

Upprättad 2014-10-03

Godkänd av Byggnadsnämnden 2014-10-14 § 135

Antagen av Kommunfullmäktige 2015-03-30 § 45

Laga kraft 2015-07-08

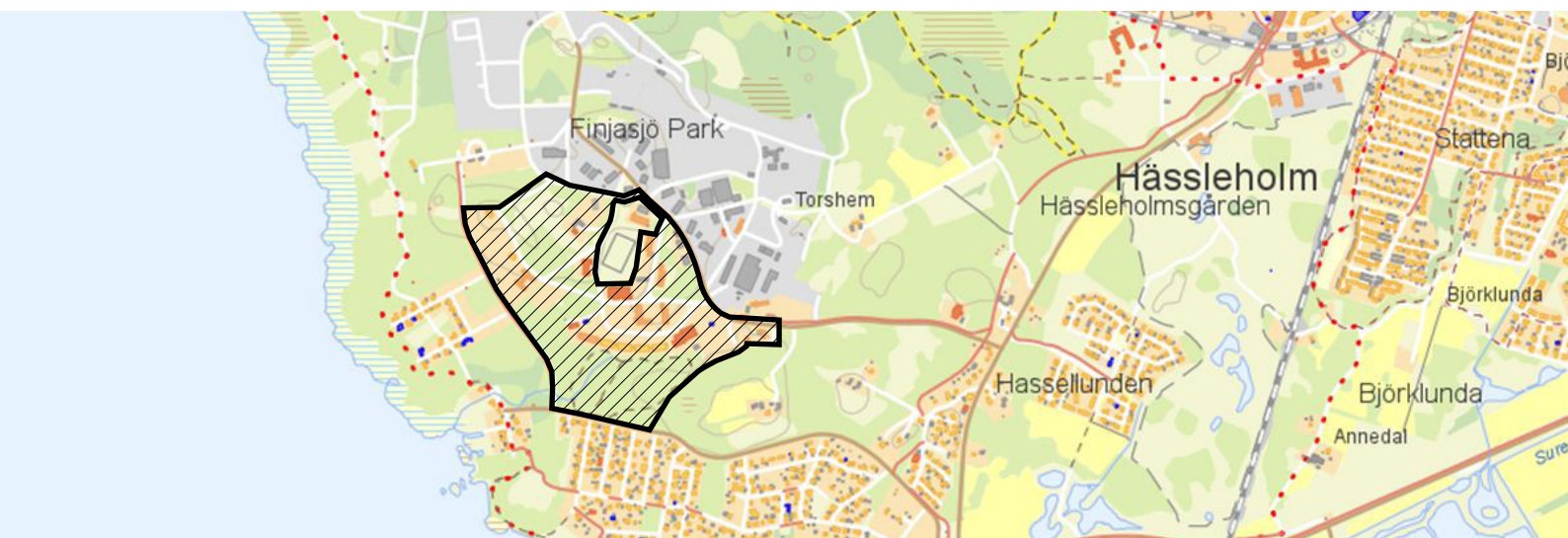
Antagandehandling



Planbeskrivning

Detaljplan för Artilleristen 2 m.fl.

Hässleholms stad och kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning	3
Planförslag	4
Förutsättningar.....	8
Konsekvenser	16
Genomförande	19
Referenser	25

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, planbeskrivning (denna handling), samrådsredogörelse, granskningsutlåtande, grundkarta och fastighetsförteckning.

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 planförslagets samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.

► Inledning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa en fastställd stomme för delar av den befintliga infrastrukturen, befintliga byggnaderna och att klargöra markanvändningen inom det aktuella planområdet samt att där i mellan tillskapa kompletterande byggrätter.

Bakgrund

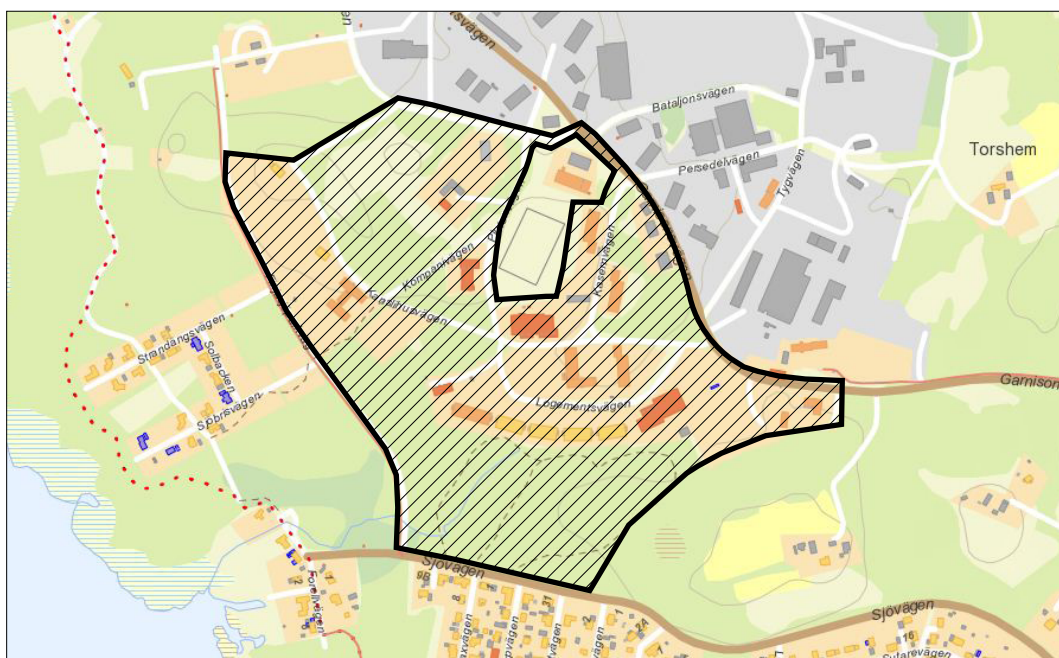
Sedan försvarsmakten lade ned sin verksamhet i området 2000 har det pågått diskussioner om hur Garnisonsområdet ska användas. Då det finns ett flertal befintliga byggnader och en infrastruktur i området har en detaljplan efterfrågats för att skapa en ändamålsenlig användning och vidareutveckling av området.

