



Planbeskrivning

# Detaljplan för del av Läreda 436:6 m.fl. (Bågvägen)

Hässleholms stad och kommun, Skåne län



## ► Innehåll

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| <b>Inledning .....</b>       | <b>3</b>  |
| <b>Planförslag .....</b>     | <b>5</b>  |
| <b>Konsekvenser .....</b>    | <b>14</b> |
| <b>Genomförande .....</b>    | <b>24</b> |
| <b>Förutsättningar .....</b> | <b>27</b> |

## ► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, Planbeskrivning (denna handling), Samrådsredogörelse, Granskningsutlåtande, Grundkarta, Fastighetsförteckning.

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

Dagvattenutredning (Tyréns, 2022-04-05)

Historisk inventering (Tyréns, 2022-11-08)

Bullerutredning (Tyréns, 2022-11-18, uppdaterad 2023-06-28 och 2023-12-19)

Trafikutredning (Tyréns, 2022-11-19)

Geoteknisk undersökning (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2023-03-27)

PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Pontarius, 2023-03-31)

PM Dagvatten (Tyréns 2024-08-27)

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

## ► Sakägare

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

# ► Inledning

## Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att planlägga för bostadsändamål. Detaljplanen ska vara flexibel och möjliggöra för såväl friliggande enbostadshus, som radhus, parhus och kedjehus. Planförslaget möjliggör för cirka 20-70 bostäder.

Planförslaget innefattar:

- Kvartersmark, bostäder
- Kvartersmark, transformatorstation
- Allmän platsmark, gång- och cykelväg
- Allmän platsmark, gata
- Allmän platsmark, natur
- Allmän platsmark, park

## Planförfarande

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.



## Beslut om betydande miljöpåverkan

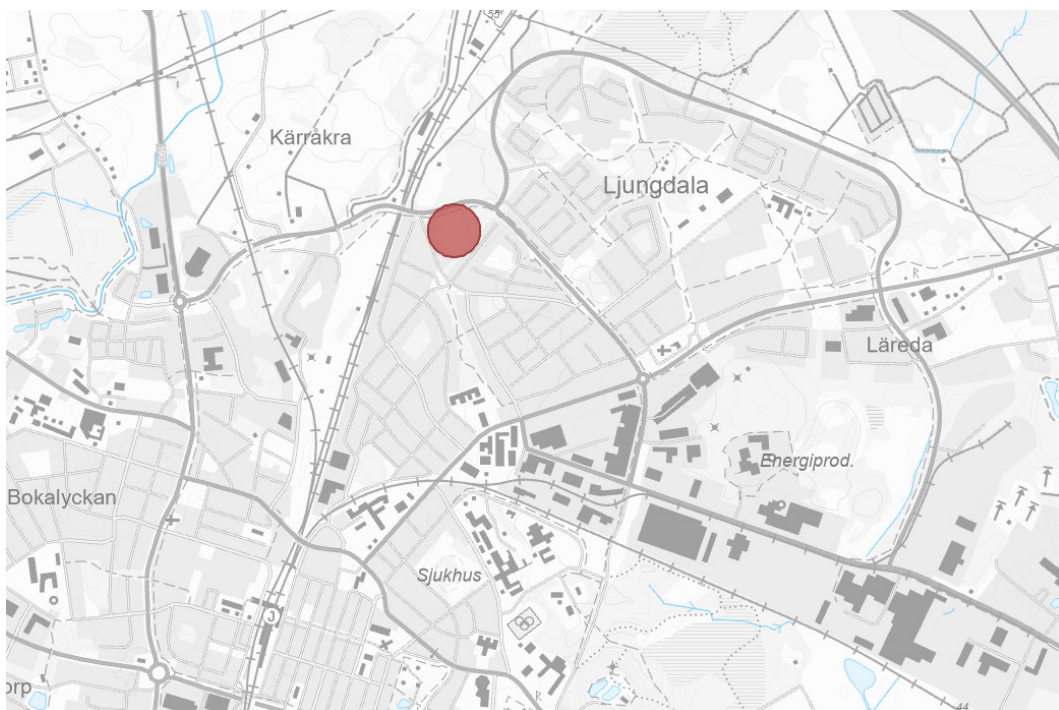
Genomförandet av planen antas inte innebära betydande miljöpåverkan. (5 kap. 11 a § andra stycket PBL). Se skälen för beslutet under rubriken *Konsekvenser, Bedömning om miljöpåverkan*.

## Plandata

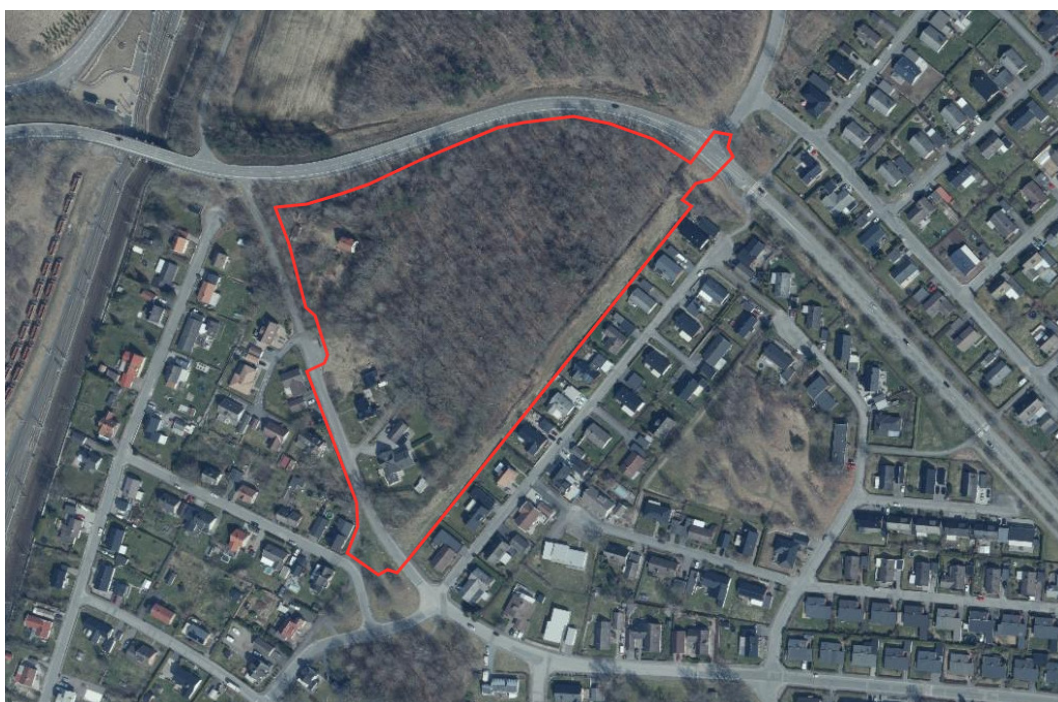
Planområdet ligger i stadskaraktärsområdet Ekedal/Kristinehem i centralorten Hässleholm. Detaljplaneområdet omfattar en yta på cirka 4,2 hektar och består främst av uppvuxen vegetation, tre befintliga bostäder, samt mindre delar av Norra Kringelvägen och Bågvägen.

Fastigheter som ingår i planförslaget är följande:

- del av Läreda 436:6 (kommunägd)
- del av Läreda 436:16 (kommunägd)
- Läreda 436:10 (Privatägd)
- Läreda 436:14 (Privatägd)
- Läreda 436:15 (Privatägd)



*Röd cirkel visar ungefärligt planområde*



*Översikt över planområdet och omgivningar. Röd linje illustrerar planområdet*

# ► Planförslag

## Sammanfattning

Planförslaget innebär att större del av planområdet planläggs för bostadsändamål där friliggande enbostadshus eller radhus, parhus och kedjehus möjliggörs. En remsa med grönområde sparas runt stora delar av kvartersmarken där olika dagvattenlösningar möjliggörs. För att säkerställa elförsörjning till området möjliggörs en transformatorstation i sydväst. Tre befintliga bostadsfastigheter som ligger i anslutning till det föreslagna nya bostadsområdet planläggs för bostadsändamål med viss möjlighet till utbyggnad. En mindre del av Bågvägen samt Norra Kringelvägen planläggs som allmän plats, gata för att släcka ut del av en äldre detaljplan. Även ett mindre grönområde vid Bågvägen planläggs som allmän plats, park för att släcka ut del av äldre detaljplan.

