



Planbeskrivning

Detaljplan för Fornbacken 6

Hässelholms stad och kommun, Skåne län



Planområdet sett från Ambulansvägen, med Skånebanan i ryggen.

► Innehåll

Inledning	3
Planförslag	5
Konsekvenser	13
Genomförande	21
Förutsättningar	22

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- *Antikvarisk förundersökning*, Tyréns 2019-03-06
- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning*, Tyréns 2019-03-06
- *Dagvattenutredning - Fornbacken 2 och 6*, Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 2019-12-09
- *Risikanalys Analys av individ- och samhällsrisk vid bebyggelse invid Skånebanan*, Brandkonsultbyrå Sverige AB 2019-08-31
- *Trafikbullerutredning*, Brekke & Strand akustik AB, 2020-01-10, *komplettering till trafikbullerutredning*, 2021-01-28.
- *PM, Förenklad industriutredning*, Brekke & Strand, 2020-11-09
- *Komfortvibrationsutredning*, Brekke & Strand, 2020-12-02

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

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning av bostadshus samtidigt som befintliga kulturvärdefulla byggnader från 50-talet skyddas för framtiden. Planförslaget möjliggör också ytterligare användningsområden inom området för att ta höjd för eventuella framtida utvecklingsbehov.

Planförslaget innefattar:

- Skydd av två befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader
- Nya byggrätter för bostäder och centrumverksamhet
- Markreservat för gemensam bullerskyddad uteplats

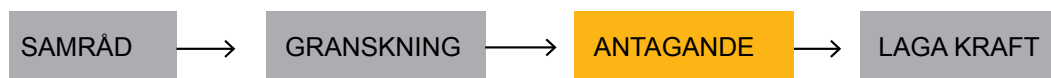
Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standard förfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap 7 §.

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden tas inför uppdrag/samråd, inför granskning samt vid antagande av detaljplanen.

Byte av förfarande har skett mellan samråd och granskning, från utökat förfarande till standard förfarande.

Standard planförfarande:



Miljöbedömning

Miljöbedömningen visar att det inte finns risk för betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har tagits fram. Konsekvenser av detaljplanen genomförande redovisas under konsekvenser längre fram i detta dokument.



Planområdets placering i Hässleholm

Plandata

Läge och area

Den totala arean för planområdet är 6286 m². Området är beläget relativt centralt i Hässleholm, i direkt anslutning till sjukhusområdet samt med cirka 600 meter från stadens centrum och mindre än en kilometer från Hässleholms station. Planområdet ligger strax söder om Skånebanan. Norr om Skånebanan finns ett verksamhets/handelsområde och väster om planområdet finns småskalig bostadsbebyggelse.

Pågående markanvändning

Marken är i dagsläget planlagd som bostäder, vård, kontor, skola i västra delen medan den östra delen är planlagd som enbart vård, kontor, skola. De två mittersta byggnaderna används som kommunala ungdomsboenden. Övriga byggnader står i dagsläget tomma.

Fastigheter inom planområdet

Planområdet omfattar en privatägd fastighet, Fornbacken 6.

Karta



Planområdet består av Fornbacken 6, placerad norr om sjukhusområdet, vid Linnégatan. Inom planområdet finns idag fyra byggnader i två våningar.



► Planförslag

Sammanfattning

Planförslaget innebär en förtätning med bostäder på fastigheten Fornbacken 6. Fastigheten ingår i samma kvarter som Hässleholms sjukhus och är en del av sjukhusområdets kulturhistoria. På fastigheten finns idag fortfarande kvar fyra sjuksköterskebostäder från 1950-talet. Minst två av dessa sjuksköterskebyggnader, minst en av varje hustyp, bevaras för framtiden. Fastighetens karaktär avseende hus i park, som också är en del av områdets kulturmiljövärde, ska heller inte förvanskas. Därför ska ny bebyggelse anpassas till befintligt område genom en friliggande placering av byggnadskropparna och genom att reglera byggnadernas volymer för att bevara det luftiga uttrycket i området. Även färg- och materialval på fasad regleras för att säkra att den nya bebyggelsen samspelar med den utpräglade karaktären i området. Avsikten är dessutom att möjliggöra för en gemensam uteplats i mitten av fastigheten som är skyddad från buller. In- och utfart anordnas mot Linnégatan.

Planbestämmelser

Under varje planbestämmelse finns en precision och förklaring av bestämmelsen.

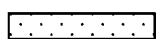
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder
Bostäder
- C** Centrum
Centrumverksamheter såsom kontor, butik, service, vuxenutbildning och samlingslokaler.

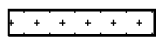
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

e₁ Största bruttoarea är 5900m²

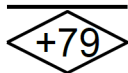


Marken får inte förses med byggnad

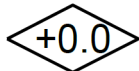


Endast komplementbyggnader får placeras

Höjd på byggnader



Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan



Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan

Utformning

f₁ Volym, material och färg på byggnader ska tydligt

harmonisera med befintliga kulturvärdefulla byggnader inom fastigheten och bidra till att hålla ihop gestaltningen inom kvarteret Fornbacken.

- f₂** Endast punkthus
- f₃** Bullerskydd ska utformas genomskinligt

Utförande

- b₁** Marken ska vara genomsläpplig
- b₂** Ventilationen ska utföras med nödstopp
- b₃** Ventilationen ska utföras med nödstopp och friskluftsintag ska placeras minst 8 m ovan mark
- b₄** Källare får inte finnas

Markens anordnande och vegetation

- n₁** Marken får inte användas för parkering

Skydd av kulturvärden

- q₁** Byggnadens asymmetriska uppbyggnad, tidstypiska ursprungliga ytterdörrar, ursprunglig fönstersättning, ursprunglig placering av balkong och materialbehandling av rött tegel i munkförband med breda fogar, sadeltak med rött taktegel, betongsockel och ljusa fönster ska bevaras.

Tomtens karaktär avseende hus i park ska bevaras.

Bestämmelsen gäller för hela planområdet.

Bestämmelsen avser att skydda kulturmiljön på platsen som består av samspelet mellan de kulturvärdefulla byggnaderna (sjuksköterskebostäderna) och fastighetens parkliknande öppenhet. Denna bestämmelse avser även reglera utformning och placering av bullerskydd.

Rivningsförbud

- r₁** Byggnad får inte rivas
Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som inte får rivas.