Byggnadsnämnden beslutade den 13 november 2012 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan samt att samråda om förslaget. Planförslaget har varit på samråd mellan den 2 december 2012 till den 11 januari 2013. Planförslaget har därefter reviderats enligt samrådsredogörelsen.

Byggnadsnämnden beslutade den 12 augusti 2014 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ställa ut det reviderade planförslaget för granskning. Planförslaget har därefter varit utställt för granskning mellan den 25 augusti - 22 september 2014

Plandata

Planområdet är ca 38 ha stort och innefattar stora delar väster om Garnisonsvägen och ner till Finjasjö parkvägen i söder. Norrut sträcker sig planområdet till att omfatta området upp till Officiersmässen. I väster avgränsas området vid det fd soldathemmet. Området i mitten vid fotbollsplanen är undantaget från detaljplanen då detta område behöver planläggas separat



Planområdet är ca 38 ha stort och omfattas av den markerade ytan.

► Planförslag

Sammanfattning av planförslaget

Följande föreslås i detaljplanen:

- Centrumverksamhet, bostäder, kontor och/eller skola samt vård föreslås för befintlig bebyggelse
- Kompletterande byggrätter mellan mässarna, på fd tennisbanan.
- På hinderbanan möjliggörs för nybyggnation av flerbostadshus, radhus, kedjehus och marklägenheter.
- Utökad byggrätt vid det gamla sjukhemmet med möjlighet till ett nytt flerbostadshus.
- Grönstråk och grönområden bevaras genom planbestämmelsen natur
- Lokalgatorna blir planlagda som allmän platsmark
- Gång- och cykelvägar kopplar ihop Garnisonen med Sjörröd

Beyggelse

Inom planområdet föreslås att befintliga byggnader ska kunna utvecklas genom att ha en flexibel användning så länge den inte är störande för sin omgivning.

Den föreslagna byggnadshöjden sträcker sig från en våning till fyra våningar (där det även är möjligt att därutöver uppföra en indragen takvåning) i olika delar av planområdet. Våningshöjden är satt för att anpassa ny bebyggelse till befintliga byggnader och områdets karaktär. I området som delvis omfattar ny bebyggelse är maxhöjden satt till fyra våningar samt indragen takvåning vilket gör att husen inte upplevs lika höga som t ex fem våningar. Att låta byggnaderna bli högre än trädens höjd skulle bidra till att de blir för dominerande och synliga om man t ex befinner sig i närheten av de byggnader som skyddas med q-bestämmelse. Byggnadshöjden på det sk hinderbananområdet är avvägt mot intresset att inte ta mer skog i anspråk för att göra kompletteringar i den befintliga miljön i Garnisonens kärna. Den bebyggelse som planeras i området syftar till att bidra med ett värde till området som helhet.

Exploateringsgraden har valts att hålla förhållande vis öppen där miljön inte är lika känslig vad avser kulturhistoriskt värdefulla byggnader, visuell omgivningspåverkan mm.

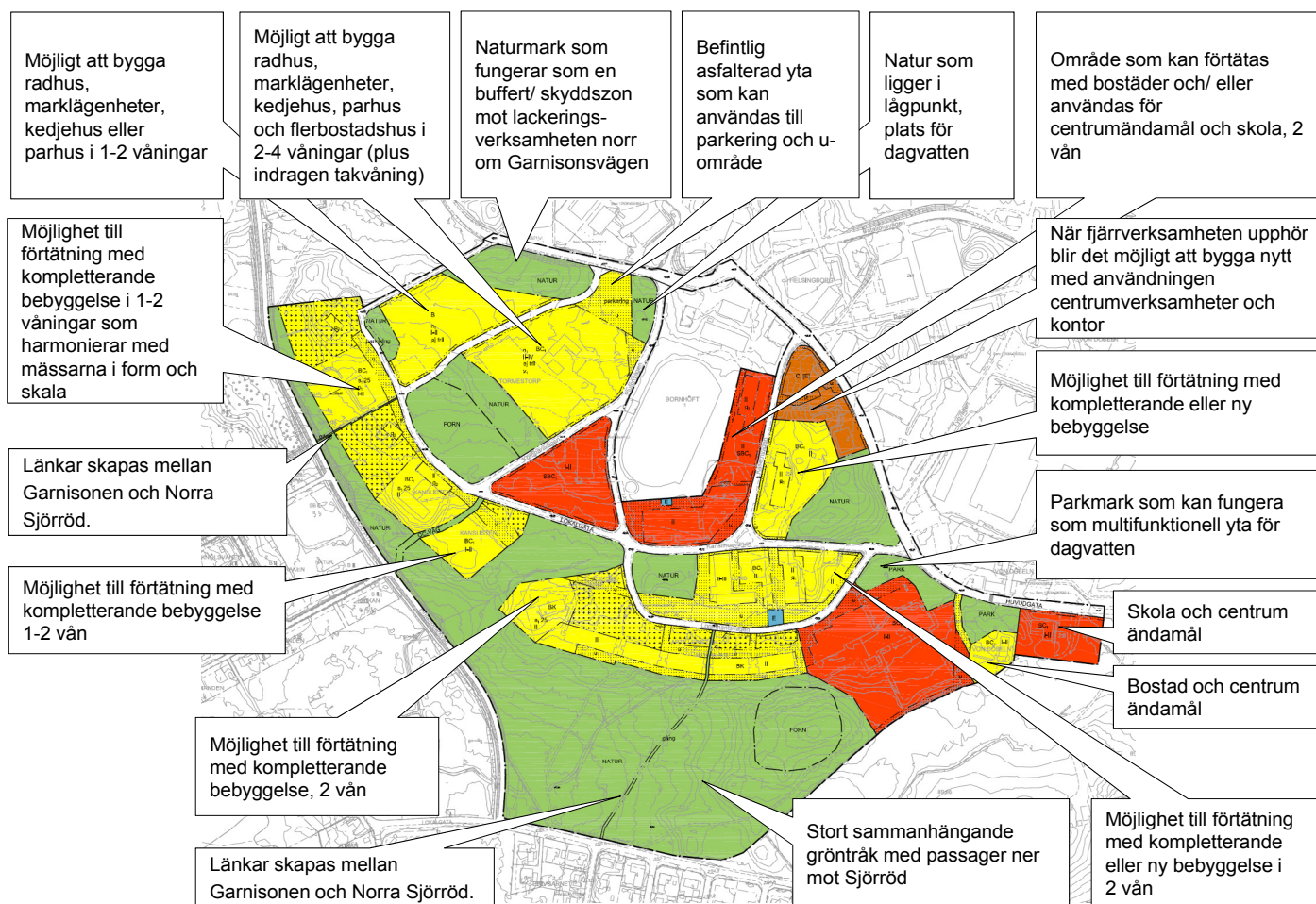
Bostäder

Planförslaget möjliggör en blandad bostadsbebyggelse; flerfamiljshus, radhus, kedjehus och marklägenheter.

