

Planbeskrivning

Detaljplan för Badaren 11

Hässelholms stad och kommun, Skåne län



Innehåll

Innehåll	2
Detaljplanens syfte	3
Planförslag.....	4
Motiv till planbestämmelser	9
Konsekvenser	11
Genomförande	15
Förutsättningar	17

Antagandehandlingar

Upprättad: 2023-09-19

DNR: B 2022-000109

Alice Adolfsson

Planarkitekt

Cecilia Lindgard

Planchef

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, planbeskrivning (denna handling), undersökning om betydande miljöpåverkan, grundkarta, fastighetsförteckning, samrådsredogörelse och granskningsutlåtande.

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

Badaren 11 – Trafikutredning, av Systra AB (2022-11-18)

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.

Planförfarande

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

Plandata

Planområdet är lokaliserat till centrala Hässleholm tätort, cirka 250 meter öster om centralstationen. Planområdet följer fastighetsgränsen för Badaren 11 och avgränsas av Andra Avenyen i norr, Östergatan i väst, Vallgatan i öst och fastigheterna Badaren 4 och 10 i syd.

Den totala planarean är cirka 3700 kvm.

Fastigheten ägs idag av Länsförsäkringar Göinge – Kristianstad.



Figur 1: Planområdet.

► Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en flexibel byggrätt genom att ändra användningsområdet för fastigheten Badaren 11 från kontorsändamål till centrumändamål.

Planförslaget innefattar:

- Centrumverksamhet

Planförslag

Sammanfattning

Planförslaget innebär att fastigheten planläggs för centrumändamål, vilket i sin tur medför en bredare användning då flertalet olika verksamheter ingår i användningen. Allt från exempelvis kontor, bank, biograf, apotek, samlingslokal och lättare former av vård exempelvis vårdcentral.

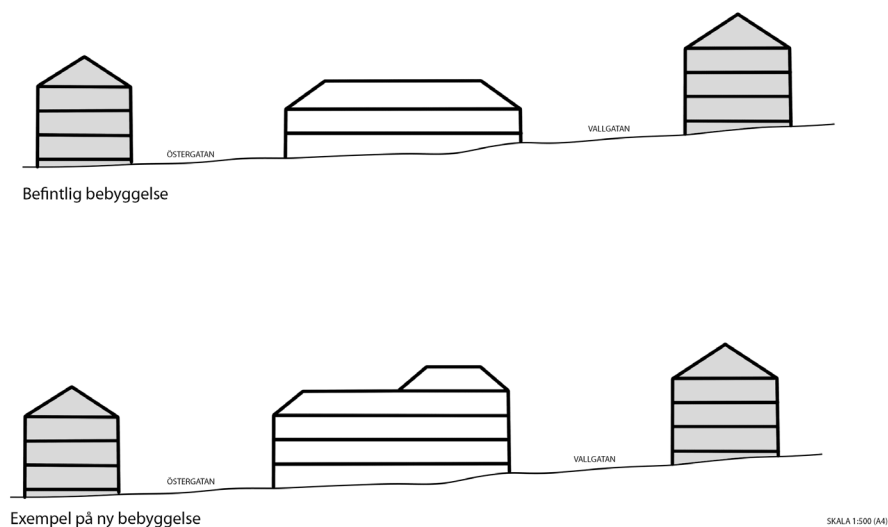
Pågående markanvändning

Inom planområdet finns i dagsläget två byggnader. I norra delen finns Länsförsäkringars Göinge-Kristianstads kontorsbyggnad och i den sydöstra delen av planområdet är ett flerbostadshus lokaliserat. Detta bostadshus saknar idag byggrätt, liksom den norra entrén till kontorsbyggnaden. Markparkeringar och mindre grönytor finns inom fastigheten.

Föreslagen bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för bebyggelse med centrumverksamhet inom fastigheten. Utnyttjandegraden har reglerats till största byggnadsarea 1500 kvm inom användningsområdet och högsta nockhöjd till +66.5 samt +70 meter över angivet nollplan meter, vilket motsvarar cirka 3 våningar exklusive vind. För att sätta detta i perspektiv till den befintliga bebyggelsen möjliggörs den befintliga kontorsbyggnaden att byggas på med en våning ut mot Östergatan och ytterligare två våningar ut mot Vallgatan. Höjden har anpassats till omkringsliggande bebyggelse.

För att säkerställa att gaturummet längst med Andra Avenyen förblir definierat även vid en framtida nybyggnation på fastigheten har placeringen av huvudbyggnaden reglerats till maximalt 4 meter ifrån fastighetsgräns mot gatan. Bestämmelsen syftar till att exempelvis förhindra att en större parkering anläggs ut mot gatan men lämnar tillräckligt med utrymme för exempelvis en uteservering mot gaturummet. Bebyggelsens placering eller utformning är utöver detta relativt fri för att kunna anpassas efter de behov som de olika verksamheterna som inryms i centrumändamålet har. Då enbart centrumändamål tillåts inom fastigheten ges inte byggrätt till det befintliga flerbostadshuset.



Figur 2: Schematisk sektion över befintlig bebyggelse och eventuell framtida bebyggelse. Gråa byggnader visar befintlig bebyggelse utanför planområdet.

Föreslagen grönsstruktur

Ingen ny grönsstruktur planeras inom planområdet. Centralt på fastigheten finns en större skogslönn placerad. För att säkerställa att de ekologiska värden som trädet besitter bibehålls föreslås trädet skyddas mot fällning i detaljplanen.