Planförslaget innefattar:

- Kvartersmark för bostäder och transformatorstation
- Allmän platsmark för gata, gång- och cykelväg, park och natur

## Planbestämmelser

Under varje planbestämmelse finns en precision och förklaring av bestämmelsen.

ALLMÄNNA PLATSER MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP,  
4 kap. 5 § 1 st 2 p.

### GATA

#### Gata

Användningen gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Det ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Ny gata planläggs inom det föreslagna bostadsområdet. En mindre del av Norra Kringelvägen och Bågvägen planläggs som gata för att släcka ut delar av en äldre detaljplan.

### GCVÄG

#### Gång- och cykelväg

Användningen gång- och cykelväg används för områden avsedda främst för gång-, cykel- och mopedtrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för gång- och cykelvägens funktion. En separat gång- och cykelväg möjliggörs från Bågvägen och in till det nya bostadsområdet i väst.

### NATUR

#### Natur

Användningen natur används för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdet användning ingår. Natur planläggs runt den nya föreslagna bostadsbebyggelsen inom vilken dagvattenhantering ska ske.

## **PARK**

### **Park**

Användningen Park används för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning. En mindre del i planområdets västra kant planläggs som park utifrån befintliga förhållanden i syfte att släcka ut en gammal detaljplan.

KVARTERSMARK. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

## **B**

### **Bostäder**

Bostäder är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för olika former av boenden och varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Bostäder föreslås inom all kvartersmark.

## **E<sub>1</sub>**

### **Transformatorstation**

För att kunna säkerställa elförsörjningen i området krävs en ny transformatorstation. Yta för detta ändamål avsätts i planområdets sydvästra del.

## **EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS**

*Utformning av allmän plats, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.*

### **fördröjning<sub>1</sub> Fördröjningsmagasin för dagvatten**

Säkerställer fördröjningsmagasin för dagvatten och skyfall inom den norra naturmarken.

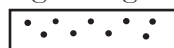
## **dike<sub>1</sub>**

### **Dagvattendike**

Säkerställer dagvattendike i planområdets södra och norra naturmark för att omhänderta dagvatten.

## **EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

*Begränsnings av markens utnyttjande, PBL 4 kap. 11 §*



### **Marken får inte försees med byggnad**

Mark som inte får försees med byggnad planeras i ytterkant på både ny och befintlig kvartersmark för att säkerställa att ny bebyggelse inte uppförs för nära fastighetsgräns.

*Höjd på byggnadsverk, PBL 4 kap. 11 §*

## **h<sub>1</sub>**

### **Högsta nockhöjd är 9.6 meter**

Bestämmelsen begränsar högsta nockhöjd och möjliggör 2-3 våningar.

*Markens anordnande och vegetation, PBL 4 kap. 10 §*

## **n<sub>1</sub>**

### **Marken är avsedd för stenmur**

En stenmur sträcker sig längs med den södra kvartersmarken. Stenmuren bedöms bidra till biologisk mångfald samt vara ett attraktivt tillskott i stadsmiljön varför ett egenskapsområde pekas ut som är avsedd för stenmur.

- n<sub>2</sub>**                    **Mark invid husliv ska vara minst 0,3 meter över lägsta punkt på närmsta intilliggande gata**  
Bestämmelsen säkerställer att nya byggnader ligger högre än intilliggande gata och att byggnaderna därmed inte skadas vid regn och skyfall.

*Placering, PBL 4 kap. 16 §*

- p<sub>1</sub>**                    **Huvudbyggnad ska sammanbyggas i alternativt placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.**

Säkerställer ett minsta avstånd mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns, om de inte sammanbyggs i fastighetsgräns.

- p<sub>2</sub>**                    **Komplementbyggnad ska sammanbyggas i alternativt placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.**

Säkerställer ett minsta avstånd mellan komplementbyggnad och fastighetsgräns, om de inte sammanbyggs i fastighetsgräns, för att underhåll ska kunna ske från den egna fastigheten.

*Skydd mot störningar, PBL 4 kap. 12 §*

- m<sub>1</sub>**                    **Bostad ska anordnas med tillgång till uteplats som skärmas mot trafikbuller från Norra Kringelvägen. Skärmningen ska utgöras av huvudbyggnad som därmed möjliggör en bullerdämpad uteplats mot söder**

Den norra kvartersmarken för ny bebyggelse är bullerutsatt och riktvärdena för buller på uteplats överskrids. Genom bestämmelsen ska ny huvudbyggnad agera bullerskydd för att möjliggöra en uteplats i söderläge där riktvärdena för buller på uteplats uppfylls.

- m<sub>2</sub>**                    **Bostad ska anordnas med tillgång till uteplats som skärmas mot trafikbuller från Norra Kringelvägen. Skärmningen ska utgöras av huvudbyggnad som placeras med långsida mot gång- och cykelväg som därmed möjliggör en bullerdämpad uteplats mot sydöst**

*(begränsas av sekundär egenskapsgräns)*

Närmst den planerade gång- och cykelvägen, i den västra kvartersmarken för ny bebyggelse, innehålls inte riktvärdena för buller vid uteplats. Därför ska huvudbyggnad placeras med långsida mot den planerade gång- och cykelvägen för att agera bullerskydd och möjliggöra en uteplats mot sydöst där riktvärdena för buller uppfylls.

- m<sub>3</sub>**                    **Bullerskyddad uteplats ska finnas**

Planbestämmelsen gäller för en av de befintliga bostäderna. Bostaden uppnår inte bullerkrav för uteplats enligt gällande riktlinjer för ny bostadsbebyggelse. En bullerskyddad uteplats behöver därmed uppföras.

*Takvinkel, PBL 4 kap. 11, 16 §§*

**o<sub>1</sub> Takvinkel ska vara mellan 14-35 grader**

Bestämmelsen anpassar framtida bebyggelse till befintliga kringliggande villor. Takvinkeln möjliggör tillsammans mednockhöjden 2-3 våningar.

*Utformning, PBL 4 kap. 16 §*

**f<sub>1</sub> Endast friliggande enbostadshus eller radhus, parhus och kedjehus**

Området bedöms särskilt vara lämpat för friliggande enbostadshus, eller radhus, parhus och kedjehus.

*Utförande, PBL 4 kap. 16 §*

**b<sub>1</sub> Källare får inte finnas**

På grund av höga grundvattennivåer bedöms det inte vara lämpligt med källare inom planområdet.

**b<sub>2</sub> Minst 40% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig**

Detaljplanens genomförande innebär att stor del grönska görs om till hårdgjorda ytor. För att begränsa de hårdgjorda ytorna och för att säkerställa dagvattenhantering införs bestämmelse om att viss del av varje fastighet måste vara genomsläpplig.

**b<sub>3</sub> Fönster och fasad måste uppföras med högre ljudklass än standard för att säkra BBR:s grundkrav på bullernivåer inomhus**

Maximalnivåerna från tågtrafiken är något höga vid fasad vid planerad bebyggelse närmast Norra Kringelvägen, vilket kommer medföra att det krävs fönster och fasad med högre ljudklass än ”standardfönster” för att säkra att BBR:s grundkrav inomhus klaras.

**b<sub>4</sub> Huvudbyggnad ska uppföras med radonskyddad konstruktion**

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Ny huvudbyggnad ska uppföras med radonskyddad konstruktion.

*Utnyttjandegrad, PBL 4 kap. 11 §*

**e<sub>1</sub> Största byggnadsarea per fastighetsarea är 25 % för friliggande enbostadshus och 35 % för radhus, parhus och kedjehus**

Största byggnadsarea begränsas till 25% för friliggande enbostadshus och till 35% för radhus, parhus och kedjehus.