Skydd mot störningar

- m₁** Bullerskyddad uteplats ska finnas
- m₂** Bullerskydd med en höjd av 2 meter över anslutande marknivå
- m₃** Dike

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft

Markreservat

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Gemensamhetsanläggning

g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning för uteplats

Föreslagen bebyggelse

Planförslaget innebär förtätning med upp mot tre bostadshus i högst sex våningar för att möjliggöra drygt 70 nya lägenheter. Sammantaget innebär den nya bebyggelsen som mest 5900 m² BTA. Formen på byggnaderna regleras inte mer än att de nya byggnaderna ska utföras som punkthus. De nya byggnaderna ska placeras friliggande för att samspela med tomtens befintliga karaktär avseende "hus i park", som räknas som en del av kulturmiljövärdet. Placering av ny bebyggelse ska även göras med hänsyn till uppfattningen av den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen från 1950-talet som ligger längs Linnégatan. Placering av balkonger och fönster bör göras med hänsyn till intilliggande känslig sjukhusverksamhet såsom bårhuset söder om fastigheten. Minst två av de befintliga byggnaderna från 1951 ska bevaras. Hela fastigheten avses kunna användas både för bostäder och för centrumändamål.



Illustration av möjlig utformning av planområdet enligt planförslaget. Minst två av befintliga kulturvärdefulla byggnader bevaras i norra delen av fastigheten. Ny friliggande bebyggelse i upp mot sex våningar placeras i södra delen av fastigheten. Material och utformning av den nya bebyggelsen ska göras med hänsyn till de kulturvärdefulla befintliga byggnaderna. I mitten av fastigheten finns en yta som ska fungera som gemensam bullerskyddad uteplats. Bullerskydd ska placeras och utformas med stor respekt för hur de befintliga husen uppfattas från Linnégatan samt samspela med tomtens kulturhistoriska värde avseende karaktären "hus i park". Därför ska eventuellt bullerskydd utformas genomskinnigt mellan befintliga byggnader. Öster om den gemensamma uteplatsen kan förråd och växtklädda plank användas som bullerskydd. Parkeringar bör användas som fördröjningsytor genom exempelvis gräsarmering.

Kulturmiljö

Befintliga byggnader inom planområdet är uppförda 1951 efter två typmodeller framtagna av arkitekten Valdemar Wikén, som stod för ritningarna av Hässleholms lasarett i början på 1940-talet. Byggnaderna uppfördes som bostäder för kvinnlig personal, och de två olika hustyperna speglar en tjänstehierarki mellan sjuksköterskor.



En antikvarisk undersökning av bebyggelsens värde har gjorts av Tyréns under 2019. I Tyréns utredning är den sammantagna bedömningen att byggnaderna på Fornbacken 6, genom sin tidigare funktion som personalbostäder för sjuksköterskor, innehar samhällshistoriska och socialhistoriska värden. Detta uppmärksammas även i det regionala kulturmiljöprogrammet, där de bostadssociala förhållandena i Hässleholm lyfts fram som ett särskilt kulturhistoriskt karaktärsdrag. Med sin tidstypiska gestaltning och med dåvarande stadsarkitekt som upphovsperson innehar de även arkitektoniska och arkitekturhistoriska värden. Byggnaderna speglar väl Hässleholms och lasarettets utveckling och har ett särskilt kulturhistoriskt värde på lokal nivå.

Med kulturmiljöutredningen som underlag föreslås att två av befintliga byggnader, som representerar de två olika hustyperna, får skydd i detaljplanen genom rivningsförbud och skyddsbestämmelse. Samspelet mellan de kulturvärdefulla byggnaderna och fastighetens parkliknande öppenhet utgör kulturmiljön -- en karaktär som benämns som "hus i park". För att bevara kulturmiljön ska placering, materialval och utformning av såväl byggnader som parkeringar och eventuella bullerskydd göras med stor hänsyn till befintliga hus samt fastighetens karaktär "hus i park". Det föreslås även en förstärkning av karaktären omkring de befintliga kulturvärdebyggnader som bevaras genom regleringen att marken ska vara genomsläpplig mellan hus och gata.



Exempel på gröna utformningar av parkering och bullerskydd som kan användas för att minska påverkan på den parkliknande karaktären på tomten. Parkering med gräsarmering är även positivt då det kan användas för att ytterligare fördröja dagvatten på tomten.

Den antikvariska utredningen finns att tillgå i sin helhet på miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

Föreslagen grönstruktur

I mitten av planområdet föreslås en grön yta som gemensam bullerskyddad uteplats. Lämplig grönstruktur är öppna gräsytor med ett fåtal större solitärträd i enlighet med den ursprungliga gestaltningssidén från 1950-talet. Vegetation kan däremot även användas för att avgränsa fastigheten mot de intilliggande känsliga sjukhusverksamheterna, såsom bårhuset och ambulansvägen, för att minska risken för störning.

Föreslagen trafikstruktur

Planförslaget innebär inga nya gångvägar, cykelvägar eller bilvägar.

Gång- och cykeltrafik

Cykelstråk finns längs Linnégatans norra sida. Ett nytt cykelstråk planeras i närområdet längs Esplanadgatan och Skytteliden.

Kollektivtrafik

I närheten av planområdet, på Esplanadgatan, finns busshållplats för stadsbuss linje 2. Busslinje 1,2,3 samt två regionala linjer stannar på Stobygatan, på gångavstånd från området. Regionala, nationella och internationella tågförbindelser finns på Hässleholms station, cirka 15 minuters promenadväg från området.

Biltrafik

Planområdet ligger i anslutning till Linnégatan, som är kommunal gata. Linnégatan kröker sig omkring planområdet, varför utformning av in- och utfarter ska göras med hänsyn till siktförhållanden.

I öster gränsar planområdet till sjukhusets ambulansinfart som ägs privat av Region Skåne. Alla ambulanstransporter och godstransporter sker via Ambulansvägen, med angöring från Linnégatan. Det är av stor vikt att framkomligheten på Ambulansvägen inte påverkas negativt av planförslaget. In- och utfarter från Fornbacken 6 ska inte anordnas mot Ambulansvägen.

Parkering

Parkeringsbehov för boende ska lösas inom den egna fastigheten. I det fall parkeringsbehovet inom fastigheten är mindre än riktlinjerna i denna beskrivning, så ska överskottet av markyta användas som ytterligare friyta för de boende. Parkering bör placeras med hänsyn till Ambulansvägen, exempelvis genom att inramas med vegetation.