Föreslagen trafikstruktur

Tillgängligheten till området anses vara god både för motortrafik, kollektivtrafik, cyklister och gångtrafikanter. Trafikmängden i området kan tänkas öka marginellt på grund av den förändrade användningen. Då användningsbestämmelsen Centrum rymmer flera typer av verksamheter kan behovet av parkeringsplatser variera beroende på vilken verksamhet som etableras. Oberoende av användning ska dock behovet av parkeringsplatser för verksamheten lösas inom den egna fastigheten.

För att säkerställa en god trafiksituation inom, till och från planområdet så genomfördes en trafikutredning av Systra den 18 november 2022. Utredningen behandlar bland annat tillgänglighet och framkomlighet, parkering, avfallshantering, siktlinjer samt in- och utfarter. Trafikutredningen bygger på en trafikmätning inmätt vid Östergatan 27 från 2020 samt trafikdata tillhandahållen av exploatören som utgår ifrån att en vårdcentral etableras inom fastigheten. Flödet till och från en eventuell vårdcentralen uppskattas bero av följande:

- Vårdcentralen får 45 000 årliga besökare
- Idag är cirka 12 600 personer listade på vårdcentralen
- Antalet anställda på vårdcentralen beräknas vara mellan 65–70 stycken

Resultatet ur utredningen sammanfattas nedan och kan läsas i sin helhet i Bilaga 1 – Trafikutredning.

För att underlätta trafikflödena inom fastigheten föreslås det befintliga utfartsförbudet längst med Östergatan i den gällande detaljplanen tas bort för att möjliggöra för en separat in- och utfart till parkeringen. Med en dedikerad infart i söder och utfart i norr blir det ett naturligt trafikflöde inom parkerings- och angöringsytorna vilket minskar risken för konflikter. Infarten bör dock anpassas så att tung trafik inte leds in på fastigheten. Sammantaget är separata in- och utfarter bättre än en gemensam in- och utfart då färre vändningsmanövrar krävs inne på området. Den nya utfarten kan komma att drabbas av problem med sikt. För att minimera eventuella siktproblem föreslås ett stoppförbud 10 meter innan utfarten i norrgående riktning längs Östergatan. Norr om den föreslagna utfarten finns idag ett parkeringsförbud där bland annat avfallsbilen samt större leveransfordon kan stanna till. Parkeringsförbudet föreslås finnas kvar även i fortsättningen. Vid de fall som parkeringsförbudsytan längs Östergatan används kan de fordon som angör ytan hindra sikten från utfarten, det här gäller däremot inte för gång- och cykelbanan. Då parkeringsförbudssträckan antas nyttjas relativt sällan är sikten begränsas endast under korta perioder.



Figur 3: Dispositionsskiss över planområdet som visar på ett exempel hur fastigheten kan utformas. Skissen bygger på trafikutredningen och en dispositionsskiss som Landskapsingenjören i Sverige har tagit fram på uppdrag av beställaren.

Inom användningen centrum finns ett behov av olika typer av angöringsfordon att nå fastigheten. Trafikutredningen har bland annat undersökt lämpligheten med en angöringsyta för exempelvis mindre transporter, leveranser, ambulans och färdtjänst strax söder om den befintliga byggnaden i norr. För att nå angöringsytan söder om byggnaden krävs att fordonet antingen backar in eller ut. Då angöringsytan delar utrymme med bland annat gångtrafikanter och cyklister som ska angöra byggnaden eller cykelparkeringen kan konflikter uppstå, särskilt under backningsrörelsen. Risken för konflikter bedöms emellertid som små med tanke på att dessa manövreringar förväntas ske i väldigt låg hastighet och därmed anses trafiksäkerheten som acceptabel. Genom att tung trafik hålls utanför fastighetens gränser medförs en tryggare miljö för både gående och cyklister. Genom den separata utfarten så minimeras även vändningsmanövrar som krävs inne på området.

Avslutningsvis bör det poängteras att de trafikåtgärder som föreslås för att minska eventuella konflikter utanför detaljplaneområdet inte styrs eller regleras inom ramen för detaljplanen, utan måste upprättas i en separat process genom lokala trafikföreskrifter.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