**e<sub>2</sub> Största byggnadsarea är 15 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet**

Bestämmelsen begränsar byggrätten på fastigheten Läreda 436:14. Bestämmelsen utgår från befintlig bebyggelse med möjlighet till viss utbyggnad.

**e<sub>3</sub>**                    **Största byggnadsarea är 23 % av fastighetsarean inom  
egenskapsområdet**  
Bestämmelsen begränsar byggrätten på fastigheten Läreda 436:15.  
Bestämmelsen utgår från befintlig bebyggelse med möjlighet till viss  
utbyggnad.

**e<sub>4</sub>**                    **Största byggnadsarea är 17 % av fastighetsarean inom  
egenskapsområdet**  
Bestämmelsen begränsar byggrätten på fastigheten Läreda 436:10.  
Bestämmelsen utgår från befintlig bebyggelse med möjlighet till viss  
utbyggnad.

*Ändrad lovplikt, PBL 4 kap. 15 §*

**a<sub>1</sub>**                    **Marklov krävs även för markåtgärder som påverkar  
markens genomsläpplighet.**  
På plankartan regleras att inom de nya fastigheterna ska minst 40% av  
marken vara genomsläpplig. Denna bestämmelse kompletteras med  
bestämmelse om att marklov även krävs för att genomföra åtgärder  
som påverkar markens genomsläpplighet inom fastigheten.

**a<sub>1</sub>**                    **Marklov krävs även för ingrepp i stenmuren**  
För att genomföra ingrepp i stenmuren krävs marklov.

#### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 60 månader och börjar gälla fr.o.m Laga kraft.

## Föreslagen bebyggelse

Inom planområdet möjliggörs bostadsbebyggelse med en maximal nockhöjd på 9.6 meter. Förslaget möjliggör att friliggande enbostadshus eller radhus, parhus och kedjehus kan uppföras för att skapa flexibilitet. Exploatering av ny bebyggelse begränsas till högst 25 % av fastighetsarean för friliggande enbostadshus, och 35 % av fastighetsarean för radhus, parhus och kedjehus. Den föreslagna bebyggelsen i norr, samt del av den västra kvartersmarken, påverkas av bullernivåer från Norra Kringelvägen och från järnvägen. Bebyggelse närmst Norra Kringelvägen kommer därmed behöva placeras och utformas så att en bullerdämpad uteplats finns in mot planområdet, i söderläge, och därmed bort från Norra Kringelvägen. På byggnaderna närmst Norra Kringelvägen kommer även fönster och fasad av högre ljudklass än ”standard” krävas för att uppfylla BBR:s krav på ljudnivån inomhus.

Antalet bostäder som möjliggörs varierar beroende på vilken typ av bostadsform som upplåts. Exploateras området enbart med villor kan antalet bostäder uppgå till cirka 20 bostäder, beroende på storlek på fastigheterna. Exploateras området med enbart radhus kan antalet bostäder däremot uppgå till cirka 70 stycken.

Illustrationerna nedan visar på två olika exploateringsalternativ, översta illustrationen visar på ett exempel med både villor och radhus, och den andra illustrationen visar ett alternativ med endast radhus och en villa.



*Illustration över ny bebyggelse inom planområdet med både radhus och villor*



*Illustration över ny bebyggelse inom planområdet med bara radhus och en villa*

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av tre bostadshus med tillhörande garage/komplementbyggnader. Fastigheterna är stora, mellan 2200 och 3400 kvadratmeter, och har en befintlig byggnadsarea om cirka 110, 190 respektive 320 kvadratmeter. Byggrätten i detaljplaneförslaget begränsas till cirka 350 kvadratmeter på respektive fastighet genom olika procentuella exploateringsstal, vilket innebär möjlighet till utbyggnad.

## Föreslagen grönstruktur

Plantering och grönstruktur kommer främst finnas inom de egna fastigheterna, i form av trädgårdar. Byggrätten möjliggör för plantering/trädgård på både fram- och baksidan av ny bebyggelse. Befintlig naturmark sparas i planområdets ytterkanter för att till viss del värna nuvarande naturvärden samt i syfte att möjliggöra en attraktiv boendemiljö där nya bostäder och vegetation samspelar. För att hantera dagvatten och skyfall inom området behöver ett dagvattenmagasin samt dike uppföras. Både dagvattenmagasinet och diken föreslås vara öppna för att, utöver dagvatten- och skyfallshantering, bidra till områdets vegetation och gestaltning.

## Föreslagen trafikstruktur

### Gång- och cykeltrafik

Området har god koppling till det omgivande cykelvägnätet både väster-, öster- och söder ut mot centrala Hässleholm och centralstationen. En gång- och cykelväg föreslås uppföras inom området och ledas ut till Bågvägen. Planområdet kopplas därmed

samman med Ekedalsparken och det gång- och cykelstråk som sträcker sig genom parken och vidare till Läreda skola.



Lila linje visar ny gång- och cykelväg som planeras och som bör knytas samman med befintligt gång- och cykelstråk (röd linje) genom Ekedalsparken och vidare till Ljungdalaskolan. Svart, streckad linje illustrerar planområdet.

### Biltrafik

Infart till området saknas idag varför Tyréns har (2022-11-19) utrett en möjlig in- och utfart. Ny angöring föreslås ske från Norra Kringelvägen, mitt emot Belevägen, för att på så sätt skapa en fyrvägs korsning. Den nya in- och utfarten dimensioneras för lastbil/brandbil. En fyrvägs korsning till Norra Kringelvägen ger god framkomlighet samtidigt som siktförhållanden blir goda från det nya området. Den befintliga gång- och cykelbanan på Norra Kringelvägens södra sida gör att det är fri sikt cirka 50 meter från korsningen västerut. Österut är Norra Kringelvägen rak och den fria sikten därmed betydligt längre.

Planområdets utbyggnad av bostäder bedöms alstra cirka 150 fordonsrörelser per dygn. Trafiktillskottet på Norra Kringelvägen är relativt lågt och bedöms inte komma att påverka vägens funktion avseende framkomlighet.

Gång- och cykelbanan på Norra Kringelvägens södra sida bör utformas som en genomgående gång- och cykelbana förbi den nya infarten till planområdet. Det innebär att gång- och cykelbanan fortsätter och fordon på den nya in- och utfarten har väjningsplikt mot de som rör sig på gång- och cykelbanan. På så vis prioriteras de gående och cyklande och de ges en säker passage över den nya in- och utfarten.

Inom planområdet föreslås vägområdets bredd till 6,5 meter för att ge tillräckligt utrymme för en lastbil/brandbil att köra runt kvarteret samt att personbilar och cyklar ska kunna mötas överallt. Områdets trafikalstring är så pass låg att en separat gångbana inte bedöms som nödvändig.



Illustration visar ny utfart till Norra Kringelvägen från planområdet. Röda halvcirklar på Norra Kringelvägen visar var en avsmalning av gatan föreslås enligt trafikutredningen för att minska hastigheten (Tyréns 2022)

### Åtgärdsförslag utanför planområdet

I trafikutredningen (Tyréns 2022) har även förslag på åtgärder utanför planområdet utretts, på Norra Kringelvägen, för att höja trafiksäkerheten. Den skyltade hastigheten på Norra Kringelvägen är 50 km/h och uppmätta hastigheter i samband med trafikmätningar visar att medelhastigheten är 51 km/h. Cirka 30 meter öster om den föreslagna fyrvägs korsningen finns idag ett hastighetssäkrat övergångsställe med cykelpassage samt mittrefug. Detta övergångsställe och cykelpassagen sänker hastigheten för fordon som kör västerut på Norra Kringelvägen före korsningen, men påverkar inte hastigheten för de fordon som kör österut förrän de passerat korsningen.