Riktlinje för cykelparkering: 2,5 platser per bostad

Riktlinje för bilparkering: 0,7 platser per bostad / 9 platser per 1000 m² BTA

Trafikutredning

En trafikutredning, daterad 2019-06-25, har tagits fram av miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen med anledning av de två pågående detaljplanearbeten i sjukhusområdet. Trafikutredningen finns att tillgå i sin helhet på miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen. Nedan redovisas trafikutredningens slutsatser som avser påverka Fornbacken 6:

- Gång- och cykelväg utmed Esplanadgatans norra sida anläggs.
- Korsningspunkter mellan ny gång-/cykelväg längs Esplanadgatan och gator/parkering ska hastighetssäkras till 30 km/h.
- En av korsningar som är särskilt angelägna att hastighetssäkra är Linnégatan/Skytteliden (ny dragning)
- Ambulansvägen är huvudinfart för gods och ambulanstransporter till sjukhuset. Eventuella justeringar i korsningen mellan Ambulansvägen och Linnégatan utformas i samråd med Hässleholms kommun.
- Om och när ambulansinfarten flyttas, görs det i samråd med Hässleholms kommun.

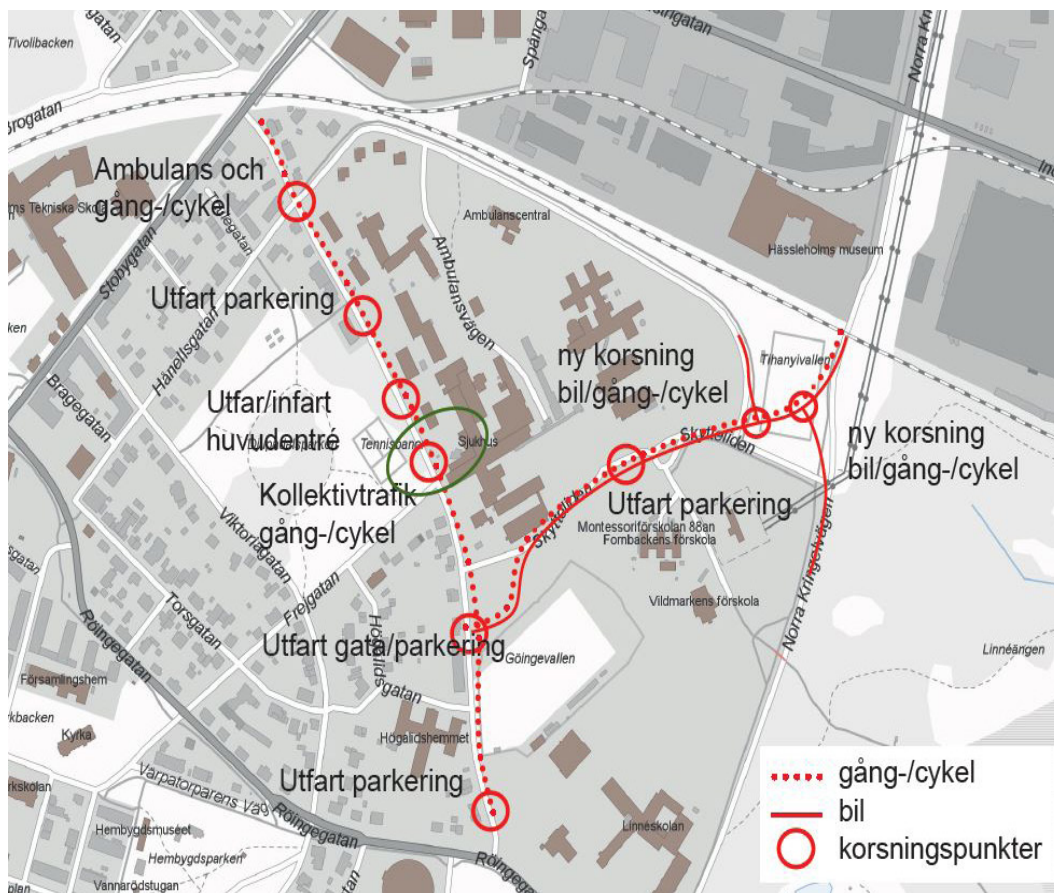


Bild över kommande trafikstruktur från trafikutredning

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

Området är anslutet till Hässleholm Miljö AB:s fjärrvärmenät och till E.ON. nät för el. Byggnader bör uppföras så att en del av takytan eller annan yta lämpar sig för effektiv produktion av solenergi, både vad gäller väderstreck och taklutning. Fastigheten är ansluten till Skanovas fibernät för telefoni och bredband.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i Hässleholms Vatten AB:s verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten.

Ledningar

Genom planområdet går två ledningar för det intilliggande sjukhusområdets försörjning av tele och fjärrvärme. I gällande detaljplan är ledningarna skyddade genom markreservat. Den nordligaste av ledningarna kommer flyttas till ett nytt läge längs östra fastighetsgränsen för att få en bättre disponering av fastigheten. Det tillhörande markreservatet anpassas till den nya placeringen. Markreservat för den västra ledningen anpassas till ledningens befintliga läge.

Dagvatten och skyfall

Området ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Ledningskapaciteten är god. Vid mindre nederbörd - upp till 10-årsregn med 10 minuters varaktighet - avvattnas hela planområdet via befintligt dagvattennät till Almaån. Vid större nederbörd avvattnas området även via ytavrinning. Riktningen för ytavrinning är åt öster, mot Ambulansvägen och Linnégatan, med anledning av att marken inom fastigheten sluttar lätt åt öster. Dessa markförhållanden bör till stor del bevaras. Mindre skälningar/svackdiken bör anläggas för att underlätta avledande av vattnet runt byggnadskropparna till befintligt dagvattennät. Längs södra fastighetsgränsen ska ett mindre dike anläggas för att säkra att vatten inte stängs in i området utan kan ledas vidare åt öster. För att inte överbelasta ledningar vid skyfall ska vatten fördröjas inom fastigheten. De nya parkeringsytorna kan fungera såväl som svackdiken som fördröjande ytor vid kraftiga regn. Utanför planområdet rinner vattnet vidare norrut genom järnvägsviadukten.