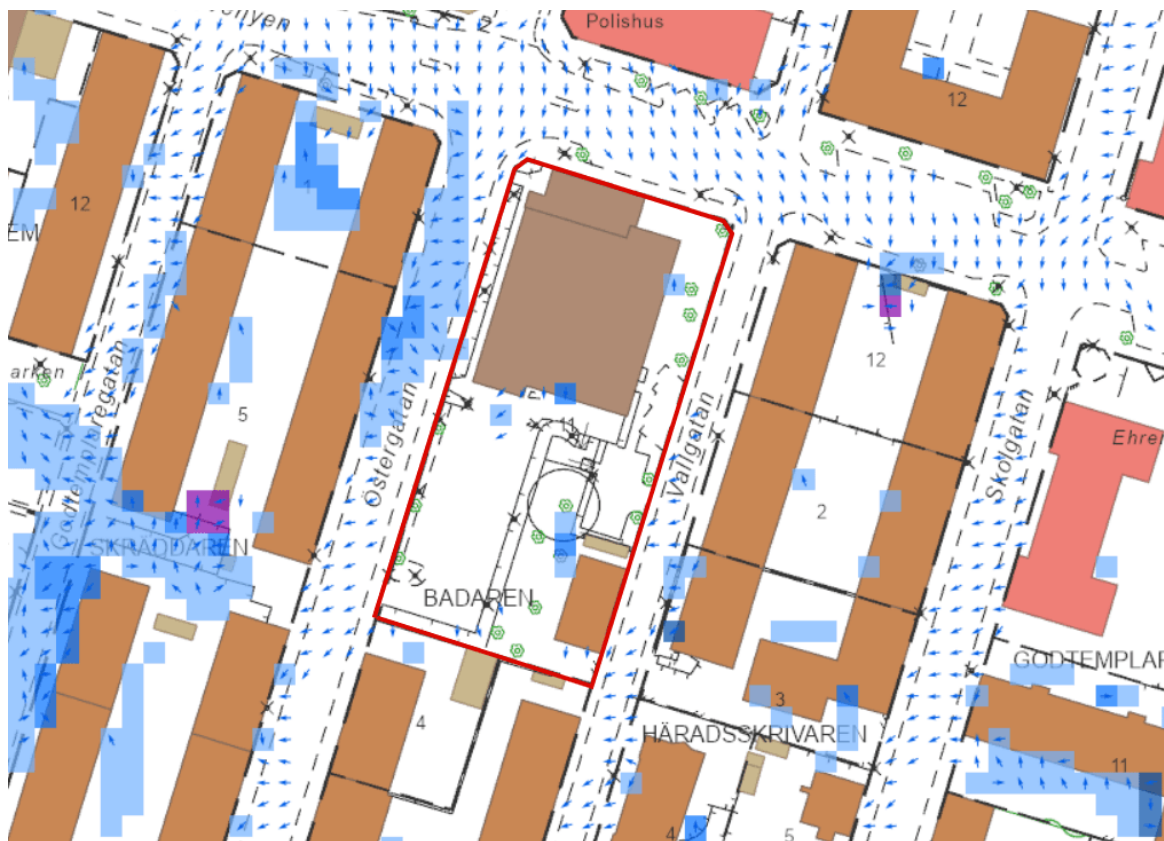
Ledningar för fiber, tele och fjärrvärme finns inom planområdet och är anslutna till den befintliga bebyggelsen. Ledningarna är framdragna i omkringliggande gator. Vid behov av flytt eller ändring av ledningar ska detta bekostas av exploatören.

Vatten och avlopp

Området ingår i verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Befintliga byggnader är anslutna till VA-nätet.

Dagvattenhantering

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Enligt kommunens skyfallskartering finns det en risk för enstaka mindre vattenansamlingar inom fastigheten vid 100-årsregn. Flödesriktningen visar på att eventuella regnmängder färdas bort från befintlig bebyggelse vilket minskar risken för översvämning. Vid eventuell ny exploatering ska hänsyn tas till dagvattenhantering och översvämningssproblematik för att klara större vattenmängder genom en noggrann höjdsättning. Entréer och eventuella garageinfarter behöver anpassas och höjdsättas för att minimera risken för översvämning vid större nederbörd.



Figur 4: Skyfallskartering, flödesriktning och vattendjup vid klimatanpassat 100-årsregn.

Då större delen av fastigheten redan är hårdlagd förväntas inte dagvattenavrinningen påverkas avsevärt av planförslaget. De genomsläppliga grönytorna som finns på fastigheten idag bör bevaras för att möjliggöra för viss infiltration och fördröjning och i den mån det är möjlig bör dagvatten från hårdgjorda delar av fastigheten ledas till hit. För att öka fördröjning av dagvatten ytterligare kan exempelvis regnbäddar invid fasad och växtbekladda tak och fasader anläggas.

Avfallshantering, källsortering

Hässleholm miljö AB är huvudman för renhållningen. Källsortering sker inom den egna fastigheten. Trafikutredningen (Systra. 2022-11-18) visar att avfallshämtningen är möjlig att ske via Östergatan, där avfallsbilen stannar till längst det befintliga parkeringsförbudet. Utifrån miljörummets nuvarande placering i kontorsbyggnaden i norr till parkeringsförbudet är avståndet cirka 30 meter, vilket överstiger de rekommenderade 10 meterna. Detta kräver i sin tur att fastighetsägaren kör ut kärnen till gatan vid angiven tidpunkt för att inte skapa en för tung arbetsbelastning för sophämtarna. Plats för uppställning av sopkärnen måste reserveras på fastigheten så att inte gångbanan och tillgängligheten på den allmänna platsmarken påverkas. Alternativt kan ett miljöhus skapas på fastigheten invid parkeringsförbudet. Om ett nytt miljörum skapas på fastigheten ska utrymmet för avfallshantering tillgänglighetsanpassas och utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls.

Lutningar längst dragvägen ska i största möjliga mån undvikas men med tanke på fastighetens nivåskillnader kan inte lutning undvikas. För en acceptabel arbetsbelastning ska inte lutningen mellan avfallsutrymmet och lastplatsen överstiga 1:12 vid nybyggnation och enligt BBR ska lutningen inte överstiga 1:20.

Brandvattenförsörjning

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

► Motiv till planbestämmelser

Planbestämmelser

Här nedan presenteras och förklaras respektive bestämmelse.

ANVÄDNINGSBESTÄMMELSE FÖR KVARTERSMARK

(PBL 4 kap. 5§)

C – Centrum.

