

Detaljplan för
VÄNHEM 2 OCH 3

Hässleholm, Hässleholms kommun
Skåne län

BN 2012-969



HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsa ihop med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har.

INLEDNING

Bakgrund

Bakgrunden till planen är att det kommit in en förfrågan om att bebygga delar av Eckernfördeparken med ett trevånings flerfamiljshus med möjlighet för verksamhetslokaler i bottenvåningen. Byggnadsnämnden har ställt sig positiva till att pröva lämpligheten till en sådan exploatering genom ett positivt planbesked.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till att förtäta centrum med ett nytt flerbostadshus upptill 4 våningar.

Planfakta

Planområdet består av fastigheterna Vänhem 2 och 3. Området är ca 630 kvm stort och är beläget i centrala Hässleholm mellan Frykholmsgatan och Godtemplargatan Marken är idag planlagt som park och ägs av Hässleholms kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I Hässleholms Översiktsplan från 2007 nämns det inget specifikt om aktuellt planområde. Planområdet ligger innanför stadsplaneringsgränsen, där all ny och kompletterande bebyggelse ska uppfylla utvecklingskraven ”minskat bilåkande”, ”ökad befolkningstäthet”, ”ökad stadsmässighet” och ”ökad kollektivtrafikunderlag”.

Detaljplaner

Befintlig detaljplan är från 1990 och anger området som parkmark. Ingen fastighetsplan finns över planområdet.



Sektorsplaner

I Hässleholms Grönplan från 2002 nämns Eckernfördeparken som en grannskapspark. Om begreppet står det vidare:

”Denna typ av park bör ligga inom 300 meters avstånd från bostad, arbetsplats, daghem eller skola, i trafikfri miljö. Storleken bör uppgå till minst 0,3 hektar. Grannskapsparken bör innehålla en mindre lekplats, sittplatser i både skugga och sol, rumsavgränsande och klimatskyddande vegetation samt ytor för lek och bollspel. Bullernivån bör ej överstiga 50 dBA.

Här ska barnen kunna leka och uppleva naturen i trygg och stimulerande miljö nära hemmet. Parken skall vara lätt att nå för alla åldrar och inbjuda till samvaro och avkoppling. För många som inte kan komma ut dagligen är möjligheten att från sitt fönster se grönska, fåglar och årstidsväxlingar en naturupplevelse. Behovet av grannskapsparker ska i första hand tillgodoses i områden med flerfamiljshus. Odlingslotter på lämplig mark kan ingå i denna typ av park.”

Eckernfördeparken beskrivs även i Grönplanen:

”Eckernfördeparken är stenlagt med upphöjda planteringar. Den ligger mycket centralt omgiven av flerfamiljshus. Hög kvalitén och utveckla en ”pocketpark” - en liten oas i staden.”

Samband med andra projekt

Planområdet nämns i utvecklingsprogrammet för stadskärnan i Hässleholm.

Utvecklingsprogrammet nämner att området har behov av en mer omsorgsfull utformning och vidareutveckling till en pocketpark med hög kvalitet.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 9 oktober 2012 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag på en detaljplan över området. Byggnadsnämnden beslutade den 13 november 2012 att samråda med berörda sakägare och myndigheter angående förslaget till ny detaljplan. Förslag till ny detaljplan var ute på samråd mellan 23 november och 21 december 2012. 2013-02-13 beslutade byggnadsnämnden att planförslaget ska ställas ut för granskning.

BEHOVSBEDÖMNING/INVERKAN PÅ MILJÖ

Detaljplanen antas inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en särskild miljöbedömning upprättas därför inte. Planförslagets konsekvenser redovisas senare i denna planbeskrivning.

Motiven till varför detaljplanen ej antas medföra någon betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

- Inga riksintressen eller kulturmiljöer påverkas av detaljplanen.
- Detaljplanen bedöms inte påverka människors hälsa eller säkerhet negativt.
- Detaljplanen bedöms inte innebära att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.
- Aktuellt detaljplan strider inte mot Översiktsplanens intentioner när det gäller att förtäta stadskärnan i Hässleholm.