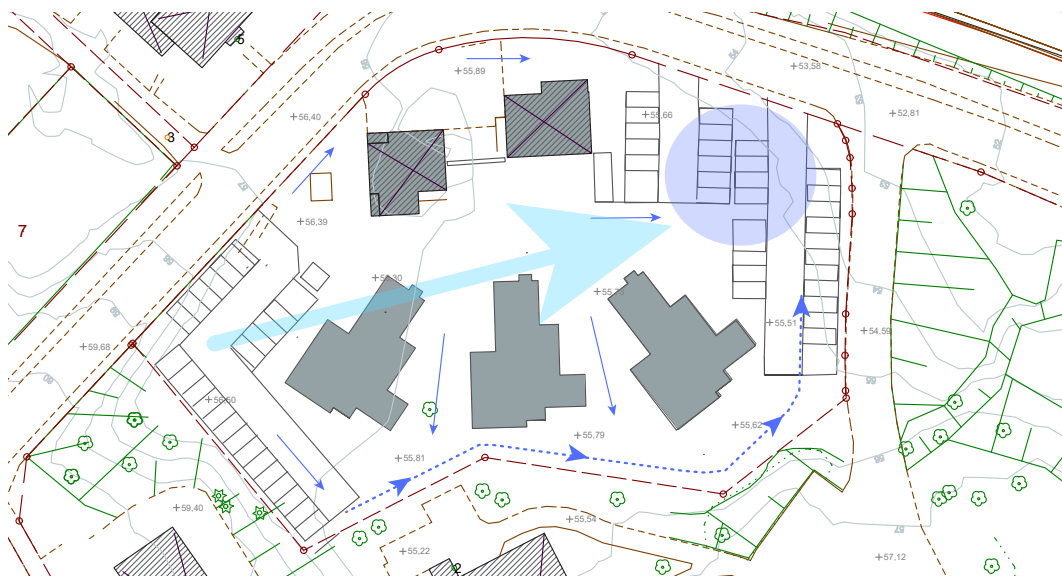


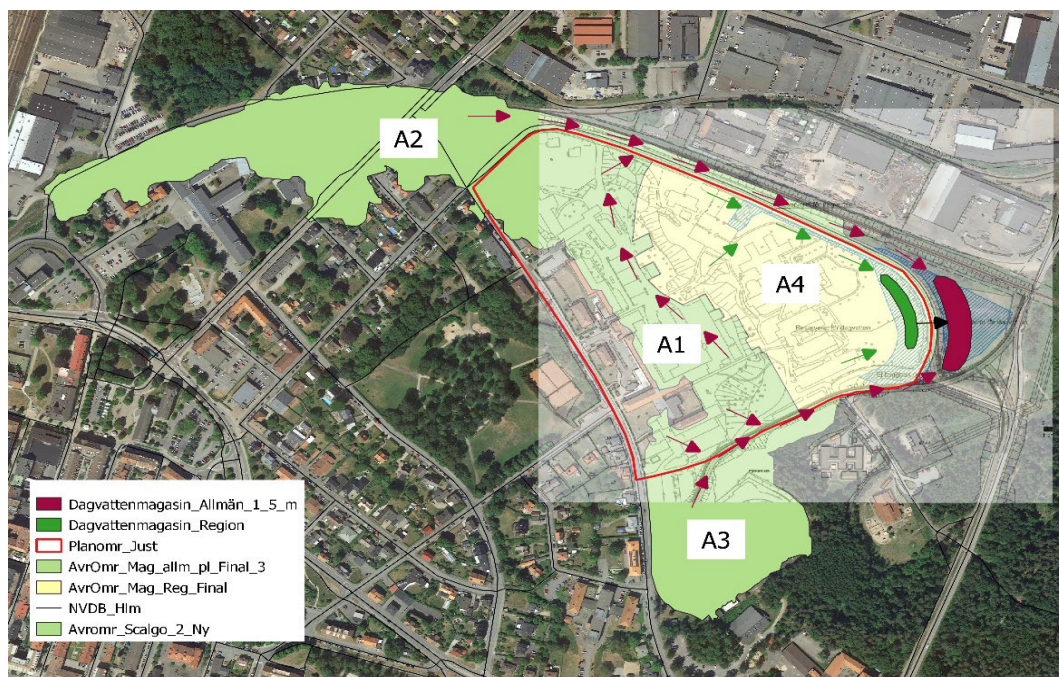
Bild över princip för ytavrinning vid skyfall. Ytavrinning bör ske via skälningar som leder vattnet mellan byggnader till dike längs södra fastighetsgränsen och slutligen till en fördröjningsyta inom fastighetens östra sida. Fördröjningsytan kan exempelvis vara parkeringsyta. Från fördröjningsytan leds vattnet vidare mot Linnégatan.

En dagvattenutredning har tagits fram av miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 2019 och berör både fornbacken 2 och 6 då detaljplaner för båda fastigheterna tas fram parallellt. Utredningen är grunden för planförslaget och finns att tillgå i sin helhet på miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

Sammanfattande princip för skyfall för hela kvarteret(fornbacken 2 och 6) är:

Vid ett skyfall med återkomsttid 100 år och varaktighet 60 minuter i ett framtida kli-

mat föreslås planområdet avvattnas enligt illustrationen nedan (Fornbacken 6 ingår i område A1.):



Område A1 avvattnas via Ambulansvägen och därefter via Linnégatan till ett öppet fördröjningsmagasin på allmän platsmark öster om planområdet. En liten del av område A1 avvattnas till samma fördröjningsmagasin men via Skytteliden i söder. Område A2 och A3 avvattnas till samma fördröjningsmagasin, vilket har en volym av ca 4500 m³.

Den låglänta delen av planområdet, område A4, avvattnas via ett dike längs södra sidan av Linnégatan ner till ett öppet fördröjningsmagasin i östra delen av planområdet, vilket rymmer ca 1300 m³. De två fördröjningsmagasinen är förbundna med en dagvattenledning (svart pil) som medger dagvattenflöde ut från planområdet men ej åt motsatt håll. Fördröjningsmagasinet på allmän platsmark har ett strypt utlopp till det allmänna dagvattennätet.

Avfallshantering, källsortering

Avfallshantering hanteras av Hässleholms Miljö AB. Backrörelser ska i första hand undvikas även på kvartersmark. Om avfallshämtning sker direkt från gatan bör sopkärlen integreras i byggnad eller mur/plank. Miljöhus bör placeras med hög tillgänglighet för boende inom kvarteret och i nära anslutning till gatan för att underlätta sophämtning. Placeringen ska också ta i beaktning att tillgängligheten till Ambulansvägen ej får påverkas. Returstationer kan även anläggas under mark om det är möjligt med hänsyn till grundvattenförhållanden. Returstationer under mark innebär att containrarna placeras under mark med ett inkast, liknande vanliga papperskorgar, ovan jord. Containrarana töms med lastbil med kran varför uppställningsplatser då behövs.

Brandvattenförsörjning

Området försörjs av befintliga brandposter.

► 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 och miljökvalitetsnormer påverkas inte.
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.

Mark, luft och vatten

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 miljö kvalitet. Planförslaget bedöms inte påverka någon vattenförekomst.

Markföroreningar

Fastigheten har varit bebyggd endast med bostäder sedan 1950-talet. Innan dess var området jordbruksmark.