Beroende på vilken typ av bostäder som byggs och hur många våningar som uppförs kan antalet nya bostäder variera mellan ca 200-300 st. Ingen friliggande villabebyggelse planeras i planområdet.

Verksamheter

Ingen industriverksamhet föreslås i planområdet. Däremot blir det möjligt att använda flera av fastigheterna till kontors- och centrumverksamhet.



Översiktlig presentation över planförslagets huvuddrag

Grönstruktur

Planområdets karaktär med en bebyggelse inbäddad i grönska och med den lätt kuperade topografin som förstärkare av naturen är viktigt att bevara. Planförslaget grundar sig därför på att större och sammanhängande naturområden ska fortsätta att vara natur och skyddas i detaljplanen. Den del där ny bostadsbebyggelse föreslås anpassas till befintliga skogsdungar och trädridåer så att dessa kan vara kvar. För fällning av träd med en brösthöjdsdiameter på över 50 cm kräver marklov.

Naturen och parkmarken inom området utgör stora infiltrationsytor och underlättar dagvattenhanteringen. Grönskan inom området fyller även många andra funktioner, t ex som livsmiljö för växter och djur, som karaktärskapande element och som historieberättare. Den är till för lek och fritid men även för vila och kontemplation. Nyttan med att ha gröntåk genom området är många. Inte minst för djur- och växliv men även för rekreation och mötesplats för människor.

Trafikstruktur

Gång- och cykeltrafik

Ett utbyggt gång och cykelvägnät samt närhet till stadsbuss underlättar för de boende att välja gång, cykel och kollektivtrafik. Cykelstråk till och från området ses över i den fördjupade översiktsplanen som parallellt håller på att tas fram för Hässleholms stad.

Kollektivtrafik

Stadsbuss linje 1 trafikerar området. Om fler bor i området kan kollektivtrafiken få ett ökat underlag och turtätheten kan öka

Infrastrukturen i området vad gäller vägnätet föreslås utgöra allmänplats i form av huvudgata och lokalgator. Även gång - och cykelvägar planeras för att bättre knyta ihop Garnisonen med Sjörröd.

De stora områdena med skog föreslås i detaljplanen utgöra naturmark som ett viktigt inslag för närrekreation och identitet för områdets invånare.

Biltrafik

Den övergripande trafikstrukturen inom området bygger på att Garnisonsvägen förblir och vidareutvecklas till huvudstråk genom området. Inom området finns idag ett väl utbyggt gatunät. Utveckling och komplettering av gatorna sker längs med Garnisonsvägen genom att trafikområdet ska utformas så att flera trafikslag; kollektivtrafik, gående, cyklister, bilister och varutransporter, kan samsas på ett trafiksäkert och smidigt sätt. Gatorna inom området är inte avsedda att fungera som genomfart för tung trafik.

Byggnation av upp till ca 300 bostäder i form av radhus, kedjehus, parhus och flerbildshus kommer att medföra ökad trafikmängd i området. In- och utfart till de nya bostäderna kommer i huvudsak att ske via lokalgator samt ut mot Garnisonsvägen som bedöms vara utformad för att klara denna ökning. Utfarten från Garnisonsvägen mot Hovdalavägen sker via en cirkulationsplats. Separta gång och cykelväg finns parallellt längsmed infarten till området och utmed Hovdalavägen.

Varutransporter

Varutransporter inom området kan ske på lokalgatorna vilka bedöms vara dimensionerade för att klara dessa även i med planförslagets genomförande. De tyngre transporter till verksamheterna utanför planområdet sker på Garnisonsvägen, vilken också bedöms ha kapacitet för detta (körbanan är 8,5 meter och det förekommer ingen genomfartstrafik).

Parkering

Parkeringsplatser finns i stor omfattning i hela området. De ytor som idag används som parkering och som inte kan bebyggas föreslås även i fortsättningen kunna nyttjas för detta ändamål. Parkering ska i övrigt lösas inom fastigheten.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

E.ON ansvarar för el-distribution i området. En eventuell flytt av el-ledning och nedgrävda kablar bekostas av exploatören och skall ske i samråd med E.ON.

Hässleholms miljö AB är huvudman för fjärrvärmeledningarna inom planområdet. Möjlighet finns att ansluta till fjärrvärmenätet. Allmänna ledningar som ligger på kvartersmark skyddas av u-område där marken ska vara tillgänglig för allmänna ledningar och där byggnader inte får uppföras. En eventuell flytt av fjärrvärmeledning bekostas av exploatören och ska ske i samråd med Hässleholms miljö AB.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom Hässleholms Vatten ABs verksamhetsområde för spill-, dag- och dricksvatten. Från förbindelsepunkterna och in på fastigheterna ansvarar fastighetsägaren för hantering och installation. Vatten- och avloppsförsörjning kan ske genom anslutning till befintliga nät. Allmänna ledningar som ligger på kvartersmark skyddas av u-område där marken ska vara tillgänglig för allmänna ledningar och där byggnader inte får uppföras. En eventuell flytt av spill-, dag- och dricksvattenledningar bekostas av exploatören och ska ske i samråd med Hässleholms vatten AB.