Trots att grönplanen samt Stadsutvecklingsprogrammet för stadskärnan anger att Eckernfördeparken ska vidareutvecklas till en pocket park, bedömer byggnadsnämndens att Eckernfördeparken bedöms ha en underordnad funktion i stadskärnan och därför lämplig att bebygga för att möjliggöra en förtätning av stadskärnan och ge Frykholmsgatan bättre rumslighet och stadsmässighet.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

Bakgrunden till att området idag är en liten park är att här låg en gång en trädgård som tillhörde den Ekstrandska gården. Av den ursprungliga trädgården finns endast något enstaka fruktträd kvar.

Pågående markanvändning

Planområdet är idag planlagt som parkmark och är en del av parken Eckernfördeparken som är stensatt med upphöjda planteringar och några äldre träd. Kringliggande bebyggelse är hotell samt flerbostadshus i tre-fyra våningar. Strax söder om planområdet ligger Vänhem vårdcentral.



Planområdets befintliga utformning

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är inte bebyggd och består av stenlagd park och asfalt.

Stadsbild

Planområdet är beläget i utkanten av det som i Översiktsplanen benämnts som stadskärnan. Känslan av att vara i centrum är stark med gator och bebyggelse i rutnätsstruktur. Bebyggelsen är i tre- fyra våningar och samtliga hus ligger med fasaden i gatumark.



Befintlig stadsbild



Geotekniska förhållanden

Marken består enligt SGI:s (Sveriges Geotekniska Institut) jordartskarta av isälvsediment, grovsilt - block. Det finns inga mätningar för radon gjorda.

Riksintresse

Järnvägen genom Hässleholm utgör riksintresse (Södra stambanan). Denna är av internationell betydelse och ingår i TEN-T, det transeuropeiska transportnätverket.

Riksintresset påverkas inte av detaljplan. Järnvägen ligger 130 meter från planområdet. Södra stambanan fraktar farligt gods genom Hässleholm stadskärna. Planområdet och järnvägen är avskilt med två kvarter med hög och tät bebyggelse.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Skulle fornlämningar påträffas ska arbetet enligt 2 kap 10§ lagen om kulturminnen, genast avbrytas till den del av fornlämningen som berörs och länsstyrelsen ska underättas.

Befintlig bebyggelse

Området har en tydlig stadskaraktär med en tätare bebyggelse. Befintlig bebyggelse består av flerbostadshus i tre-fyra våningar. Direkt angränsande fastigheter består av hotell Göingehof i fyra våningar med inredd vindsvåning samt vårdcentralen Vänhem i söder. Ett gatukök står i utkanten av parken mellan planområdet och vårdcentralen.

Rekreation

För de boende runt Eckernfördeparken finns alternativa grönområden och parker inom relativt korta avstånd; Paradiset 150 meter, Kyrkoplan 250 meter, Hembygdsparken 350 meter och Stadsparken 400 meter bort.

Gator och trafik

Frykholmsgatan, som ligger i direkt anslutning till planområdet, är en tvärgata till Andra och Tredje Avenyn och fungerar som en gata för trafik till och från bostäder längs gatan, samt till vårdcentralen strax söder om planområdet. Huvuddelen av trafiken på Frykholmsgatan är därför inte genomfartstrafik.