Ett alternativ för att öka trafiksäkerhet kring den föreslagna fyrvägs korsningen är att även bygga en mindre refug på västra sidan om korsningen. En avsmalning av gatan skulle även kunna sänka hastigheten. I anslutning till korsningen rekommenderas att skyltad hastighet sänks till 40 km/h och att korsningen hastighetsreduceras väster om korsningen genom avsmalning av gatan. Med de föreslagna åtgärderna inom planområdet samt utanför planområdet så bedöms trafiksäkerheten för området som god.

### Parkering

Parkering möjliggörs i anslutning till bostaden. Parkering ska i första hand möjliggöras vid varje bostad, särskilt vid villabebyggelse. Det är även möjligt att samordna parkering inom kvartersmarken vid uppförandet av radhus/parhus/kedjehus.

## Teknisk försörjning

### Energiförsörjning, tele och bredband

Ledningar för energi, tele och fiber finns i befintliga gator i närområdet. Möjlighet att koppla upp sig på befintligt nät finns.

## Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns i del av Bågvägen som omfattas av detaljplaneförslaget.

Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet. Hässleholm Miljö AB är huvudman.

## Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Vatten och avlopp ansluts via ny gata. Hässleholm Miljö AB blir huvudman för vatten och avlopp.

Fastigheten Läreda 436:10 har enskilt avlopp. På fastigheten finns en trekammarbrunn. Önskvärt är att fastigheten kopplas till det allmänna VA-nätet, exempelvis i samband med att planområdet byggs ut.

Det finns en befintlig vattenledning som går längst planområdet östra kant. Denna har ett säkerhetsavstånd på 8 m (i plan) på varje sida om ledningen, inom detta avstånd får inte dagvattenlösningar placeras. Vattenledningen ligger inom område i detaljplanen som är planlagt som allmän platsmark, natur.

## Dagvattenhantering

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten, varför verksamhetsområdet för dagvatten behöver utökas. Dagvattenutredningar har tagits fram av Tyréns (2022-02-28, 2024-08-27). I utredningarna föreslås att dagvattenhantering ska hanteras genom ett öppet dagvattenmagasin som placeras i anslutning till planområdets nya infart vid Norra Kringelvägen. Likaså planläggs det för två diken, varav det ena är befintligt, längs med planområdets sydvästra och norra kant. Detaljerade förutsättningar för dagvattenhanteringen redogörs vidare under kapitlet ”Konsekvenser”.

## Avfallshantering, källsortering

Avfallshantering och källsortering möjliggörs så att fordon för sophantering kan angöra planområdet utan att backrörelser krävs. Avfallshantering kan ske med kärl utanför den egna bostaden eller samordnas i miljöhus.

## Brandvattenförsörjning

För att klara av brandvattenförsörjningen bör ny brandpost/brandposter upprättas. Exakt lokalisering föreslås göras i samråd med räddningstjänsten i Hässleholm.

# Konsekvenser

## Bedömning av miljöpåverkan

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

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

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

## **Mark, luft och vatten**

### **Markföroreningar**

Pontarius har (2023-03-30, rev. 2023-04-05) genomfört en miljöteknisk markundersökning inom planområdet. Resultatet visar inga höga halter av PCE, PAH eller ämnen kopplade till klorerade lösningsmedel var sig i grundvatten- och jordproverna. Bolidensalt har varit en av föroreningskällorna i Kärråkra 114:11, en fastighet väster om planområdet i anslutning till järnvägen där en impregneringsanläggning tidigare funnits, men inga av riktvärdena kopplade till ämnen som förekommer i denna produkt överskrids.

Utifrån föreliggande utredning bedöms kompletterande grundvatten- eller jordprovtagning inte vara nödvändig.

### **Radon**

PQ Geoteknik & Miljö AB har genomfört en geoteknisk utredning (2023-03-27) inom planområdet där markradon har utretts. Resultatet av mätningen visar på halter mellan 28,2-55,3 kBq/m<sup>3</sup>. Mätvärdena bedöms ligga inom normalriskintervallet. Där är dock en mätpunkt som visar på värden inom högrisk. Utifrån denna mätpunkt behöver ytterligare mätning innan byggskedet genomförs för en slutlig bedömning av den aktuella markradonhalten. Grundläggning bör utformas så inga läckagevägar kommer finnas, bland annat genom täta rör genomföringar och utan genomgående sprickor i golvplattan. Vid behov bör husgrund även tätas med markradonduk. Ventilation bör utformas så friskluftsintag inte suger in radon i byggnaden.

### **Miljö kvalitetsnormer för luft**

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljö kvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2010:477) avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, benzen och ozon. Miljö kvalitetsnormerna överstigs inte i Hässleholms kommun. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

### **Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster**

Miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitet. Planområdet ingår inte i någon grundvattenförekomst. Recipient är Fjärlövsån som befinner sig sydost om planområdet. Fjärlövsån rinner sedan ut i Almaån som i sin tur rinner ut i Helge å och vidare mot till havet i Hanöbukten. Fjärlövsåns ekologiska status bedöms vara måttlig till följd av framför allt övergödning. Fjärlövsån bedöms ej uppnå god kemisk status till följd av höga halter av bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Dessa undantas dock då de tillkommer genom atmosfärisk deposition.

Dagvattenkvaliteten efter exploateringen kommer att bero på vilka ytor som vattnet avrinner från. Vägtrafik och byggmaterial är två källor som kan bidra till föroreningar i dagvattnet. Då området till största del är skog och det planeras att bebyggas kommer detta leda till ökad föroreningsbelastning sett till mängdbelastning. Detaljplanen reglerar att minst 40% av fastighetsytorna ska vara genomsläpplig, vilket möjliggör infiltration inom respektive tomt/fastighet. Ytlig dagvattenavrinning samt delvis öppen dagvattenlösning möjliggör avskiljning av föroreningar, via bland annat infiltration och växtupptag. Olika åtgärder bedöms vara möjliga för att minska belastningen av föroreningar på dagvattnet och därmed inte försämra miljö kvalitetsnormerna hos recipienten.

### Skuggning/solförhållanden

Den föreslagna bebyggelsens skuggning bedöms inte innebära en negativ påverkan på omgivningen tack vare områdets läge i förhållande till befintlig bebyggelse. Majoriteten av den planerade bebyggelse har möjlighet att uppföra uteplats i syd- eller västläge.

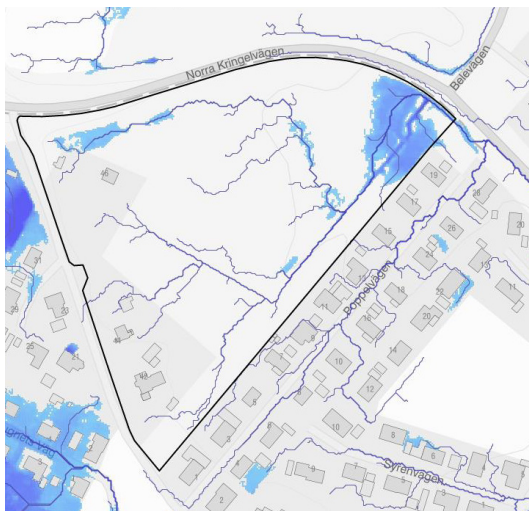
### Dagvatten och skyfall

Området ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten. Beslut avses att tas om att utöka verksamhetsområdet för dagvatten till att även inkludera planområdet.

Den planerade exploateringen inom detaljplaneområdet innebär en stor ökningsgrad av hårdgjorda ytor i området då majoriteten av ytan idag består av en tät vegetation. Ökningen av hårdgjorda ytor innebär även en ökning i avrinningsvattnet från området och därför behöver åtgärder genomföras för att inte öka avrinningen ut från området och vidare nedströms. För att hantera dagvatten och skyfall föreslås två diken finnas samt en öppen fördröjningsyta utifrån genomförd dagvattenutredning (Tyréns, 2024). Resultat från utredningen presenteras nedan:

#### *FRAMTIDA DAGVATTENFLÖDEN OCH ERFORDERLIG MAGASINSVOLYM*

Till följd av planerad exploatering inom planområdet ökar andelen hårdgjorda ytor. Framtida flöden bedöms öka till 202 l/s för dimensionerade dagvattenflöden med återkomsttiden 5 år. Framtida flöden beräknas till 504 l/s för ett 20 års-regn.