MIFO (metodik för inventering av förorenade områden) fas 1 är gjord för hela sjukhuskvarteret (Fornbacken 2, 4, 5 och 6) 2011 för att identifiera potentiellt förorenade områden. Sjukhusområdet klassades då som riskklass 2 (det förorenade området kan innebära stor risk för människors hälsa och miljö) med anledning av en misstänkt deponi på Fornbacken 2. MIFO fas 2 har därefter genomförts 2016 för Fornbacken-kvarteret, inklusive Fornbacken 6. I slutrapporten 2017 framkommer det att förorening som kan utgöra en risk påvisas i slänten i den södra delen av sjukhusområdet. Det finns inga indikationer att fastigheten Fornbacken 6 (planområdet), som ligger cirka 200 meter norr om detta område, skulle vara påverkad av denna förorening.

I samband med det parallellt pågående detaljplanearbetet intill, inom sjukhusområdet, har Kodeda Konsulter AB år 2019 och 2020 gjort en miljöteknisk markundersökning i södra delen av sjukhuskvarteret. I utredningen har förhöjda halter av klorerade lösningsmedel påvisats i grundvattnet. Dessa resultat följdes upp direkt med ytterligare

provtagning av Relement 2020, för att utreda förekomst av klorerad lösningsmedel inom det detaljplaneområdet med syfte att genomföra riskbedömning avseende människors hälsa samt utreda eventuella åtgärder som behöver vidtas för planerad utbyggnad av sjukhusets verksamhet. Resultaten från den provtagningen visar att de högsta halterna av tetrakloreten (PCE) finns i den allra sydligaste delen av Fornbacken 2. Dessa halter är generellt låga och underskrider med god marginal de haltnivåer där hälsorisker via inandning av ånga inte kan uteslutas.

För att utreda risken att övriga delar av sjukhusområdet kan vara påverkade av denna förorening har ytterligare provtagning gjorts av Tyréns år 2021. Provtagningen visar att föroreningen är koncentrerad till södra delen av Fornbacken 2. Provpunkterna i de nordliga delarna av sjukhusområdet visar inga indikationer på att marken är förorenad och en av slutsatserna i rapporten är att man bedömer sig ha kunnat avgränsa föroreningens utbredning mot norr. Konsulten som genomfört provtagningen, Tyréns, har i samband med det arbetet bedömt att det är mycket osannolikt att Fornbacken 6 skulle var påverkad av föroreningen.

Radon

I den marktekniska undersökningsrapporten, WSP 2019, redovisas mätresultat (21-34 kBq/m³) som visar på att området ligger inom de gränsvärden som klassas som normalriskradonmark (10-50 kBq/m³). Byggnader inom normalrisk-/högriskområde ska normalt utföras med radonskyddande/radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger exploitören.

Dagvatten

Dagvattnets recipienter är Almaån: Farstorpsån-Hörlingeån och Fjärlövsån.

Enligt VISS (2019) är aktuell statusklassning för ytvattenförekomsterna följande:

Almaån: Fjärlövsån

Ekologisk status – Måttlig

Kemisk status – Uppnår ej god

Ytvattenförekomsternas låga status beror bland annat på övergödning p.g.a. belastning av näringsämnen samt spridning av miljögifter. Beslutad miljö kvalitetsnorm (MKN) syftar till att god ekologisk status uppnås senast år 2027.

Planförslaget bedöms inte ha någon nämnvärd påverkan på recipienten. Bedömningen baseras på att exploateringen som kommer ske på fastigheten inte innebär en stor förändring av fastighetens användning från idag. Fastigheten är idag mycket grön med bostäder. Därtill är planområdet placerat högt upp i avrinningsområdet. Det vatten som kommer från planområdet kommer därmed att passera flera fördröjningsmagasin, vilket innebär ytterligare rening, innan det slutligen når recipienten.

Aktuell statusklassning för grundvattenförekomsten är:

Kemisk status – God

Kvantitativ status – God

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Skånebanan och Linnégatan.

Siren från utryckningsfordon, med anledning av ambulanstransporter till det intilliggande sjukhuset, kan också innebära en bullerpåverkan.

Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid bostäder

Tabell 1 Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid bostäder

	Ekvivalent ljudnivå dB(A)	Maximal ljudnivå dB(A)	Källa
Ljudnivå Utomhus (vid fasad)	60	-	SFS 2015:216 t.o.m. SFS 2017:359
Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till byggnaden*	50	70	

*Med uteplats menas en privat eller gemensamt iordningställd yta som till exempel en balkong, altan, terrass eller liknande som ligger i direkt anslutning till bostaden.

För nivåer utanför bostadsfasad gäller också följande enligt SFS 2015:216 t.o.m. SFS 2017:359 om ljudnivån utomhus vid fasad överskrider 60 dBA.

”Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.”

Med bostadsrum avses: rum för daglig samvaro, utom kök, och rum för sömn och vila. Om en bostad har tillgång till fler än en uteplats, privat eller gemensam, räcker det att en av dessa klarar förordningens riktvärden.

Bullerutredning

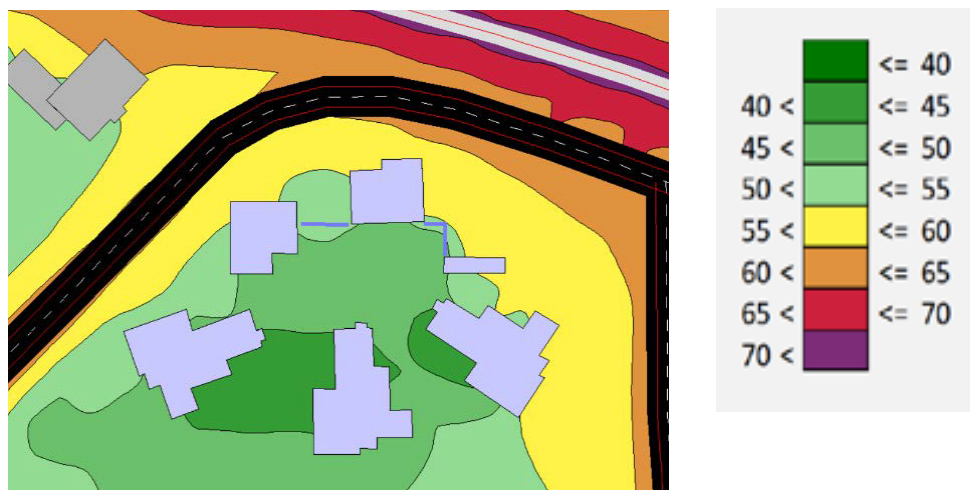


Bild från bullerutredning som visar exempel på hur en gemensam bullerskyddad uteplats kan skapas genom bullerplank och förråd som skydd. Färgerna representerar ekvivalenta ljudtrycksnivåer.