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Fastighetsstorlek (PBL 4 kap. 18§)

d₁ – Minsta fastighetsstorlek är 3700 kvm.

Genom att reglera minsta fastighetsstorlek till 3700 kvm så kan inte några avstyckningar ske på fastigheten.

Höjd på byggnadsverk (PBL 4 kap. 11 §)

h₁ - Högsta nockhöjd – Höjd på byggnadsverk över angivet nollplan

Byggnadens nockhöjd har reglerats till +66.5 meter över angivet nollplan. Höjden är reglerad utifrån angränsande bebyggelse. Utifrån rådande marknivåer bedöms bestämmelsen medge tre våningar exklusive tak.

h₂ - Högsta nockhöjd – Höjd på byggnadsverk över angivet nollplan

Byggnadens nockhöjd har reglerats till +70 meter över angivet nollplan. Höjden är reglerad utifrån angränsande bebyggelse. Utifrån rådande marknivåer bedöms bestämmelsen medge tre våningar exklusive tak.

Markens anordnande och vegetation (PBL 4kap. 10§)

n₁ - Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Vid fällning av träd ska nyplantering ske med nytt ädellövträd med minsta stamomfång på 20 cm mätt 1 meter över marken.

Bestämmelsen används för att skydda den skogslönn med tillhörande ekosystemtjänster som finns centralt på fastigheten. För att säkerställa att de ekosystemtjänster som lönnen besitter bevaras även om trädet måste fällas vid sjukdom eller ur en säkerhetssynpunkt har ett återplanteringskrav ställts. Återplantering ska ske med ett nytt ädellövträd av liknande karaktär som det befintliga.

Placering (PBL 4 kap. 16§)

Huvudbyggnad ska placeras maximalt 4 meter ifrån användningsgräns mot Andra Avenyen.

För att säkerställa att fastighetens huvudbyggnad lokaliseras i norra delen av fastigheten, ut mot Andra Avenyen, så har placeringsbestämmelsen gällande att huvudbyggnad ska placeras maximalt 4 meter från användningsgränsen ut mot gatan används. Detta möjliggör i sin tur även för ett mer definierat gaturum längst med Andra Avenyen.

Utnyttjandegrad (PBL 4 kap. 11§)

Största byggnadsarea är 1500 kvm inom användningsområdet.

Utnyttjandegraden reglerar hur stor byggnadsarea som tillåts inom användningsområdet. I detta fall har byggnadsarean reglerats till 1500 kvm, vilket möjliggör för att 40 % av fastigheten kan exploateras.

Ändrad lovplikt (PBL 4 kap. 15§)

a1 - Marklov krävs även för fällning av träd.

Bestämmelsen används för att skydda träd med tillhörande ekosystemtjänster på fastigheten.

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, miljökvalitetsnormer påverkas/överskrids inte.
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

Det finns inga indikationer på att det förekommer föroreningar eller att en förorenande verksamhet funnits i området. Med tanke på planområdets centrala läge kan däremot inte markföroreningar uteslutas. Med tanke på att den föreslagna markanvändningen, centrum, klassas som mindre känslig användning bedöms risken som acceptabel.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Byggnader inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande och 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 exploatören.

Miljökvalitetsnormer för luft

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

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster

Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet.

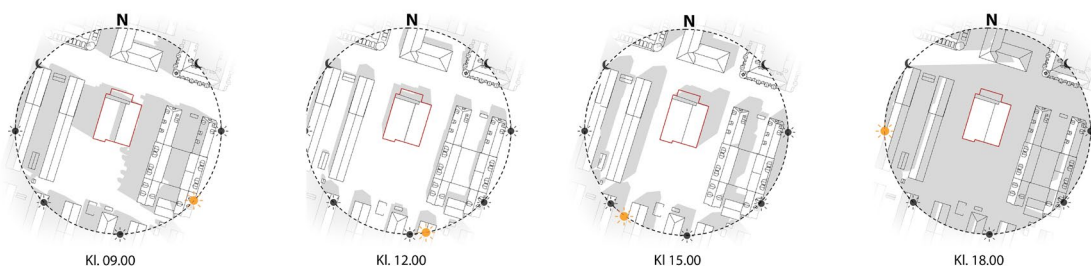
Planområdet ingår i grundvattenförekomsten SE622738-137382 och dagvattnets recipient är Finjasjön. Planområdet ingår i verksamhetsområdet för dagvatten. Då större delen av marken inom planområdet är hårdgjord avleds majoriteten av dagvatten via de kommunala dagvattenledningarna. Planförslaget bedöms därmed inte medföra någon risk för att miljökvalitetsnormerna inte nås.

Sol- och skuggförhållanden

Den maximalt tillåtna nockhöjden regleras i detaljplanen till +66,5 meter över nollplan på den västra delen av fastigheten och +70 meter över nollplan på den östra delen av fastigheten. För att sätta den föreslagna höjden i relation till omkringliggande gatunivå så ligger Östergatan på ungefär +52,5 meter över det angivna nollplanet och Vallgatan cirka +55,7 meter över det angivna nollplanet. Planförslaget möjliggör därmed för en byggrätt på cirka 14 meter utifrån rådande markförhållanden. För att sätta detta i perspektiv till befintlig bebyggelse så har den befintliga kontorsbyggnaden har en nockhöjd på +63,3 meter över angivet nollplan. Därmed möjliggör detaljplaneförslaget för en höjd med ytterligare 3,2 meter på västra delen av fastigheten respektive 6,3 meter på östra delen av fastigheten.