Dagvattenhantering

För den föreslagna flerbostadsbebyggelsen på den tidigare hinderbanan och vid tennisbanan sätts en planbestämmelse som anger att minst 35% av kvartersmark ska möjliggöra infiltration av dagvatten. För att underlätta infiltration av dagvatten på kvartersmark är det viktigt att begränsa andelen hårdgjord mark. Till exempel kan parkeringsytor utformas med armerat gräs eller grus, lågpunkter kan placeras i gräsytor så att vatten kan samlas där vid stora regnmängder och miljöhus och andra små byggnader kan få gröna sedumtak.

I plankartan anges att kvartersmarken ska vara 30 cm högre än allmän platsmark (dvs gator och naturmark). Detta underlättar vid extrema nederbördssituationer då vattnet kan rinna fram på allmän platsmark utan att skada hus och egendom. Planen tillåter endast källarlösa hus vid nybebyggelse.

Avfallshantering

Hässleholms miljö ansvarar för renhållningen. För flerfamiljshus ska gemensamma miljöhus placeras på kvartersmark och utformas efter riktlinjer från Hässleholm Miljö AB. Ur trafiksäkerhetssynpunkt ska miljöhusen vara placerade i anslutning till lokalgatorna så att renhållningsfordon inte behöver köra in på kvartersmark.

Brandvattenförsörjning

Delar av området har en delvis bra utbyggd infrastruktur som dock kan komma att behöva kompletteras och byggas ut. Räddningstjänsten och Hässleholms vatten ska kontaktas i samband med att planområdet ska bebyggas eller förändras för att diskutera vilken omfattning som krävs på brandvattentillgången och hur den behöver kompletteras.

► Förutsättningar

Riksintressen och förordnanden

Det finns inga riksintressen inom planområdet (det riksintresse som tidigare fanns för totalförsvaret är borttaget sedan 2006).

Utmed Finjasjön gäller befintligt strandskydd på 100 meter på land, vilket dock inte berör den aktuella detaljplanen då avgränsningen går utanför strandskyddet. Inom tidigare planlagt bostadsområde vid Norra Sjöröd har strandskydd tagits bort.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt den kommunomfattande översiktsplanen från 2007 ska kommun verka för nybyggnation, med de största boendesatsningarna i Hässleholms stad och dess närmaste omgivande landsbygd. Här finns det goda möjligheter att erbjuda ett attraktivt boende i stadsnära lägen, närhet till mycket goda kommunikationer samt tillgång till stadens utbud av service, handel och kultur. Staden ska utvecklas kring redan befintliga och väl fungerande stadsbyggnadsstrukturer som kollektivtrafik stråk, tekniska anläggningar och service. En mångfald i bostadstyper ska främjas för att, bl.a. erbjuda olika boendeformer för olika människor, i olika skeden av livet.

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms tätort från 1995, anges både centrala och perifera områden som lämpliga förändringsområden för bostadsbebyggelse. Planområdet kan betraktas som halvcentralt.

En ny fördjupad översiktsplan för Hässleholms stad håller på att tas fram och arbetet med denna kommer delvis att löpa parallellt med arbetet med detaljplanen.

Grönplan

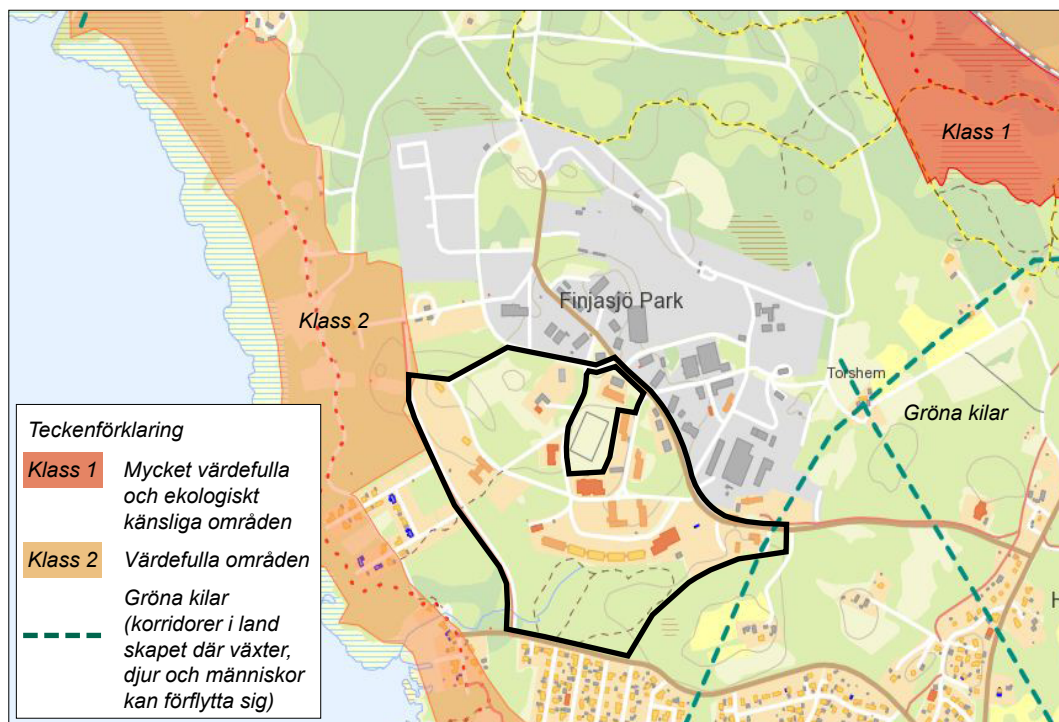
Planområdet omfattas av en grönplan som togs fram 2002 för Hässleholm (se bild på sidan 9). Enligt denna har en remsa längsmed Finjasjöns strand pekats ut som ett värdefullt område (klass 2). Nordöst om planområdet finns ett område som klassats som mycket värdefullt och ekologiskt känsligt (klass 1). Gröna kilar leder till skogen i området.

Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan. Planområdet gränsar till ett område som omfattas av ”Detaljplan för Norra Sjöröd, del av Finjasjö park”, antagen 2006-11-27, akt nr 1293K.

Planprogram

Ett program till detaljplan över Finjasjö park har varit på samråd 2011. Målsättningen i programmet var att lyfta fram förutsättningar för att skapa en levande stadsdel med en blandning av bostäder, verksamheter, fritids- och rekreationsområden. Tanken var också att området ska integreras med staden samtidigt som dess karaktär och närhet till naturen och Finjasjön tas till vara och utvecklas.