*Vattenansamling vid ett 100-årsregn med en varaktighet på  
1 timme (Tyréns 2022)*

Dagvattenflöden efter exploatering beräknas därmed öka med 150%. En antagen klimatfaktor på 1,25 har tillämpats för dimensionering av flöden vilket även bidragit till ökning av flödena.

Med ett maximalt utloppsflöde från området på 1,2 l/s per hektar genererar i sin tur, ett maximalt utloppsflöde på 5,2 l/s inom planen. Med en uppehållstid på 24 timmar beräknas den maximala dagvattenvolymen som behöver fördröjas inom detaljplaneområdet som helhet uppgå till 900 kubikmeter. Med hänsyn till att de befintliga tomterna inte kommer att exploateras i någon större utsträckning behåller de sin höjdsättning och avvattningsfunktion. Framtida gatunät bedöms hamna högre i förhållande till befintliga villatomter vilket medför att dessa tomter inte bedöms göra sig betjänta av en servisanslutning mot det framtida dagvattennätet till lokalgatan. Mot bakgrund av detta bedöms de ytor som kan dra nytta av ett dagvattenmagasin uppgå till 3,29 ha vilket innebär 690 kubikmeter.

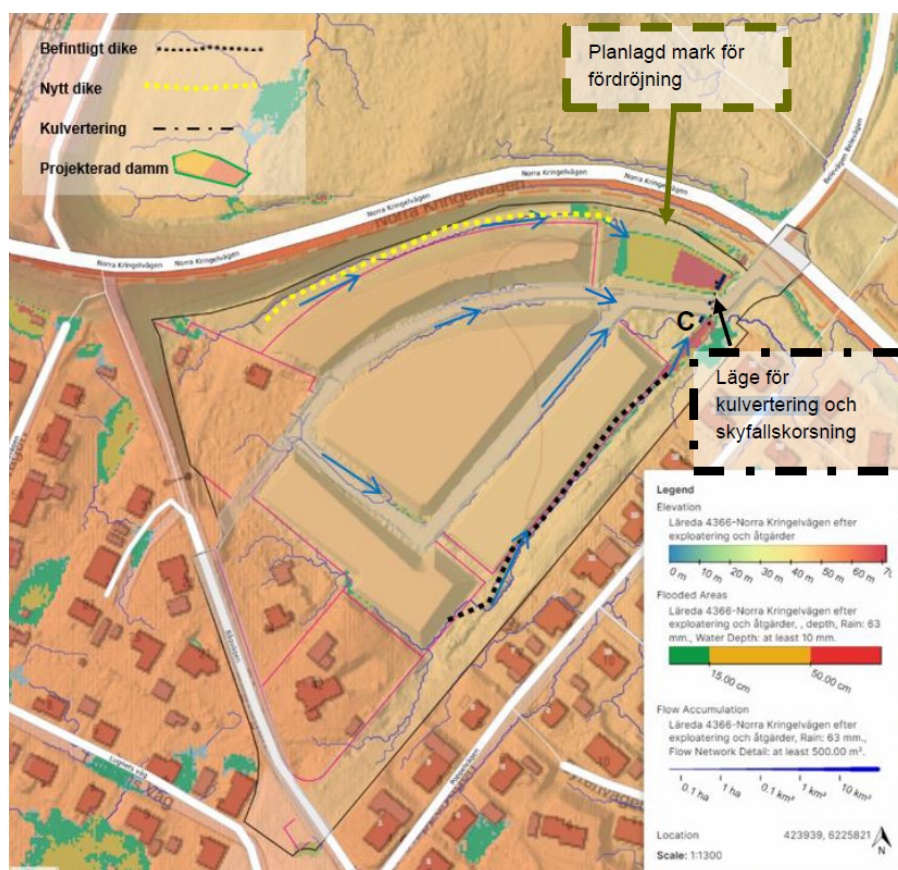
| Medverkande yta                      | Yta (ha) | $\phi$ | Red. Area [ha] | Tillåtet utsläppsflöde (l/s) | Volym, 20-årsregn i 24 h (m <sup>3</sup> ) |
|--------------------------------------|----------|--------|----------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Hela detaljplanen</b>             | 4,33     | 0,33   | 1,41           | 5,2                          | 900                                        |
| <b>Ytor som avvattnas mot dammen</b> | 3,39     | 0,32   | 1,08           | 4,1                          | 690                                        |

*Erforderlig magasinvolym för dagvatten (Tyréns 2024)*

#### ÅTGÄRDER

Tillräckliga ytor för att inhysa dimensionerade dagvattenvolymer från tillkommande bebyggelse, naturmark och lokalgator säkerställs i detaljplanen genom naturmark som specificeras till att kräva fördörjningsmagasin i form av en öppen damm. Viss ytledes avrinning kan även tillrinna mot dammen vid lämplig höjdsättning och gatuutformning, för regn som överstiger 20 år återkomsttid. Med hänsyn till de ytliga grundvattenförhållandena i området har dammen antagits få en permanent vattenspiegel på 0,2-0,3 meter som kan nivåregleras med en munkbrunn.

Utöver dammen föreslås ett nytt dike planeras och ett befintligt dike nyttjas för skyfallshantering av planerade tomter. Om de norra tomterna i planområdet kopplas samman med diket kan även tomtavvattning avledas mot diket. Befintligt och nytt dike föreslås i samband med detaljprojektering sammankopplas med dammen för att möjliggöra utjämning i dammen i samband med större regnhändelser än dimensionerade regn. Det norra diket föreslås få sin anslutningspunkt till det allmänna VA-nätet i dammen. Befintligt dike föreslås anpassas avseende släntgeometrin och djup utmed en sträcka om 10-20 meter uppströms mot en föreslagen kulvertering.



Åtgärdsförslag för dagvattenhantering (Tyréns 2024)

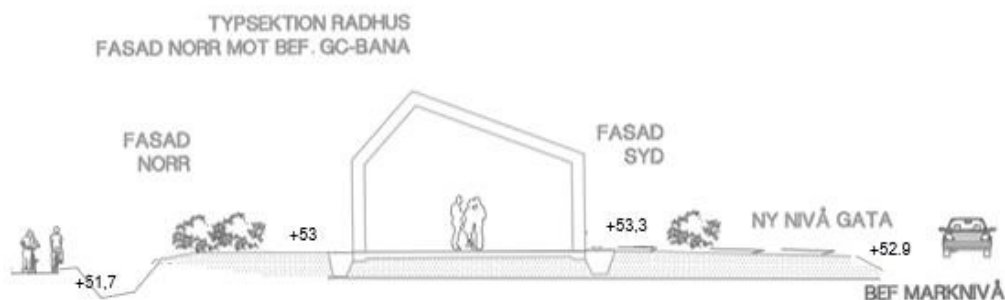
#### DAGVATTENHANTERING I KVARTERSMARK OCH GATA

Den befintliga markprofilen i området från norr till öst bedöms ge gynnsamma förutsättningar för samtliga nytillkommande tomter med en förbindelsepunkt till ett framtida kommunalt dagvattennät i lokalgatan som föreslås inom planområdet, förutsatt att markuppfyllnad av planerade tomter sker i området. Detta föreslås studeras närmre i samband med en detaljprojektering.

Samtliga åtgärder bedöms vara tillräckliga åtgärder för att tillse att skador inte uppstår mot omgivande byggnader och infrastruktur i samband med regnhändelser som motsvarar ett klimatjusterat 20-årsregn. Planområdet bedöms vara översvämningssäkert upp till ett klimatjusterat 100-årsregn.

#### LÄMPLIG HÖJDSÄTTNING FÖR YTLEDES AVRINNING

I syfte att möjliggöra en anslutning av dagvattensserviser från fastigheter, bör rekommenderat lägsta golvnivå inte understiga +53 i detaljplanens nordvästra hörn, se principskiss nedan.