Skulle den maximalt tillåtna höjden nyttjas vid en framtida exploatering kommer detta att påverka de nuvarande sol- och skuggförhållandena både på den aktuella fastigheten samt omkringliggande. Med tanke på planområdets centrala läge anses den påverkan byggrätten ger på omkringliggande bebyggelse som acceptabel. Då planen är relativt fri gällande bebyggelsens placering och utformning kommer skuggförhållandena och påverkan på omkringliggande fastigheter varierna beroende på hur eventuell nybyggnation placeras och utformas. Nedan ges ett exempel på hur sol- och skuggförhållandena kan se ut om den maximala nockhöjden utnyttjas.

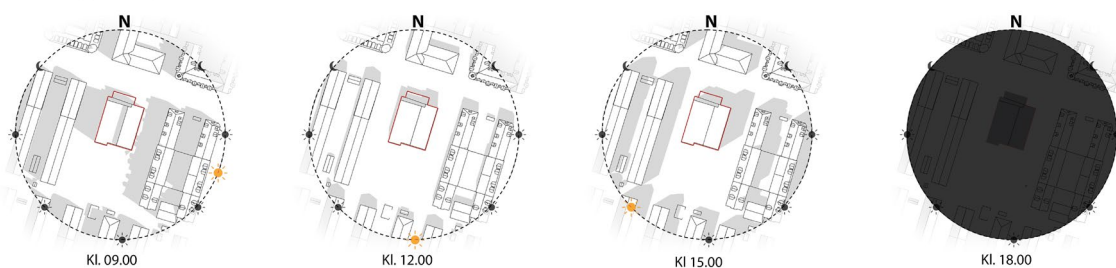
Vårdagsjämning: 20 mars



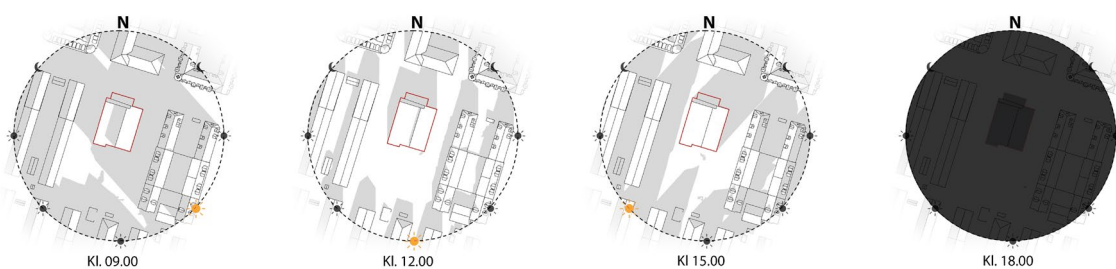
Sommarsolstånd: 21 juni



Höstdagjämning: 22 september



Vintersolstånd: 21 december



Figur 5: Skuggstudien visar skuggförhållandena utifrån att den maximalt tillåtna höjden utnyttjas i norra delen av fastigheten. Den rödmarkerade byggnaden är lokaliserad inom planområdet och representerar ett exempel på byggnadens eventuella utformning. Beroende på bebyggelsens placering på fastigheten och takets utformning kan skuggförhållandena variera.

Dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Större delen av fastigheten är idag hårdgjord men beroende på vilken typ av verksamhet som etableras på fastigheten kan ytterligare mark komma att hårdgöras för att möta exempelvis parkeringsbehovet, vilket i sin tur genererar mindre andel genomsläpplig yta för infiltration. Denna förändring anses dock vara marginell. Med det sagt bör befintliga genomsläppliga ytor och den grönstruktur som idag finns inom fastigheten i största möjliga mån behållas. För att möjliggöra för ytterligare lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten kan ytterligare åtgärder skapas. Exempelvis kan delar av fastighetens hårdgjorda ytor utformas med genomsläpplig beläggning alternativt plantering av upphöjda alternativt nedsänkta växtbäddar som omhändertar dagvatten från takytor.

För att undvika en eventuell översvämning vid större vattenmängder bör noggrann höjdsättning av nybyggnation göras.

Hälsa och säkerhet

Buller

För de verksamheter som ingår i centrum finns inga nationella riktvärden eller riktlinjer att ta hänsyn till gällande buller i planeringssammanhang. I användningen centrum ingår även byggnader för lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård,

dock ingår inga lokaler där patienter kan bli inlagda. Det finns därmed inte några riktvärden för buller att ta hänsyn till eller uppnå för att pröva lämpligheten centrumändamål.

Brand och Risker

Planområdet är lokaliserat cirka 250 meter ifrån närmsta transportled (järnväg) med farlig gods och är därmed utanför området som berörs av riktlinjer för skydd mot risk kopplat till transport av farligt gods (RIKTSAM).

Natur- och kulturmiljö

Planförslaget innebär ingen större påverkan på vare sig natur- eller kulturmiljön. Naturvärdena är idag relativt små inom fastigheten men viss vegetation finns i form av gräsytor, blommande busk- och perennplanteringar samt flertalet träd. Centralt på fastigheten finns en större skogslönn som har höga naturvärden. Trädet bidrar med flertalet ekosystemtjänster och ger både besökare och personal skugga under årets varmare dagar. För att säkerställa att trädet och dess värden bevaras har trädet skyddats mot fällning i plankartan med ett återplanteringskrav.