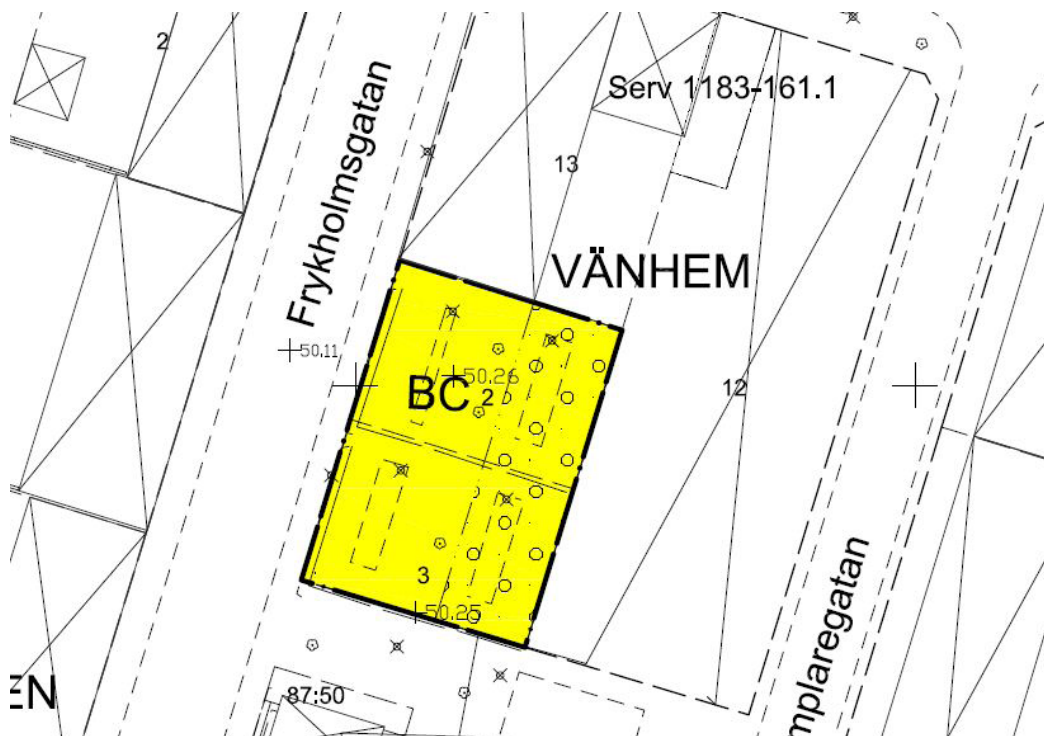
Buller

Någon trafikmätning har inte gjorts på Frykholmsgatan. 2005 gjordes en större bullermätning i staden där man mätte där man upplevde att det fanns eller kunde finnas bullerproblem någon mätning på Frykholmsgatan är inte gjord.

Service

Planområdet ligger i centrala Hässleholm och har nära till ett stort utbud av service i stadskärnan. Söder om planområdet ligger ett gatukök och Vänhems vårdcentral. Ica kvantum ligger på ca 300 meters gångavstånd.

PLANENS INNEBÖRD (OCH KONSEKVENSER)



Utdrag från förslag till detaljplan

Bebyggelse

Planen medger en förtätning av kvarteret med bebyggelse i fyra våningar där vind får inredas och takkupor upptill 1/3 av takets längd räknas inte in i byggnadshöjden. Bebyggelsen runtomkring är varierad men håller samma volym, det är därför viktigt att anpassa ny bebyggelse till befintlig bebyggelse och volymer. Även takvinkeln på 30 grader är viktigt att hålla så att intenocken och takresningen avviker från befintlig bebyggelse i området. Planen tillåter också centrumverksamhet t ex verksamhetslokaler i bottenvåningen.

Stadsbild

Stadsrummet kommer att förtätas och kvarteretsstaden byggs ut. Den nya bebyggelsen kommer att följa den befintliga kvarteretsstrukturen och volymen och kommer att bli ett naturligt komplement till stadsbilden. Viktigt är att lägga fokus på arkitekturen på den tillkommande bebyggelsen.

Gator och trafik

Planen medger en förtätning av det befintliga bostadsområdet vilket kommer att generera mer biltrafik. Någon påtaglig skillnad är det däremot inte troligt att det blir då planen enbart medger att ett mindre flerbostadshus i upptill fyra våningar byggs.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i centrala Hässleholm och det finns goda kollektivtrafikförbindelser. Järnvägsstationen ligger ca 300 meter gångväg från planområdet, intill järnvägen finns även ett stort utbud av både lokalbussar och regionalbussar. Stadsbussen nr 1 stannar precis intill planområdet vid vårdcentralen Vänhem.