*Principskiss höjdsättning (Tyréns 2024)*

Framtida höjdsättning av tomter bör ta höjd för att dämningarnivå för servisanslutningarna också utgör dämningarnivå för anslutande ledningsnät.

Plankartan är försedd med bestämmelse, n2, som säkerställer att mark invid husliva ska vara minst 0,3 meter över lägsta punkten på närmsta intilliggande gata för att säkerställa att nya bostäder förläggs högre än gatan och därmed skyddar bebyggelse från att översvämmas.

## LÖSNINGSFÖRSLAG PÅ SKYFALLSHANTERING

### *Utgjämmande dike*

Befintligt dike i söder föreslås förlängas och anpassas i släntgeometrin i syfte att hantera skyfall från närliggande tomter. Åtgärden syftar även till att säkerställa hanteringen av ytvatten i planområdet för nederbörd som överstiger 20-årsregn. Vid en förlängning av diket på ett sådant sätt att diket sammankopplas med planerad damm, säkerställs en kontrollerad utjämning vid intensiva regnhändelser så att bräddning över släntkrönet i diket kan förebyggas.

### *Skyfallskorsning*

För att säkerställa att vatten inte blir stående i södra delarna av planområdet kan lokalgatan utformas med ett lågråk som möjliggör en ytledes flödesväg, i riktning mot dagvattendammen. En skyfallskorsning är ett exempel på en sådan åtgärd. Skyfallskorsning möjliggör för yttlig avrinning att tillrinna mot en utpekad lågpunkt där vatten kan dämma tillfälligt i samband med till exempel skyfall. I aktuellt fall bedöms dagvattendammen utgöra en lämplig lågpunkt mot vilken skyfallsvatten kan riktas från södra delen av planområdet. Lämpligt läge för en sådan gatuutformning är vid infarten till planområdet.

## Hälsa och säkerhet

### **Buller**

En bullerutredning har tagits fram av Tyréns (2022-11-18) för att studera de bullermässiga förutsättningarna för den planerade utbyggnaden och vid behov förslå åtgärder för att riktvärdena för buller ska innehållas.

Riktvärdena i trafikbullerförordningen, SFS 2015:216 t.o.m 2017:359, som trädde i

kraft den 1 juli 2017, gällande trafikbuller utomhus för ny bebyggelse är följande:

| Trafikbuller             | Ekvivalentnivå | Maximalnivå |
|--------------------------|----------------|-------------|
| Utomhus (frifältsvärden) |                |             |
| Vid fasad                | 60 dBA         |             |
| På uteplats*             | 50 dBA         | 70 dBA**    |

\* Om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

\*\* Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

I trafikbullerförordningen anges också en högsta höjning av det ekvivalenta riktvärdet vid fasad för bostäder om högst 35 kvm från 60 dBA till 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Om riktvärdet i tabellen ovan, 60 dBA ekvivalentnivå, vid fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot sida där 55 dBA ekvivalentnivå samt 70 dBA maximalnivå nattetid 22-06 klaras.

För maximalnivå utomhus vid fasad finns inget riktvärde i utgångsläget, kopplat till riktvärdet 60 dBA ekvivalentnivå. Dock finns krav på den ljuddämpade sidan samt Boverkets byggregler (BBR) grundkrav för maximalnivå inomhus, vilket innebär att även om en bostad klarar riktvärdena utomhus måste fönster och fasad dimensioneras så att grundkraven, eller kraven för vald ljudklass, inomhus uppfylls.

#### *VID FASAD*

Beräkningar visa att riktvärdet för ekvivalentnivån vid fasad, 60 dBA, klaras överallt vid den planerade och den befintliga bebyggelsen.

Maximalnivåerna från tågtrafiken är något höga vid fasad vid planerad bebyggelse närmast Norra Kringelvägen, vilket medför att det krävs fönster och fasad med högre ljudklass än ”standardfönster” för att säkra att BBR:s grundkrav inomhus klaras, vilket regleras genom bestämmelse ”b3”.

Den planerade utbyggnaden medför en liten ökning, 1-2 dBA av såväl ekvivalentnivån som maximalnivån för tågtrafiken i några beräkningspunkter jämfört med nollalternativet. Detta bedöms vara en följd av reflexer i den nya bebyggelsen. Även maximalnivån för vägtrafiken beräknas öka med 1 dB jämfört med nollalternativet i ett par punkter, vilket sannolikt också är en följd av reflexer i ny bebyggelse.



Sammanvägd ekvivalent ljudnivå, ny bebyggelse, prognosår 2040 (Tyrens 2023)



Maxnivå tåg, ny bebyggelse, prognosår 2040 (Tyrens2023)

### UTEPLATS

Uteplats där riktvärdena uppfylls kan vara enskilda vid varje bostad eller en gemensam uteplats för flera bostäder. Beräkningar för uteplats visar att vid de två husraderna närmast Norra Kringelvägen beräknas nivåerna på en uteplats/balkong placerad på nordvästra sidan av byggnaderna, mot Norra Kringelvägen, överstiga riktvärdet för ekvivalent nivå på uteplats 50 dBA. Vid den norra kvartersmarken, bostäderna närmst Norra Kringelvägen, överskrids även riktvärden för maximalnivåerna på uteplats, 70 dBA, för tågtrafiken vid dessa uteplatser.

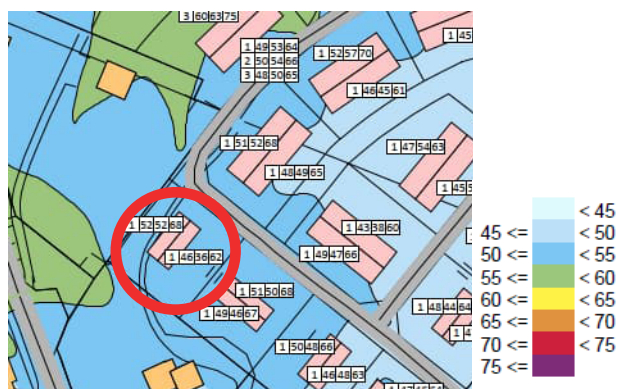
För att säkerställa att riktvärdena för buller på uteplats innehålls ska huvudbyggnaderna på den norra kvartersmarken, närmst Norra Kringelvägen, utgöra ett bullerskydd som möjliggör en bullerdämpad uteplats i söderläge. I den västra kvartersmarken är nivåerna vid utemiljö även för höga närmst den placerade gång- och cykelvägen. Även här regleras att huvudbyggnaden måste placeras med långsida mot gång- och cykelvägen för att möjliggöra en bullerdämpad uteplats i sydöstra läge.

Den befintliga bostadsfastigheten, Läreda 436:10, närmst Norra Kringelvägen saknar uteplats som uppfyller bullerkraven för ny bostadsbebyggelse. Bestämmelse finns därmed om att bullerskyddad uteplats ska uppföras. De två övriga befintliga bostadsfastigheterna, Läreda 436:14 och 15, klarar däremot riktvärdena i anslutning till bostaden.

Med tillgång till en uteplats som klarar riktvärdena kan ytterligare uteplatser i andra lägen anläggas som komplement.



Sammanvägd ekvivalent ljudnivå, uteplats, prognosår 2040 (Tyrens 2023)



Sammanvägd ekvivalent ljudnivå, uteplats, prognosår 2040. Röd markering visar den fastighet där åtgärder kommer krävas för att säkra uteplats med god ljudnivå. (Tyrens 2023)

## **Brand och risker**

Planområdets västra kant ligger inom 150 meter från järnväg för farligt gods. Ny bostadsbebyggelse möjliggör cirka 140 meter från järnvägen och därmed inom RIKTSAM. I en riskutredning som togs fram i samband med framtagande av den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad (Briab 2017), studerades olika skyddsavstånd till de olika järnvägssträckningarna i Hässleholm. Baserat på studiens beräkningar, lokala förutsättningar i Hässleholm och mängden farligt gods som transporteras genom staden rekommenderas att nya bostäder inte ska byggas inom 50 meter från Södra stambanan. Ny bebyggelse inom planområdet bedöms därmed ligga inom ett tillräckligt långt avstånd från Södra stambanan för att åtgärder inte ska krävas.