Planområdet utgör en del av ett kvarter i den Edelvärdsinspererade stadsplanen och gränsas därmed av det karakteristiska vägnätet med avenyer, huvudgator och smalare bakgator. Planförslaget antas inte påverka stadsplanens karaktär och därmed inte heller kulturmiljön.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Detaljplanen möjliggör för en mer flexibel användning då flertalet olika verksamheter ingår i användningen centrum, allt från handel, vårdcentral, restaurang, gym med mera. Samtliga av verksamheterna som inryms i centrumanvändningen bidrar till en ökad service för invånarna och möjliggör därmed även för ett mer levande centrum. Beroende på vilken verksamhet som blir aktuell inom planområdet finns en ökad chans för störningar från exempelvis livfulla restauranger, nattklubb eller gym. Med hänsyn till att fastigheten ligger i centrala Hässleholm så måste det tillåtas i en stadsmiljö.

Tillgänglighet

Planområdets centrala lokalisering innebär att det finns god tillgänglighet till området för samtliga trafikslag. Med tanke på fastighetens stora nivåskillnader är det av stor vikt att tillgänglighetsanpassning även sker inom fastigheten.

Trygghet

Användningen centrum är en relativt flexibel användning. Vilken verksamhet som etableras på fastigheten påverkar flödet av människor i området under dygnets olika timmar. Planläggningen kan därmed, beroende på vilken verksamhet som etableras, bidra med ett ökat flöde av människor i området. För att minimera en upplevd otrygghet i området rekommenderas fönster och entréer vara vända mot den allmänna platsen. Öppna ytor som parkeringsplatser kan ofta upplevas som otrygga under dygnets mörkare timmar. För att minimera detta bör belysning och gestaltningen av dessa området ges extra omtanke.

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 standardförfarande. Planen har skickats ut på samråd och granskning för att ge möjlighet till insyn och påverka. Inkomna synpunkter har sammanställts och bemötts i samrådsredogörelsen respektive granskningsutlåtandet.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år (60 månader) från det datum planen 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

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

Avtal

Planavtal har upprättats med exploatören.

Inget exploateringsavtal avses tecknas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

Inom planområdet finns ingen gällande fastighetsplan.

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

För detaljplanens genomförande krävs ingen fastighetsbildning.

Fastighetskonsekvenser

Inga fastighetskonsekvenser sker av planförslaget då planförslaget är begränsat till en fastighet. Minsta fastighetsstorlek regleras även i detaljplanen för att förhindra avstyckningar.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad.

Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovavgifter och utredningar. Ifall det krävs åtgärder med anledning av exploateringen inom kommunal mark så ska dessa utföras av kommunen på exploatörens bekostnad.

Planavgift

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

► Förutsättningar

Bakgrund

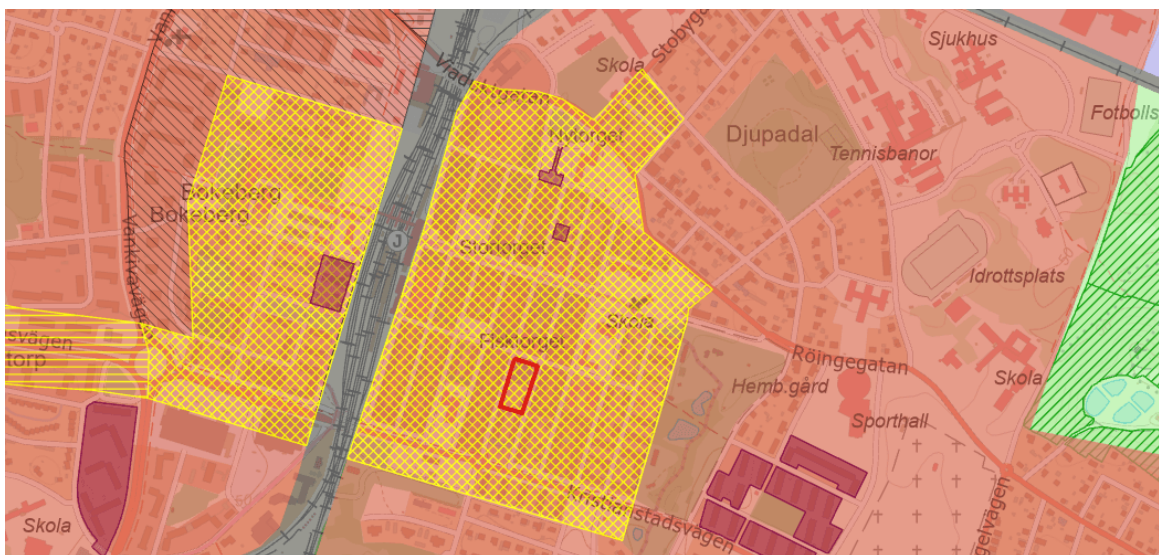
Länsförsäkringar Göinge - Kristianstad har den 5 november 2021 ansökt om planbesked för att upprätta detaljplan för centrumbebyggelse. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 23 februari 2022 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan, att standard planförfarande ska tillämpas och att planen får skickas ut på samråd. Planen var ute på samråd mellan den 23 januari och den 13 februari 2023. Beslut om granskning togs i miljö och stadsbyggnadsnämnden den 27 juni 2023 och granskningen ägde rum mellan den 10 juli till och med den 28 augusti 2023.