Gång- och cykeltrafik

Boende inom planområdet kan utnyttja det redan befintliga gång och cykeltrafiknätet som finns i centrala Hässleholm. Det är gångavstånd till både livsmedelaffär och serviceutbudet i centrala Hässleholm.

Parkering

Planområdet ligger centralt i Hässleholm och nära till kollektivtrafik både med buss och tåg. Behovet av parkeringsplatser anses därför vara begränsat, parkeringsbehovet för planområdet bedöms till 0,7 parkeringsplatser/lägenhet.

Då planområdet är litet till sin yta kan det enbart lösas ca 6 parkeringsplatser på fastigheten som ytparkering (om den byggbara marken används fullt ut). Planen medger att man kan lösa parkeringen genom ett underjordiskt garage med upphöjt planterbart bjälklag under hela fastigheten. Om denna lösning inte visar sig vara ekonomiskt genomförbart för att lösa några få ytterligare parkeringar kan man lösa parkeringsbehoven via parkeringsköp, detta styrs i exploateringsavtalet.



Befintlig parkeringsplats söder om planområdet

Mark och vegetation

Befintlig grönsstruktur kommer med största sannolikhet försvinna vid byggnation av området. Den del av Eckernfördeparken som befinner sig utanför planområdet och förbinder Godtemplargatan och Frykholmsgatan kommer att bevaras och kommer utgöra ett närliggande grönområde. Bakgården inom fastigheten kommer förhoppningsvis även den innehålla någon form av grönska och friyta för de boende.

Teknisk försörjning

Det finns idag både kommunalt vatten, avlopp samt fjärrvärmeledningar framdraget till planområdet eller i direkt anslutning i vägen. Avfallshanteringen ska lösas genom soprum i byggnaden.

Rekreation (ev och lek)

Delar av Eckernfördeparken kommer att finnas kvar i direkt anknytning till planområdet med möjlighet till rekreation för de boende. Planen medger att parkering sker i ett nedsänkt garage över hela planområdet där det ska vara möjligt med ett planterbart bjälklag för att möjliggöra friyta på fastigheten.

Tillgänglighet och trygghet

Eckernfördeparken kan idag upplevas som något otrygg på grund av bristande skötsel och brist på folk som vistas i parken. När stora delar av parken bebyggs så ökar även tryggheten i staden då fler människor som tidigare inte vågat gå förbi parken nu kan känna sig trygga att vistas i området igen. Ännu ett bostadshus med möjlighet till verksamhetslokal i bottenvåningen ger fler ögon på gatan och ökar även trygghetskänslan ytterligare. Tillgängligheten till området bedöms inte försämrats, delar av parken och framförallt släppet i kvarteret mellan Godtemplargatan och Frykholmmsgatan kommer att vara kvar.

Barnperspektivet

Barnperspektiv enligt barnkonventionen avser både barnet som individ och barn i kollektiv bemärkelse. För barn är behovet av rörelsefrihet, säkerhet och tillgänglighet stort och nödvändigt för barns utveckling. Ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät är viktigt för att tillfredsställa detta. Runt omkring planområdet finns god tillgänglighet till gång- och cykelvägar. Det är viktigt att barns färdväg till skolan är säker för dem som går och cyklar.

Inom planområdet finns inga särskilda platser planerade för barn. Det är dock möjligt att inom kvartersmark skapa möjligheter för lek och utevistelse. Närliggande parker och delen av parken Eckernfördeparken som kommer bevaras söder om planområdet kan vidareutvecklas och en ny utformning med nya lek och vistelseområden för barn kan skapas.