Området har gestaltats så att tillgänglighet med utryckningsfordon är god.

## **Natur- och kulturmiljö**

Planförslaget innebär negativa konsekvenser för befintliga naturvärden. Planområdet består av vegetation och grönska, vilken i stor omfattning kommer att ersättas av kvartersmark och bostäder. De naturvärden som går förlorade är inte att förringa, men naturvärdena bedöms inte vara av högre klass.

Inom området finns flertalet stenmurar i varierat skick. Då stenmurarna inte angränsar mot åkermark omfattas de inte av biotopskydd. En av murarna avses att bevaras för att bidra med biologisk mångfald samt en god gestaltning av området. Flera andra stenmurar inom planområdet är möjliga att bevara, men några kommer behöva tas bort till förmån för ny bostadsbebyggelse. Skicket på murarna varierar kraftigt.

Detaljplaneområdet ligger inom utpekat kulturmiljöstråk för Södra stambanan, framtaget i Kulturmiljöprogram: Södra stambanan av Region Skåne. Detaljplanens genomförande bedöms inte ha en negativ inverkan på kulturmiljöstråket.

## **Sociala konsekvenser**

### **Tillgänglighet**

Delar av detaljplaneområdet är idag tillgängligt för allmänheten vilket det fortsättningsvis inte kommer vara då stor del av marken kommer gå från allmän platsmark till kvartersmark.

Tillgängligheten till service och kollektivtrafik bedöms som god. Inom planområdet är gator utformade med tillräcklig bredd på gata för god framkomlighet. Tillgängligheten prövas mer detaljerat vid bygglovsskedet för den enskilda bostaden.

### **Trygghet**

Planens utformning bedöms inte innebära försämrad trygghet (faktisk trygghet och upplevd trygghet) för de boende och besökande, utan den upplevda tryggheten ses istället kunna förbättras genom att skogsmark ersätts av ett bostadsområde. Vanliga åtgärder för att öka trygghet inom ett område är att ha välskött växtlighet och god belysning. Vid exploatering och lovprövning är det viktigt att försöka undvika att exempelvis mörka gränder uppstår och att det finns en allmän uppsikt över gemensamma ytor och att dessa är välskötta.

## Barnperspektiv

FN:s generalförsamling antog 1989 en konvention om barns rättigheter. Sveriges riksdag ratificerade kort därefter konventionen utan några reservationer. Barnkonventionens 12 artiklar innebär bland annat att barn ska ha rätt att uttrycka sig om det som berör dem i fysisk planering.

Vid bostadsbebyggelse är det av stor vikt att barnperspektivet får utrymme i planeringen. Detaljplaneområdet består idag av ett skogsområde. Vid platsbesök inom områden syntes en träkoja vilket är ett tecken på att området nyttjas av barn för lek. Detaljplanens genomförande kommer innebära att spontan lekyta för barn och unga försvinner. På samma gång är delar av planområdet svårtillgängligt på grund av den täta vegetationen.

Flera lekplatser och parkområden finns inom ett nära avstånd från planområdet, varför det bedöms som att möjligheten till både organiserad lek och spontanlek fortfarande kommer finnas trots detaljplanens genomförande.

Läreda skola är belägen cirka 500 meter sydväst om planområdet. En gång- och cykelväg sträcker sig genom Ekedalsparken och vidare till skolan. Från planområdet bör föreslagen gång- och cykelväg knytas samman med Ekedalsparken för att möjliggöra ett gent och säkert stråk för barn och unga som ska ta sig mellan bostaden och skolan.

## ► Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Planförfarande

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

#### Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 60 månader (5 år) från det datum den 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 natur) och ansvarar för drift och underhåll. Kommunen, i form av huvudman för allmän plats, föreslås ansvara för diket som planläggs i den norra naturmarken, detta då diket även kommer vara till förmån för att omhänderta vatten från Norra Kringelvägen och därmed kan ses som ett vägdike. VA-huvudmannen är generellt inte huvudman för vägdiken.

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Hässleholm Miljö 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**

Ett markanvisningsavtal är upprättat mellan Hässleholms kommun och Mariastaden Projekt AB. Ett markanvisningsavtal är en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid, samt under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst kommunalägt markområde för exploatering.

Ett exploateringsavtal avses inte att skrivas.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsplan**

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

### **Fastighetsbildning och övriga förrättningar**

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsbildning genom att delar av fastigheten Läreda 436:6 styckas av som kvartersmark för bostadsändamål. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten. Om kvartersmark styckas av krävs fastighetsbildning som bekostas av exploatören.

E1-område i planen, avsett för transformatorstationen av ledningshavaren bör tryggas med ledningsrätt eller servitut.

Mellan samråd och granskning har en fastighetsbestämning och fastighetsreglering berörande Läreda 436:6, 436:9, 436:10, 436:14, 436:15 och 436:6. Genom förrättningen har fastigheterna Läreda 436:9 och 436:10 reglerats till en fastighet - Läreda 436:10. En bestämning av fastighetsgränser har genomförts, ett servitut har upphävts och ett nytt servitut har bildats.

### **Fastighetskonsekvenser**

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

#### **Läreda 436:6**

- Avstår mark till bostadsfastigheter
- Avstår mark till allmän plats, gata och gång- och cykelväg
- Redan planlagd mark ändras från park till gata för att släcka ut del av äldre detaljplan
- Redan planlagd mark ändras från gata till park för att släcka ut del av äldre detaljplan

Läreda 436:14

- Ändrad bygggrätt, från Gata till Bostad (B)

Läreda 436:15

- Ändrad bygggrätt, från Gata till Bostad (B)

### Rättigheter

Ett servitut finns inom planområdet som belastar Läreda 436:16. Servitutet, 1293K-2024/42.1, har ändamålet väg och är till förmån för Läreda 436:14 och Läreda 436:15.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen inklusive kostnader för utredningar som underlag till detaljplanen bekostas av Hässleholms kommun. Anordnande av allmän plats bekostas av Hässleholms kommun.

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

### Planavgift

För befintliga bostadsfastigheter som inkluderas i planförslaget betalas planavgift enligt kommunens taxa, vid bygglov. Fastigheterna som inkluderas av planavgift är:

- Läreda 436:10

- Läreda 436:14

- Läreda 436:15

## Tekniska frågor

Kompletterade markradonundersökningar måste utföras inom aktuellt nybyggnadsläge.

Inför detaljprojektering och utförande måste en detaljerad geoteknisk undersökning utföras inom nybyggnadslägen för framtagande av geotekniska dimensioneringsparametrar och kontroll av grundvattenytans läge.

Noggrann höjdsättning av området ska göras för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas mot fördröjningsytor. Höjdsättning kommer ske i samband med projektering.

Ingen schakt får utföras inom en linje med lutning 1:2 räknat från närmsta belastade yta, t.ex. VA-ledning, vägbana eller (ny) grundkonstruktion. Vid ytlig grundläggning bedöms inga grundförstärkningsåtgärder vara nödvändiga. Schaktning i sand och morän bedöms kunna utföras med släntlutning 1:1,5 ovan grundvattenytan. Vid utrymmesbrist måste förstärkningsåtgärder medräknas, företrädesvis med spont. Slutligt behov av förstärkningsåtgärder behöver bedömas när detaljerade förutsättningar föreligger.

Inför projektering måste grundvattensituationen studeras närmre.

Kompletterande fyllning upp till terrassnivå för grundläggning av byggnad och väg ska utföras från en torr, fast och ostörd schaktbotten av oorganisk jord täckt med geotextil. För byggnader rekommenderas generellt fyllnadsmaterial av friktionsmaterial, företrädesvis bergkross, men även utsorterad ren sand- eller moränjord kan återpackas vid gynnsamma förhållanden (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2023).