Utsnitt ur Grönplan för Hässleholm 2002. Planens avgränsning är markerad med heldragen linje.

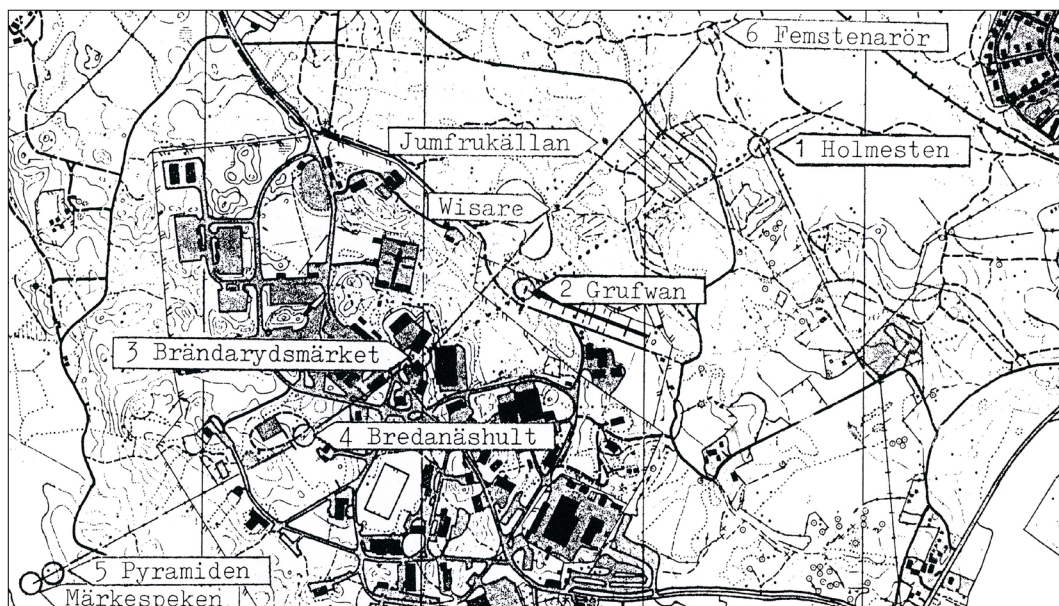
Historik

Den mest sentida verksamheten inom planområdet är den militära, som också är den användning som syns mest idag. Platsen har dock använts långt före att den militärverksamheten lokaliserades hit på 1940-talet.

Innan militären lokaliserade sin verksamhet till platsen bodde här bönder och torpare under lång tid. I mitten av 1940-talet köptes mark till P2 förläggning och övningsområde. Stig Persson skriver i boken *Människor och torp i Sjöröd och Mölleröd* att en del av torparna på Mölleröd fick flytta redan i början på 1910-talet eftersom T4 fick disponera en del mark kring en skjutbana. Han skriver också att P2 behövde skogen i Mölleröd på 1940-talet och att de som bodde fick sina arrendavtal uppsagda och tvingades flytta från sina torp. På platsen där Dragonsmässen ligger idag fanns tidigare kronojägarbostället. Kronojägaren skulle förutom Mölleröd även betjäna Svartingtorp och kronoskogen i Matteröd. En del av husgrunden kan man fortfarande se i marken. Trädgården var omgärdad av stengärden vilka fortfarande finns kvar. Brunnen är också bevarad även om överbyggnaden tillkommit senare. (Persson 2000).

Den del av planområdet som förslås för ny bebyggelse har historiskt sett använts som hinderbana med olika fysiska hinder och löpslinga. Det finns två byggnader på denna del av området, där den ena är ett militärmuseum och den andra en lada.

Stora delar av bebyggelsen och infrastrukturen är uppförd av militären under de senaste sextio åren. Här fanns garnison med kansli, logement, övningsområde, skjutbanor mm. Skånska pansarregementet (P2) flyttade 1947 till Hässleholm från Helsingborg. Genom omorganisationen av pansartrupperna 1963 bytte regementet namn till Skånska dragonregementet. År 1986 kom Skånska trängregementet (T4) att samlokaliseras med P2 på aktuellt regementsområde. Från 1991 upphörde Skånska trängregementet



Karta över P2 området där den gamla sockengränsen ritats in. De gamla märkesstenarna gör att man fortfarande kan se spår i landskapet efter denna gräns. (Bild: Persson 2000)

som självständigt förband och uppgick i P2 under namnet Skånska trängbataljonen. Regimentet avvecklades den 30 juni 2000 genom försvarsbeslutet 2000.

Fastigheterna inom garnisonsområdet har fått namn efter de slag som skånska dragonregementet och dess tidigare former vunnit mellan åren 1676-1813. Gatunamnen inom området återspeglar också den tidigare militära verksamheten.