Sociala konsekvenser

Stora delar av en närpark kommer på grund av planförslaget att byggas bort vilket innebär negativa sociala konsekvenser för den omgivande bebyggelsens närhet till grönska. Planförslagen kan däremot bidra till att man omgestaltar den kvarstående biten av Eckernfördeparken så att denna får en mer attraktiv utformning och därmed öka användningen av den.

Hälsa och säkerhet

Planen bedöms inte innebära att medborgarnas hälsa eller säkerhet påverkas negativt jämfört med befintliga förhållanden.

Risk farligt gods järnväg

Planområdet ligger ca 130 meter från järnvägen och ligger därmed inom RIKTSAMs 150 meters riskbedömningszon. Då planområdet är beläget några kvarter ifrån järnvägen och därmed skyddad av tät bebyggelse bedöms inte explosion eller brandfarliga ämnen som en av de största riskerna. Den största bedömda risken för planområdet är utsläpp av gaser som är farliga för människan. Därför är det viktigt att nya byggnader har möjlighet att stänga av ventilationen direkt vid en olycka.

Miljökvalitetsnormer

En miljökvalitetsnorm är ett juridiskt styrmedel för att uppnå lägsta godtagbara miljökvalitet. Dessa ska fastställas utifrån vad människan kan utsättas för eller miljön kan belastas med, utan fara för olägenhet av betydande/påtagliga olägenheter. Det finns tre förordningar om miljökvalitetsnormer: utomhusluft (SFS 2001:527), fisk- och musselvatten. (SFS 2001:554) och för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Normerna är kopplade till miljömålet ”Frisk luft” och syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla de krav som ställs genom Sveriges medlemskap i EU. Vid planering och planläggning ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormerna.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

Mellankommunala frågor

Föreslagen etablering bedöms inte påverka handelsmönstret mer än lokalt. Området är centralt beläget i kommunens huvudort och resemönstren i samband med livsmedelsinköp begränsas normalt till kortare sträckor.

GENOMFÖRANDE

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Hässleholms Vatten AB är huvudman för va-verksamheten.

Hässleholm Miljö AB är huvudman för fjärrvärmenätet i Hässleholms stad.

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

Fastighetsbildning

Planen förutsätter att en fastighet bildas av nuvarande Vänhem 2 och Vänhem 3. Ansökan om fastighetsbildning (sammanläggning alternativt fastighetsreglering) för att bilda en fastighet av dessa ska av exploatören inlämnas till lantmäterimyndigheten. Kostnaden för fastighetsbildningen erläggs av exploatören.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastigheten Vänhem 13 ingår inte i planområdet men får konsekvenser av planens genomförande då planen föreskriver att nytt bostadshus ska sammanbyggas med fastigheten Vänhem 13. Befintlig fasad på Vänhem 13 som ska sammanbyggas med Vänhem 2 och 3 innehåller några enstaka fönster, röklucka samt ventilationsventiler. För att planen ska kunna genomföras krävs det en ombyggnad av fasaden vilket kan innebära extra kostnader för fastighetsägarna. Exploatören ska bekosta ombyggnaden av fasaden på Vänhem 13 för att återställa den brandklassning som fasaden hade när fastigheten byggdes.

Fastighetsplan

Inom planområdet finns ingen gällande fastighetsplan och något behov att upprätta några fastighetsindelningsbestämmelser bedöms inte finnas.

Planekonomi

Kostnaden för upprättandet av detaljplan bekostas av Hässleholms kommuns exploateringsavdelning.

Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar. Exploatören ska även stå för den kostnaden som kommer av att återställa brandväggen på fastigheten Vänhem 13.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Genomförandetid för detaljplanen är 5 år efter det att detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt). Utformning ska ske i samråd med Stadsbyggnadskontoret.

Planförfarandet

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Planen skickas ut på både samråd och granskning för att ge möjlighet att påverka planförslaget.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm augusti 2013

Roger Larsson
stadsarkitekt

Mette Dymling
planarkitekt