En bullerutredning har tagits fram av Brekke & Strand akustik AB i samband med planarbetet. Som underlag har prognos för bil- och spårtrafik för år 2040 använts. Utredningen visar att riktvärde för trafikbuller innehålls för bostäderna i det aktuella planförslaget.

Om flera olika typer av uteplatser anordnas t. ex privat balkong och gemensam uteplats behöver bara en av dessa uppfylla riktvärden för uteplats, vilket en gemensam uteplats på innergården gör ifall den planeras i den inre ytan där maximala ljudnivåer är högst 65 dBA. Planförslaget innebär att en gemensam bullerskyddad uteplats säkras i mitten av planområdet.

Hänsyn ska också tas vid fasaddimensionering av byggnader som vetter mot järnväg så att tillfredställande inomhusklimat uppnås enligt ljudkrav i BBR. Fasadernas ljuddämpning ska dimensioneras med hänsyn till godstågens maxnivåer.

Industribuller

Nordost om planområdet, på andra sidan Skånebanan, finns ett industriområde. Brekke & Strand Akustik (BSA) har hösten 2020 gjort en utvärdering av risken för påverkan av industribuller från industriområdet. Fastigheten som finns i närheten av planområdet, som potentiellt skulle kunna störa är Träskon 5, vilken är belägen norr och nordöst om Fornbacken 6. I dagsläget finns ingen verksamhet på denna industrifastighet. Därför har ett fiktivt scenario skapats för att uppskatta riskerna rörande industribuller för boende vid Fornbacken 6. Utvärderingen grundas bland annat på Boverkets vägledning från år 2020 ”Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär” där en zonindelning används som underlag för att utreda behov av skyddsåtgärder i detaljplanering.

Tabell 1. Högsta ekvivalenta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet, uttryckt som frifältsvärde utomhus vid bostadsbyggnads fasad

	L_{eq} dag (kl. 06-18)	L_{eq} kväll (kl. 18-22) Lördagar, söndagar och helgdagar L_{eq} dag + kväll (kl. 06-22)	L_{eq} natt (kl. 22-06)
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer förutsatt att tillgång till ljud-dämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte medges över angivna nivåer.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

*Vad avser buller från teknisk utrustning vid annat än industriell verksamhet tillämpas värdena för ljuddämpad sida enligt tabell 2 också på den exponerade sidan. Vid uteplats, om sådan planeras, gäller ljudnivåerna i tabell 2.

Bild från Boverkets vägledning ”Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär”. Bilden visar riktvärden som bör gälla exempelvis vid planläggning av bostadsbebyggelse i områden som påverkas av industri- och annat verksamhetsbuller.

Slutsatsen i promemorian är att om och när en ny industriverksamhet flyttar in på Träskon 5, kommer denna begränsas av andra närliggande känsliga verksamheters bullerutsatthet innan det blir ett problem för bostäderna på Fornbacken 6. De andra verksamheterna som antas ha denna påverkan på den nya industriverksamheten är en

skola och vårdbyggnader, som båda ligger närmare industritomten än Fornbacken 6. Med detta som utgångspunkt antas att Fornbacken 6 skulle uppfylla riktvärden enligt Boverket för Zon A dagtid och minst Zon B nattetid. I zon A och B tillåts byggande av bostäder. Utredningen finns att läsa i sin helhet på Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

Risker

Riskutredning

En utredning av risker har gjorts av Brandkonsult Byrån AB 2019. I utredningen har riskerna kopplat till närheten till Jacobskolan, bensinmacken vid korsningen Stobvägen/ Esplanadgatan och befintligt industriområde norr om Skånebanan bedömts som försumbara.

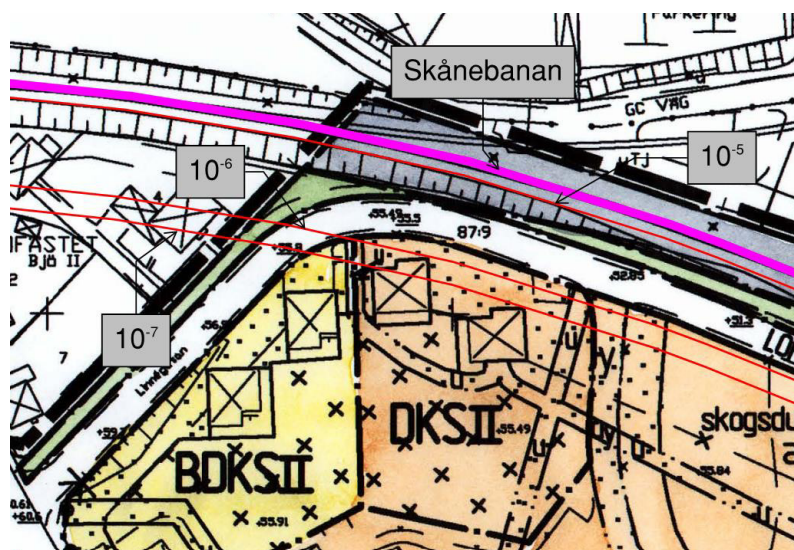


Bild från riskanalysen av BKB som visar individriskkonturer. En mindre del av befintlig byggnad närmast spåret ligger mellan individriskkontur 10-6 och 10-7. Resten av byggnaden och all övrig bebyggelse inom planområdet ligger utanför individriskkontur 10-7, dvs. längre än 30 meter från spårmit.

Den enda betydande riskkällan för planområdet är Skånebanan där transport av farligt gods sker på järnväg på 20 meters avstånd från fastighetsgräns till Fornbacken 6. Utifrån analysen av de möjliga olycksscenario som kan påverka planområdet kan följande slutsatser dras:

1. Den vall/slänt som finns mot skånebanan, utanför planområdet, är gynnsam för möjligheten att exploatera Fornbacken 6.
2. Även då hänsyn tas till släntens riskreducerande effekt överstiger individrisken 10-7 på delar av planområdet.
3. Exploateringsgraden på fastigheten kan öka utan att samhällsriskerna blir oacceptabla. På avståndet 25-30 meter från Skånebanans spårmit rekommenderar länsstyrelsen att endast enkelt utrymda byggnader i ett plan uppförs. Vård, skola samt kontor och bostäder i flera plan rekommenderas inte uppföras på detta avstånd. Planförslaget innebär prickmark upp mot 25-meter från spårmit.