Pågående markanvändning

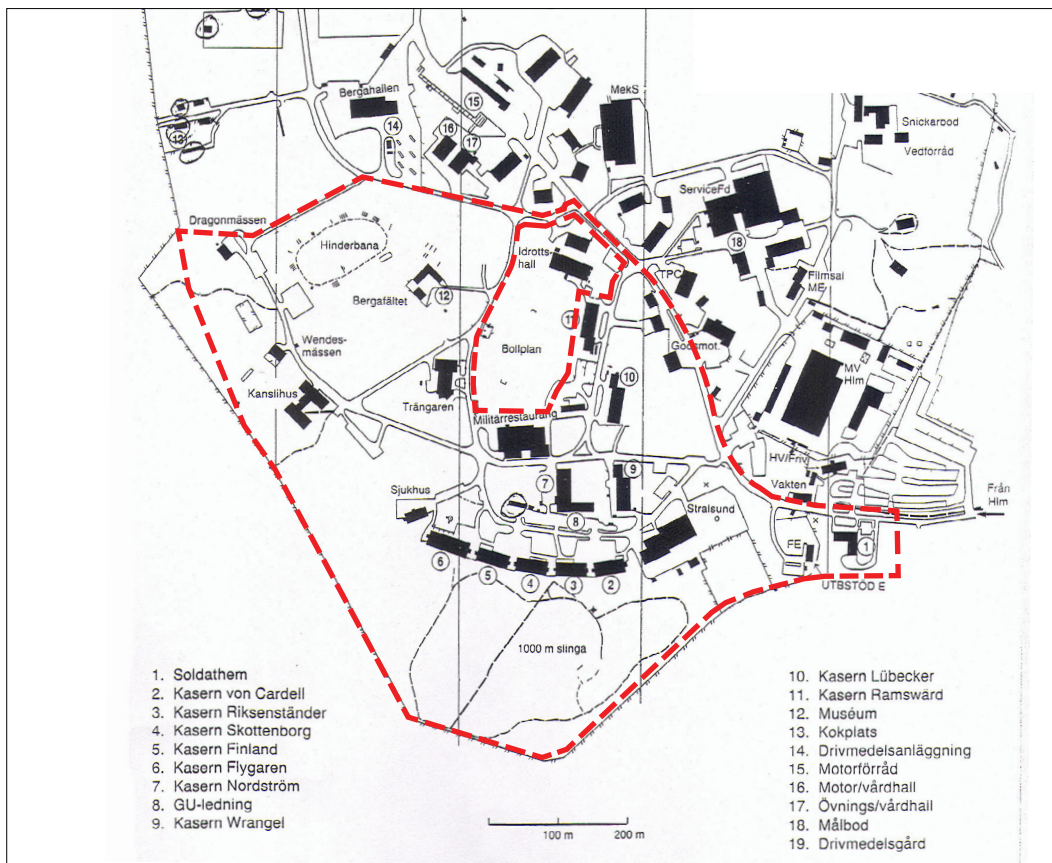
Idag används planområdet för bostadsändamål, skoländamål, kontor och fjärrvärmeverksamhet samt natur.

Inom planområdet finns idag ett hos jordbruksverket registrerat hjorthägn.

Topografi, landskap och vegetation

Landskapet inom planområdet utgörs av småbruten, lätt kuperad terräng (mindre grusåsar som inhyser många djur- och växtarter) med ett stort inslag av trädgångar och planteringar. Vid de södra och västra randområdena dominerar skogen. Vegetationen är blandad och i trädbestånden märks framför allt bok, ek, björk och tall med inslag av lind och lönn, främst kring den f.d. matsalen och officersmässen. Al växer på de vattenrika markerna. Anlagda gräsytor återfinns främst i anslutning till byggnaderna och längs med vägstråken.

Den militära verksamheten som funnits på platsen i ca sextio års tid är visuellt påtaglig inom den största delen av området. Förutom kvarters och gatunamn präglas skalan på gaturummet längs med Regementsvägen och den norra delen av Garnisonsvägen av att man framfört tunga stridsvagnar längs med dessa. Flera kanoner finns utplacerade på olika ställen inom området samt olika minnesmärken/stenar över det militära.



Tidigare användning inom Hässleholms Garnisons kasernområde. Planområdet är markerat med röd streckad linje.



Inom området finns lummiga bokskogar och gator där vegetationen nästan skapar ett valv över körbanan. Den variationsrika grönskan är påtaglig på många ställen och utgör en stor tillgång som närrekreation.



Bilden till vänster visar Officersmässen (även kallad Dragonmässen). Utanför denna finns kronojägarboställets brunn bevarad. Den högra bilden visar kasern Wrangel inbäddad i grönska.

De spår som finns kvar av platsens utseende innan militären, dvs hur platsen använts under majoriteten av tiden sedan människor först sökte sig hit, är inte lika lätta att uppfatta. De spår som finns är därför viktiga att värna för att man som boende och besökare ska kunna få en känsla av att det finns ytterligare lager av historia på platsen.

Bebyggelse

Inom området finns flera f.d. militära byggnader som tidigare användes som kansli, logement, matsal och utbildningslokaler. Dessa byggnader har i viss mån fått nya användningar som bland annat bostäder, kontor, förskola och skola.

Byggnadsbeståndet är spritt inom det inhägnade området. Centralt beläget återfinns kaserner, matsal, sjukhus och idrottshall.

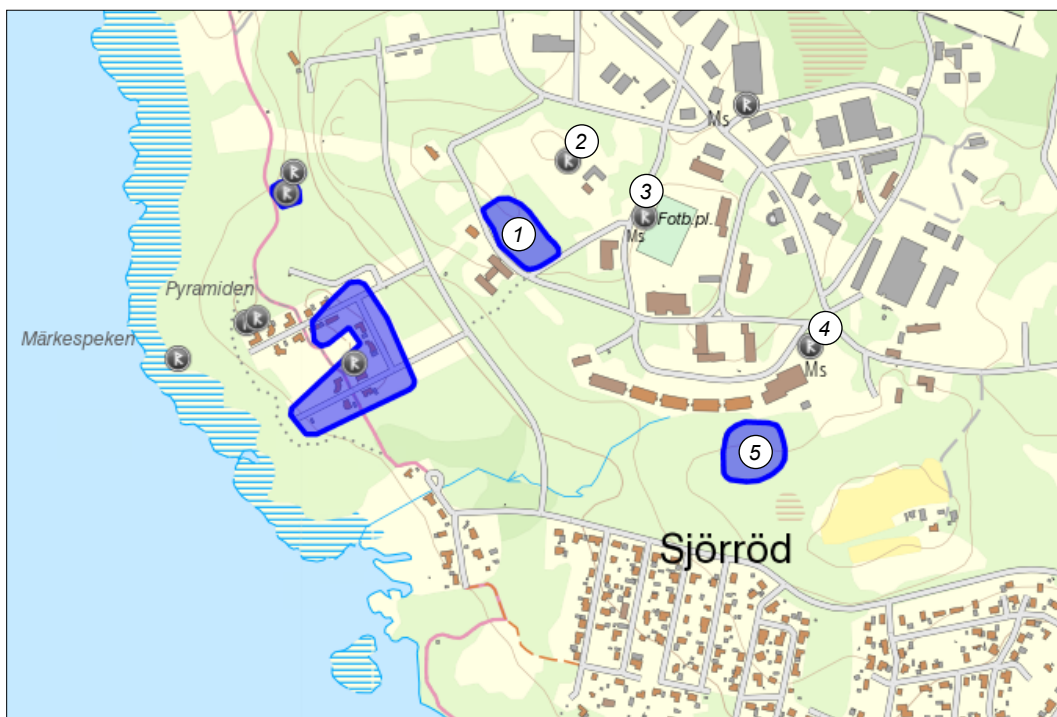
Bebyggelsen kan i stort indelas i tre typer:

- De äldre ursprungliga kasernkomplexen med matsal och kanslihus.
- Yngre byggnader som är resultatet av samlokaliseringen av regementen (först T4, senare A3)
- Byggnader som uppförts allt eftersom behov förelegat, till exempel i samband med att fordonsparken moderniserats

Arkitekturen är statligt präglad och är till sin utformning stilren och funktionell. Färgsättningen är i de flesta fall ljusgul (från början oputsad tegel i röda nyanser). Huvuddelen av bebyggelsen inom den centrala delen av området är uppförd i tegel med putsade eller oputsade fasader, taken är täckta med taktegel eller rödlackerad plåt.

Byggnadernas färgsättning är i de flesta fall ljusgul, men några få har kvar det ursprungliga röda teglet. Idrottshallen är målad faluröd och på vissa fall syns stora flacka röda tak. Dessa röda inslag i den massiva grönskan skapar en helhet tillsammans med de stora ljusgula fasaderna. De enskilda byggnaderna ligger spridda från varandra men binds ihop av monument, centrala funktioner, vägar och grönska (Regionmuseet Kristianstad, 2003).

Merparten av bebyggelsen är två våningar men även byggnader som är en våning förekommer.



Fornminnen i planområdet. Numrerade fornminnen (1-4) är sådana som finns inom den aktuella detaljplanens avgränsning.

Kulturmiljö och fornlämningar

En kulturhistorisk värdering av Garnisonsområdet har gjorts av Regionmuseet i Kristianstad. Det som anses vara av störst historisk betydelse är de centrala delarna i Garnisonsområdet, i fråga om enskilda byggnader och anläggningar. Även området som helhet är en god representant för efterkrigstidens regementsbyggen och har ett högt identitetsvärde.

Estetiskt råder en harmoni mellan byggnation och landskap, mycket på grund av färgsättningen och placeringen i landskapet. De på vissa ställen stora röda flacka plåttaken utgör en komplementfärg till de gröna lövkronorna. De stora ljusgula fasaderna bidrar till att förstärka djupverkan i det kuperade landskapet (Regionmuseet Kristianstad, 2003).

Fornlämningar

Inom den aktuella planavgränsningen finns nedanstående registrerade fornminnen, se numreringen i bilden ovan:

- Nr 1. Fossil åkermark utgörs av ca 140 x 80 meter bestående av ca 30 röjningsrösen. Merparten av röjningsrösen är kraftigt skadade av militär verksamhet. Med fossil åkermark menas varaktigt övergiven åkermark, formad genom äldre tiders brukningsmetoder. Med röjningsrösen avses stensamling som uppkommit genom röjning, i regel för odling men även ibland för annan verksamhet.
- Nr 2. Gränsmärke, flyttblock, 4.0x2.3 m (NÖ-SV) och 1.6 m h, med ganskaplan översida och branta kanter. Gränsmärket kallades 1783-84 för "en sten på Bredanäshult...". (se även bild på sid 10)
- Nr 3. Minnessten, granit. Minnesstenen flankeras av två kanoner av äldre modell. Området inramas av stenstolpar förbundna med kraftig kätting,

- Nr 4. Minnessten, röd granit. Rest 1963. Stenen står i en uppbyggd jordtramp med stengläggning. Minnesstenen är flyttad från A3 i Kristianstad till nuvarande plats 1994.
- Nr 5 Fossil åker, ca 120 x 80 meter, bestående av ca 40 röjningsrösen.

Trafik

Infarten till planområdet sker i dag via Hovdalavägen som sedan kopplar på Garnisonsvägen in mot området. Inom området finns idag ett väl fungerande befintligt gatenät. Utanför den centrala delen av området finns ett grovmaskigt nät av slingrande grusvägar. Vagnätet är i huvudsak belagt med asfalt, smågatsten eller betong. Parkeringsplatser finns i stor omfattning i hela området. Stadsbuss 1 trafikerar området.



Befintlig körrutt för stadsbuss linje 1. De röda stjärnorna markerar befintliga hållplatser.

Service

Inom området finns tre förskolor och en skola. Det finns också ett stort antal företag mm både inom planområdet och strax utanför. I Hässleholms centrum finns handel, service mm.

Geoteknik

Markförhållanden

Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) jordartsinformation utgörs marken inom planområdet av morän som är omväxlande stenig, grusig eller sandig. I lågpunkterna förekommer försumpningar till följd av att jordlagrena är täta och därmed fördröjs dräneringen av dagvatten.

Ett antal geotekniska undersökningar har gjorts för delar av området. Bland annat har Skånsk GeoService utfört undersökningar vid järnvägen på ett par platser i samband med diskussion om planerad vägport under järnvägen (1996), undersökning gjordes av Tellus vid område för dämme (2005) dessutom gjordes en undersökning av Tyréns i samband med detaljplanarbetet för Norra Sjörröd (2006).

Föroreningar

I samband med nedläggningen av den militära verksamheten gjorde ScandiaConsult Sverige AB en miljöteknisk markundersökning på uppdrag av Fortavdelningen vid P2/Fo14. Fältarbetena utfördes i augusti och november 2000. Analyser (kolväten, arsenik, koppar, krom, kvicksilver, kadmium, zink, nickel och bly) gjordes på mark, grundvatten och sediment. Undersökningarna visar att påtagliga miljöföroreningar finns i anslutning till de gamla smörjgroparna (f d motor/övnings och motorvårdhallar) och vid drivmedelstankarna (norr om f d milovekstaden) vilka dock inte ligger inom planområdet. Akuta saneringsinsatser bedöms i undersökningen inte som nödvändiga då föroreningarna inte är speciellt mobila. För övrigt konstaterades det att området inte är belastat med miljöföroreningar i sådan omfattning att några saneringsåtgärder är nödvändiga (ScandiaConsult Sverige AB, 2000).