Tidigare ställningstaganden

Fördjupad översiktsplan för Hässleholms stad

I den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms tätort (2018) är planområdet utpekade för:

- Befintlig blandad bebyggelse: Kan rymma alla typer av markanvändningar som inte är störande för omgivningen. Befintlig blandad bebyggelse kan kompletteras eller omvandlas för att uppnå en högre blandning.
- Handel: För att butiker och restauranger i centrum ska kunna utvecklas behöver stadskärnan bli mer attraktiv för besökare. Utbudet av olika butiker, restauranger och mötesplatser bör öka. Förtätning av bostäder och arbetsplatser i staden ökar underlaget för handeln.
- Förtätning: Blandade funktioner och nya kvaliteter ska tillföras, kvalitet i form av närhet till arbete, kollektivtrafik, kulturutbud, handel m.m. Centrala och/eller kollektivtrafikhärla områden har ett extra fokus på stadsutveckling genom förtätning. Stadsmässiga kvaliteter och utformning av gator, torg och parker ska ges särskild omsorg. Hänsyn ska tas till befintlig kulturmiljö.



Figur 6: Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Hässleholm stad. Planområdet är markerat med rött.

Grönstrategier för Hässleholms stad och större stationsorter

Hässleholm kommun antog 2017 en grönstrategi för Hässleholm stad och de större stationsorterna. Grönstrategin består av tre övergripande strategier. Varje strategi delas sedan upp i mindre delar för att specificera vad kommunen ska verka för. Strategierna sammanfattas nedan.

- Förtäta grönt och kvalitativt

Hässleholm ska vara en tät och grön stad som värnar om den befintliga, högkvalitativa grönskan. Förlust av ett grönt rum eller specifika gröna värden ska kompenseras. Gaturummens grönstruktur ger struktur, ett historiskt djup och skönhet åt gaturummet, minskar upplevda bullernivåer, reglerar hastigheten och sänker temperaturen i hårdgjorda miljöer. Gaturummen kan utvecklas med mer grönska tillsammans med bebyggelsen i form av gröna tak, balkonger och terrasser.

- Planera smart och robust

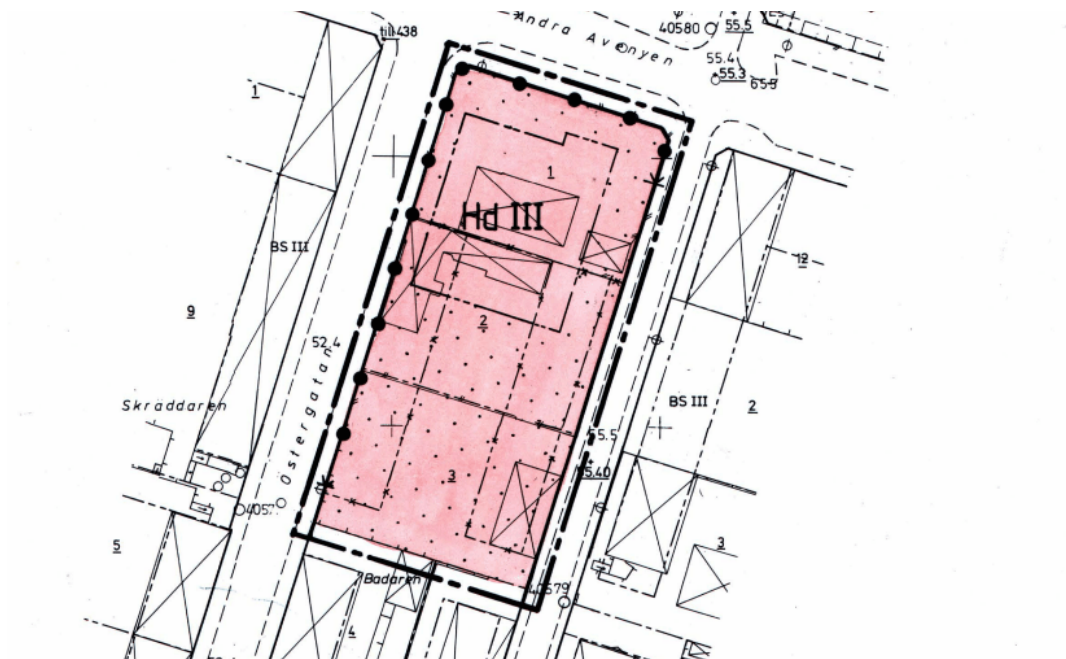
Den urbana miljön ska anpassas till ett förändrat klimat med ökad nederbörd, översvåmningsrisk och värmeböljor. Detta avgör hur väl den urbana miljön fungerar som livsmiljö i framtiden. De ekosystemtjänster som grönstrukturen levererar ska identifieras och utnyttjas.

- Planera för hälsa och social hållbarhet

Förbättra utemiljön i de tätaste delarna av staden och skapa trygga offentliga och gröna miljöer med hjälp av välavvägd belysning samt fönster och dörrar riktade mot gaturummet. Ett levande centrum med platser, torg och parker ska locka till möten, vistelse och aktiviteter. Identitetsskapande och varierande stadsmiljöer som lyfter fram platsens unika värden utvecklas.