En liten del av en av de befintliga byggnaderna från 1950-talet som avses behållas och beläggas med rivningsskydd, är belägen närmare än 30 meter från Skånebanans mitt. Slänten mellan spåret och byggnaden i detta läge innebär en höjdförändring på tre meter. Däremellan finns Linnégatan som har en tydlig lutning österut, från planområdet.

Individer i den byggnad som ligger närmast spåren bedöms i riskutredningen vara skäligen skyddade om följande förutsättningar råder:

- Personer som vistas i byggnaden ska kunna utrymma på egen hand
- Utrymning ska kunna ske från riskkällan
- Ventilationen ska vara avstängningsbar

Det innebär att skola och vård inte bör bedrivas i denna byggnad då utrymningssituationen är betydligt mer komplicerad för denna typ av verksamhet än vad den är för kontor och bostäder. Det innebär även att personer på våningsplan 2 antingen ska ha en skyddad väg ner till det fria via fasaden som vetter från Skånebanan, eller att personer kan utrymma via fönster i fasaden som vetter från Skånebanan. Det bedöms möjligt att säkerställa utrymning på södra sidan av byggnaden som ligger närmast spåret. I planen regleras även att ventilationen ska vara avstängningsbar. Därmed föreslås att byggnaden ska kunna användas för bostäder och centrumverksamhet liksom resten av planområdet.

För alla bostadsbyggnader på fastigheten gäller att utrymning ska kunna ske i riktning från järnvägen. Ny bebyggelse ska ha brandskyddade trapphus. Utrymning från byggnader behöver kunna ske utan räddningstjänstens hjälp och utrustning eftersom insatstiden bedöms överstiga 10 minuter till fastigheten.

För att ta hänsyn till eventuell utbyggnad av Skånebanan i framtiden, som kan påverka avståndet mellan bebyggelse och led för farligt gods, föreslås ingen ny bostadsbebyggelse mindre än 45 meter från Skånebanans mitt. Ventilationen ska vara avstängningsbar för samtliga byggnader inom fastigheten och för ny bebyggelse regleras även minsta höjd från mark för friskluftsintag till 8 meter.

Vibration

I samband med arbetet med Framtidsplan för Hässleholm (fördjupad översiktsplan för Hässleholms stad) togs det fram en studie avseende risker med vibrationer intill järnvägar i Hässleholms stad 2017-10-31. I studien görs en generell bedömning att det på 31-60 meters avstånd från spårmitte föreligger en hög risk för vibrationer, och att det 61- 100 meter från spårmitte föreligger en viss risk för vibrationer.

Riktlinjer för komfortvibrationer

	Vägd hastighet mm/s	Vägd acceleration mm/s ²
Måttlig störning	0,4 - 1,0	14,4 - 36,0
Sannolik störning	> 1,0	> 36,0

För mätning och bedömning av komfort i byggnader används Svensk Standard SS 460 48 61, "Vibration och stöt – Mätning och riktvärden för bedömning av komfort i byggnader". Som bedömningsgrund används Trafikverkets riktlinje "Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg" (IDOK 2014:1021).

Enligt den bedömning som gjorts i samband med framtagning av angivna riktvärden, anses mycket få människor uppleva vibrationer under skiktet "måttlig störning" som störande. Vibrationer inom det skiktet ger i vissa fall anledning till klagomål. Inom skiktet "sannolik störning" är vibrationer kännbara och upplevs av många som störande. För bostäder och vårdlokaler anges som riktvärde en maximal komfortvägd

vibrationsnivå på 0,4 mm/s vägd RMS. Detta avser vibrationsnivå nattetid (kl 22 – 06) och får överskridas högst fem gånger per trafikårsmedelnatt. Vibrationsnivån ska dock aldrig överskrida 0,7 mm/s vägd RMS. Med RMS avses det maximala effektivvärdet med tidsvägning ”slow” (enligt SS IEC 651) av den vägda hastighetsnivån i mm/s.

Vibrationsutredning

Eftersom planområdet ligger inom 60 meter från järnvägsspår har en vibrationsmätning tagits fram av Brekke & Strand Akustik AB 2020-12-02. Av utförda mätningar framgår att tågtrafiken på Skånebanan, med befintlig trafiksituation och tågvikter, i nuläget inte genererar komfortstörande vibrationer inom planerat byggområde. Uppmätta värden ligger tydligt under riktvärdet 0,4 mm/s vägd RMS. Några särskilda, förebyggande åtgärder för vibrationsdämpning gentemot befintlig tågtrafik bedöms därför inte vara nödvändiga.

Sociala konsekvenser

Förtätning med bostäder inom staden i nära anslutning till kollektivtrafik, ett utvecklat gång- och cykelnät och service såsom handel, vård, skolor innebär goda förutsättningar till att kunna välja hållbara transportsätt för att lösa vardagspusslet. Möjligheten att gå och/eller cykla till det mesta innebär positiva hälsoeffekter, speciellt för barn som lär sig goda vanor tidigt i livet. Närheten till sjukhuset kan även innebära en större trygghet för boende. Med närheten till Djupadalsparken finns även rekreativa värden inom gångavstånd, vilket också är positivt för den allmänna hälsan. För barn är denna närhet till en park extra viktig, då den möjliggör såväl plats för att röra sig som möjlighet till möten med andra barn.

Natur- och kulturmiljö

Två av de befintliga stadsvillabyggnaderna försvinner och ny bebyggelse uppförs i en annan skala och form än befintliga, vilket riskerar att medföra negativa konsekvenser för fastighetens karaktär och läsbarheten av dess kulturhistoriska sammanhang. Eftersom den nya bebyggelsen regleras till friliggande punkthus som genom utformningsbestämmelse ska samspela med befintliga hus i fråga om färg- och materialval, och eftersom det finns en planbestämmelse om att inte förvanska fastighetens karaktär avseende hus i park, så bedöms det som att karaktären för området inte helt försvinner.

Även befintligt solitärträd med sin vridna stam och stora trädkrona är utpekad som ett värdebärande karaktärsdrag i Tyréns antikvariska utredning. Då planförslaget innebär att stora delar av fastigheten bebyggs och hårdgörs för parkeringsplatser, får en utbyggnad enligt förslaget till följd att trädet och därmed det värdebärande karaktärsdraget går förlorat, vilket utgör en negativ konsekvens. En möjlig ersättning för detta kan vara att ersätta solitärträdet med nya solitärträd med liknande karaktär och sammanhang på fastigheten.

Båda hustyperna kommer sparas med planförslaget och beläggas med skyddsbestämmelser. Att dessa byggnader fortsättningsvis nyttjas för bostäder skulle ur ett kulturhistoriskt perspektiv vara positivt, då denna användning får en kontinuitet som möjliggör fortsatt förståelse för byggnadernas historia och tidigare funktion.