## ► Förutsättningar

### Bakgrund

Tekniska förvaltningen inkom 2020-05-25 med ansökan om planbesked med syfte att ta fram en detaljplan för bostadsändamål på del av fastigheten Läreda 436:6. Bostadsutvecklaren Mariastaden Projekt AB har i en intresseanmälan tagit fram ett koncept för hur området skulle kunna exploateras och utformas för 30-70 bostäder i form av både radhus och villor.

### Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 20 augusti 2020 att ge miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan.

Under planarbetets gång har miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen beslutat att utöka detaljplaneområdet till att även inkludera de privatägda fastigheterna Läreda 436:9, 436:10, 436:14 och 436:15, då dessa fastigheter idag inte är detaljplanlagda men ligger i ett centralt läge i Hässleholms stad. Efter att planområdet har utökats har Läreda 436:9 och 436:10 reglerats till en fastighet.

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktliga planer

I kommunens fördjupade översiktsplan för staden Hässleholm (2018) är aktuella fastigheter planlagda som ”Befintlig blandad bebyggelse”. Blandad bebyggelse kan rymma olika typer av markanvändningar som inte är störande för omgivningen, exempelvis bostäder, skolor, service, handel, vård, parker och ej transportintensiva eller för omgivningen störande verksamheter.

Detaljplanens syfte bedöms stämma överens med den fördjupade översiktsplanens intentioner för Ekedal och Kristinehem då komplettering av bostäder och annan blandad bebyggelse ses om möjlig.

#### Detaljplaner

Majoritet av planområdet är sedan tidigare inte detaljplanlagt.

En mindre del av planområdets östra hörna samt västra sida är sedan tidigare planlagd (1183-P83/0221/2) som allmän plats, park och allmän plats, gata.

Planområdet sydvästra sida är sedan tidigare planlagd (1183K-A99) som allmän plats, gata och allmän plats, park.



*Röda ytor visar detaljplanlagt område. Turkos streckad linje visar ungefärligt planområde*

## Kommunala planeringsunderlag

### Trafikplan 2.0 för Hässleholms stad (2021)

Inga åtgärder föreslås i närheten av planområdet i kommunens trafikplan för Hässleholms stad.

### Grönplan för Hässleholms stad (2004)

Området är inte utpekade i kommunens grönplan.

### Fördjupad översiktsplan för Hässleholms stad (2020)

I den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad ligger planområdet inom område utpekade som "Befintlig blandad stadsbebyggelse". Inom användningen bedöms alla typer av markanvändningar som inte är störande för omgivningen inrymmas.

## Riksintressen och förordnanden

Planområdet omfattas inte av några riksintressen eller Natura 2000-områden.

## Topografi, landskap och vegetation

Planområdet utgörs av oexploaterad mark bestående av tät vegetation och grönska. Området sluttar från väster ner mot öster, med cirka 5 meters höjdskillnad från högsta till lägsta punkt.

En översiktlig inventering har genomförts i området tillsammans med Hässleholms kommuns kommunekolog. Området består främst av, relativt ung, ekskog samt bärande träd och buskar, såsom blåbär, lingon och rönnbär. Inom planområdet uppmärksammades att det fanns idegran på några utspridda ställen. Växten bedöms inte finnas naturligt inom området utan har med största sannolikhet spridits från

närliggande trädgårdar. Utifrån inventeringen bedöms planområdet inte inneha särskilt värdefulla växt- eller djurarter, utöver idegränen som är fridlyst men som inte bedöms växa naturligt inom området.

## Bebyggelse

Närområdet består främst av bostadsbebyggelse i form av 1-1,5 plans villor.

## Trafik

Norra Kringelvägen, en av stadens infartsvägar, sträcker sig längs delar av planområdet. Utifrån trafikmätningar gjorda 2020 (Hässelholms kommun, 2020) har Norra Kringelvägen en genomsnittlig dygnstrafik på 4230 fordon.

Lokalgator sträcker sig utanför planområdet i väster och söder som förser Ekedal.

## Service

Cirka 1 km från planområdet ligger närmsta livsmedelsbutik samt annan sällanköps-handel. In till centrala Hässelholm, där ytterligare handel och service samt kollektivtrafik finns, är det cirka 2 km gångavstånd. Närmsta busshållplats ligger 800 meter sydost från planområdet, där såväl region- som stadsbussar avgår.

## Föroreningar

Planområdet har historiskt sett utgjorts av vegetation såsom träd och buskar samt bostadsmark. Enligt länsstyrelsens EBH-karta har det inte identifierats några potentiellt förorenande verksamheter inom undersökningsområdet och det finns inte heller några kända miljötekniska markundersökningar utförda inom området.

Tyréns har genomfört en historisk inventering (2022-11-08) av fastigheten och har kommit fram till följande: Cirka 150 meter väst och sydväst om planområdet har Kärråkra impregneringsanläggning legat inom fastigheten Kärråkra 114:11. Här har verksamhet med impregnering pågått med mobilt verk mellan 1946 och 1964. Vid verksamheten användes Bolidensalt (arsenik, krom och zink) samt kreosotolja (PAH). Platsen har klassats som riskklass 1 vid MIFO-inventering. Enligt uppgifter från tillsynsmyndigheten har det genomförts ett 30- till 40-tal undersökningar inom området från 1984 och fram till idag.

Trafikverket har låtit genomföra en riskbedömning som redovisas i rapporten *Reviderat miljö- och hälsoriskbedömning Hässelholms f.d. impregneringsanläggning, Kärråkra 114:11 m.fl.*, (HIFAB AB, 2019-11-14). I området utförs kontrollprovtagningar av bland annat grundvatten i enlighet med ett kontrollprogram. Enligt senaste helårsrapporten (Liljemarks Consulting AB, 2021-05-03, rev 2022-05-17), så finns föroreningar inom undersökningsområdet i Kärråkra bestående huvudsakligen av PAH, arsenik, zink och till viss del krom. Arsenik förekommer främst i ytligare jordlager vid det norra upplaget och den forna impregneringsplatsen. I enstaka provpunkter förekommer förhöjda arsenikhalter ned till 6 meter under markytan. PAH förekommer generellt ytligt inom impregneringsplatsen, det norra och södra upplaget samt på impediment, med högst koncentration kring den f.d. impregneringsplatsen och det norra upplaget.

Vid impregneringsplatsen finns PAH i fri fas ned till minst 6 meters djup, sannolikt kan det finnas även i ännu djupare jordlager. Föroreningarna sprids i grundvattnets strömriktning. Den största föroreningsspridningen utgörs av PAH.

Grundvattnet väst och sydväst om det aktuella undersökningsområdet har förorenats med metaller och PAF av den f.d. impregneringsverksamheten. Genomförda utredningar vid impregneringsverksamheten visar på en grundvattenströmning från den delen av det förorenade området, mot det nu aktuella detaljplaneområdet. En spridning av föroreningar (framförallt PAH) med grundvattnet till detaljplaneområdet kan inte helt uteslutas (Tyréns, 2022-11-08) varför en översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts. Resultatet från undersökningen visar inga höga halter av PCE, PAH eller andra ämnen kopplade till klorerade lösningsmedel vare sig i grundvatten- eller jordproverna.

## **Geoteknik**

Genomförd geoteknisk utredning (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2023-03-27) visar att ytlig jord utgörs av mull- eller mullhaltig jord mellan 0,2 och 1 meter. Därefter följer sandjord till max 1,2 meter vilande på sandmorän till borrhade djup, max 4 meter.

Organisk ytjord förekommer över hela området. Generellt med en mäktighet runt 0,6 meter men varierar mellan 0,2 och 1,0 meter och förekommer som ytlig mulljord eller inblandad i sandjord, till maximalt 1,2 meter.

Fast och naturligt lagrad mineraljord förekommer under ytlig organisk jord och utgörs av fast lagrad och stenrik sandmorän. Sandmoränen har observerats ner till undersökta djup, max 4 meter men bedöms fortsätta djupare än så.

## **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.

Planområdet ligger inom Region Skånes utpekade kulturmiljöstråk för Södra stambanan.

## **Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm januari 2025**

Cecilia Lindgard  
planchef

Nina Jakobsson  
planarkitekt