Detaljplaner

För området gäller detaljplanen *Förslag till ändring av stadsplan för del av kv. Badaren* (1183-P83/0517) som vann laga kraft den 8 februari 1983. Den gällande detaljplanen möjliggör för kontor i maximalt tre våningsplan. Större delen av fastigheten är försedd med prickmark – marken får inte bebyggas, förutom en yta i norra delen av planområdet där kontorsbyggnaden idag är lokaliserad. Norra delen av byggnaden, den tillbyggda entrén i norr mot Andra Avenyen, likväl tvåvåningshuset i sydöstra delen av planområdet, är idag lokaliserad på prickmark och saknar därmed byggrätt. I och med framtagandet av den nya detaljplanen kommer den nu gällande planen att ersättas och därmed upphävas i sin helhet.



Figur 7: Gällande detaljplan från 1983.

Riksintressen och förordnanden

Det finns inga riksintressen i eller i direkt närhet till planområdet. Öster om planområdet finns riksintresse för järnväg.

Topografi, landskap och vegetation

Det finns stora nivåskillnader inom planområdet, från cirka 53 m.ö.h. i västra delen av planområdet upp till cirka 55-56 m.ö.h. i den östra delen av planområdet. Byggnaden i norr är ett suterränghus och är därmed anpassat efter topografin. Planområdets södra del har terrasserats i tre etapper och stöds upp av stödmurar.



Figur 8: Centralt på fastigheten finns en större skogslönn med höga ekologiska värden.



Figur 9: Snedbild över planområdet.

Stora delar av fastigheten är i dagsläget hårdgjord till förmån för parkering men det finns fortfarande viss vegetation inom planområdet. Detta inkluderar bland annat gräsytor, busk- och perennplanteringar och träd som alla bidrar med ekosystemtjänster och fungerar som ekologiska korridorer för flora och fauna. Med hänsyn till att det inom centrala Hässleholm råder en generell brist på grönstruktur är det av särskild vikt att värna om den befintliga.

Längs med Östergatan utgör vegetationen inom planområdet den enda grönstrukturen för gatusträckan inom kvarteret och därmed är vegetationen viktig för det intilliggande gaturummet, både utifrån ett upplevelseperspektiv och då vegetationen bidrar till ett mer gynnsamt mikroklimat. Närmsta större sammanhängande grönområde är Hembyggdsparken som ligger cirka 250 meter öster om planområdet. Söder om Kristianstadvägen, cirka 300 meter söder om planområdet finns ytterligare en större grönyta.

Bebyggelse

Inom området finns idag två byggnader, båda med ljusblå putsad fasad. I norra delen av fastigheten är Länsförsäkringars kontorsbyggnad lokaliserad och i sydöstra delen av fastigheten finns ett flerbostadshus i två våningar.



Figur 10: Kontorsbyggnaden i norra delen av planområdet.



Figur 11: Flerbostadshuset i sydöst.

Trafik

Andra Avenyen som avgränsar planområdet i norr är en av stadskärnas större gator och leder trafik både in och ut från centrum. Östergatan sträcker sig längst västra sidan av planområdet. Vallgatan i öst är enkelriktad och den minst trafikerade gatan kring fastigheten. Gatustrukturen är ett tydligt exempel på den Edelsvärdsinspirerade stadsplanen.

En parkering till den nuvarande verksamheten är lokaliserad i södra delen av planområdet. Det finns även mindre parkeringsfickor på allmän platsmark längst med de omkringliggande gatorna.

Närmaste busshållplats är Fisktorget cirka 100m från planområdet. Från Fisktorget avgår busslinjerna 1 och 3. Hässleholms Centralstation ligger cirka 300m från planområdet. Från Hässleholms Centralstation avgår samtliga busslinjer som trafikerar Hässleholm, pendeltågslinjer, regionaltåg och fjärrtåg

Det är möjligt att ta sig till och från området med cykel från övriga delar av tätorten. Fram till vardera änden av Andra Avenyen finns separata cykelvägar, därefter sker anslutning till området i blandtrafik. Kring den större byggnaden i norra delen av planområdet finns i dagsläget tre mindre cykelparkeringar. Enstaka väderskyddade parkeringsplatser finns strax intill norra entrén samt strax söder om byggnaden i anslutning till parkeringsplatsen. Strax öster om byggnaden finns dessutom ett mindre antal fristående parkeringar.

Service

Området är lokaliserat mitt i centrala Hässleholm och har därmed god tillgång till både offentlig och kommersiell service.

Geoteknik

Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte gjorts. Enligt SGU:s bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet av isälvsediment.

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon (10-50) kBq/m³.

Kulturmiljö

I Kulturmiljöplanen 2021 ingår planområdet i det som är utpekad som *Kulturhistorisk värdefullt området enligt PBL 8:17*. Detta gäller för hela centrum, från Södra stambanan, Kristianstadsvägen, Röingegatan och Hembygdsparken. Inom detta område är det viktigt att värna om den Edelvärdsinspererade stadsplanen med avenyer, huvudgator och smalare bakgator. Flertalet byggnader inom detta område är dessutom av kulturhistorisk eller arkitektoniskt värde.

Andra Avenyen, som avgränsar området i norr, ligger söder om och även topografiskt lite lägre än Första Avenyn. Denna breda gata är inte alls lika livlig som Första Avenyn - trots att det endast är ett kvarter som skiljer dem åt. Bebyggelsen vid Andra Avenyen präglas av 1950-talet och dess ideal. Gatubilden domineras av öppna gavlar som vänder sig ut mot avenyn i motsats till Första Avenyns slutna kvarter. Det finns många verksamheter och kontorshus även på den här avenyen, men långt färre än på första, här är bostäder i majoritet.

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.