Volymstudie

Bild 1:
Vy från
Skånebanan, 1

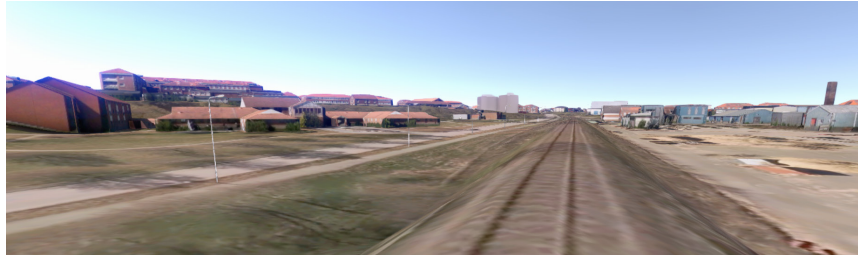


Bild 2:
Vy från
Skånebanan, 2



Bild 3:
Vy från
korsningen
Esplanadgatan/
Linnégatan



Bild 4:
Vy från
Esplanadgatan,
norr



Bild 5:
Vy från
Esplanadgatan,
söder



Bild 6:
Vy från
Stobyvägen



Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under Genomförande, Fastighetsrättsliga frågor

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

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

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

Generellt är kommunen huvudman för allmänna platser (gata och park) och ansvarar för drift och underhåll. Ingen allmän platsmark finns inom planområdet.

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Hässleholms 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

Planavtal har upprättats med exploatören.

Ledningar

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

För detaljplanens genomförande krävs ingen fastighetsbildning.

Om kvartersmark styckas av krävs fastighetsbildning som bekostas av exploatören.

Planförslaget innebär markreservat för gemensamhetsanläggning för att säkra en gemensam bullerfri uteplats i mitten av planområdet, utifall fastigheten skulle styckas i framtiden.

Befintligt avtalsservitut ska avregistreras för ledningar som flyttas i samband med

genomförandet. Detta bekostas av exploatören.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren till Fornbacken 6 genom planavtal.

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

Planavgift

Ingen planavgift ska tas ut vid bygglov.

Tekniska frågor

Geoteknisk utredning och radonmätning ska genomföras innan byggnation.

Höjdsättning av området ska göras för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

Förutsättningar

Bakgrund

KR Syd fastighet AB har ansökt om planbesked 2018-05-04.

Ansökan avser fastigheten Fornbacken 6 och innebär att ändamålet B -Bostad ska omfatta samtliga byggnader, samt en möjlighet till förtätning med ytterligare flerbostadshus.

Kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 5 juni 2018 att ge miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan samt att utökat planförfarande ska tillämpas. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 april 2021 §42 att ändra planförfarande från utökat till standard.

Tidigare ställningstagande

Översiktliga planer

Fördjupad översiktsplan för Hässleholm 2030, laga kraft 2020

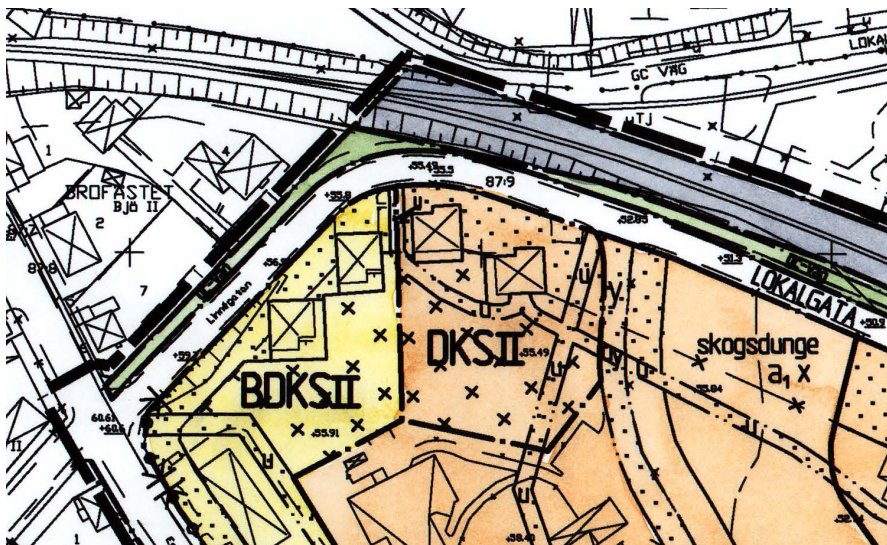
I den fördjupade översiktsplanen för Hässleholm är planområdet markerat som blandad stadsbebyggelse. Sjukhusområdet ingår i stadskaraktärområde Djupadal.

I den fördjupade översiktsplanen anges också att sjukhusområdet inklusive Fornbacken 6 utgör en särskilt värdefull kulturmiljö. Ställningstaganden i den fördjupade översiktplanen som berör området är därför:

- Skydda särskilt värdefulla byggnader och miljöer mot förvanskning genom att ge dem skyddsbestämmelser i detaljplan.
- Lyfta fram och synliggöra stadens och olika platsers kulturhistoria.

Gällande detaljplan

I gällande detaljplan skyddas bebyggelsen genom en generell planbestämmelse för hela området som anger följande: *Värdefull miljö. Byggnad får ej rivas. Ändring av byggnad får ej förvanska dess karaktär. Särdrag och värden hos bebyggelsen, som material och färgsättning skall särskilt beaktas vid ändring och ny bebyggelse.*



Gällande detaljplan omfattar utöver Fornbacken 6, fastigheterna Fornbacken 2 (ägs av Region Skåne), samt Fornbacken 4 (ägs av HIBAB) och Fornbacken 5 (ägs av Lönnbacken Fastigheter i Kristianstad AB).



Riksintressen och förordnanden

Planområdets gräns ligger cirka 20 meter från Skånebanan, som är kommunikationsanläggning av riksintresse. I övrigt berörs inte detaljplanen av något riksintresse.

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.

Service

Området är beläget relativt centralt i Hässleholm, i direkt anslutning till sjukhusområdet samt med cirka 600 meter från stadens centrum och mindre än en kilometer från Hässleholms station. Inom en radie om 500 meter finns även grundskolor, yrkeshögskolor och ytterligare handelsområden.

Geoteknik

Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte gjorts. Enligt SGU:s bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet till större delen av isälvsediment med hög genomsläpplighet.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm oktober 2021

Cecilia Lindgard
planchef

Madeleine Meiby
planarkitekt