Befintliga ledningar

En kvarleva från tiden då försvaret disponerade över området är att ledningar många gånger inte ligger i gatumark, dvs man har utgått ifrån den mest ekonomiska sträckan. Att området varit planlöst en längre tid har också inneburit att det inte funnits någon helhetsbild över hur ledningar dragits även efter det att kommunen köpt en del av marken. Det innebär att det är många ledningar både vad gäller dricksvatten, spillvatten, dagvatten, fjärrvärme och elkablar som ligger kors och tvärs över enskilda fastigheter.

► 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:

- Inga riksintressen, strandskydd eller fornlämningar berörs negativt.
- Detaljplanen bedöms inte påverka människors hälsa eller säkerhet negativt.
- Detaljplanen bedöms inte innebära att någon miljökvalitetsnorm överskrids.
- Planförslaget innebär inte någon avsevärd förändring från de befintliga förhållandena inom merparten av planområdet.
- Skyddsavstånd mellan bostadsbebyggelse och verkstad är 150 meter, se vidare avsnittet ”hälsa och säkerhet” i denna planbeskrivning.
- Planförslaget följer översiktsplanens intentioner.

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

Inom detaljplanens avgränsning finns inga kända föroreningar. I de redovisade områdena som försvaret lämnat in i samband med det kommunala förvärvet av marken anges inga föroreningar inom det aktuella planområdets avgränsning.

Radon

Radonmängden inom planområdet är ca 5-15 kBq/m³. Radonundersökningarna behöver kompletteras i samband med detaljprojektering för enskilda byggnader för att säkerställa att normalvärden ej överskrids lokalt och att grundläggning kan ske på ett radonsäkert sätt.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2010:447) avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, benzen och ozon.

Miljökvalitetsnormerna överstigs inte i Hässleholms kommun och 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. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att någon miljökvalitetsnorm för vattenförekomster överskrids.

Dagvatten

Dagvatten ska tas omhand lokalt inom planområdet. Där det finns naturliga lågpunkter planläggs för natur och parkmark vilka också kan fungera som multifunktionella ytor vid härftig nederbörd. Planbestämmelsen att kvartersmark ska ligga 30 cm högre än gata införs för att möjliggöra att nederbörd inte skadar hus och egendom vid kraftiga skyfall, samt att endast källarlösa hus tillåts. För bden tidigare terrängbanan och tennisbanan anges att minst 35% av kvartersmark ska möjliggöra infiltration av dagvatten.

Hälsa och säkerhet

Risker och buller

Angränsande till planområdet finns en verksamhet med verkstad och lackering. Ett skyddsavstånd på ca 150 meter finns därför till närmsta bostadsbebyggelse från den byggnad där lackeringen sker. Lösningsmedelsutsläppet är under 500 kg och är inte anmälningsskyldigt enligt Miljöbalken. Lösningsmedelsbemängd luft, avgaser och svetsrök bör släppas ut på en sådan höjd att nedsug vid väggar undviks. Likaså bör fläktar som kan orsaka buller placeras så att hänsyn tas till de boende.

De skjutbanor som tidigare funnits i planområdets närhet är nu mera nerlagda och delvis flyttade till annan plats. Det innebär att den tidigare bullerproblematiken från dessa inte längre förekommer i planområdet.

Då det inte förekommer någon genomfartstrafik i området bedöms inte trafikbuller utgöra framtida problem.



Avståndet till lackeringsverksamheten är som minst 150 meter. I mellan bostäderna och verksamheten finns också ett 60 meter berrtt skogsparti på en höjdrygg. Bilden visar kanten av skogspartiet ut mot Garnisonsvägen.

Natur- och kulturmiljö

Naturområdena och trädbestånden skyddas i detaljplanen och får användningen natur för att förhindra att dessa områden exploateras. Träd med en stamdiameter på 50 cm i brösthöjd får ett utökat skydd då fällning av dessa kräver marklov.

Byggnader som är värdefulla ur ett kulturhistoriska perspektiv får skyddsbestämmelsen q som skydd mot förvanskning. Hänsyn tas också till volymer, höjder och placering vid kompletterande bebyggelse i närheten av dessa kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer.

De befintliga fornlämningar inom planområdet föreslås få skydd i detaljplanen. Skulle det påträffas ytterligare fornlämningar i samband med markarbetet skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

För de människor som redan bor i området innebär detaljplanen att det blir tydligare vilken typ av användning man kan räkna med i sin närmiljö. Det kan också innebära en trygghet att naturen i närmiljön är planlagd som natur. En komplettering med nya bostäder kan innebära ett alternativ för de som idag bor i villa men vill flytta till något mindre men ändå ha kvar närheten till trädgård och natur. Utan en plan i området finns risk att det upplevs som att kommunen inte visar omsorg om platsen vilket kan leda till en negativ utveckling.

Tillgänglighet och trygghet

Utformning av bebyggelse, parkering etc ska följa gällande krav på tillgänglighet. Trygghet och tillgänglighet värnas genom husens placering i förhållande till gator och omkringliggande bebyggelse. Fönster, balkonger och entréer mot gatan är exempel på sådant som stärker trygghetskänslan av ”att se och att synas”. Förslaget möjliggör blandade funktioner inom området, vilket leder till olika rörelsemönster och vistelser inom området under olika tider på dygnet, vilket också kan öka trygghetskänslan.

Barnperspektiv

Den planerade bostadsbebyggelsen kommer att ligga i direkt anslutning till grönområden. Närheten till naturmark är också en tillgång för de skolverksamheter som finns inom planområdet. En komplettering av den bebyggelse som finns där idag kan göra att området upplevs som tryggare.

► Genomförande

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenser som genomförandeåtgärderna får för fastighetsägarna och andra berörda redovisas.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med ett normalt planförfarande. Detta innebär att detaljplanen efter samråd och remissförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) ställs ut för allmän granskning i minst tre veckor. Därefter ska detaljplanen genomgå politisk prövning och godkännas av byggnadsnämnden innan den lämnas vidare till kommunfullmäktige för antagande.

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).

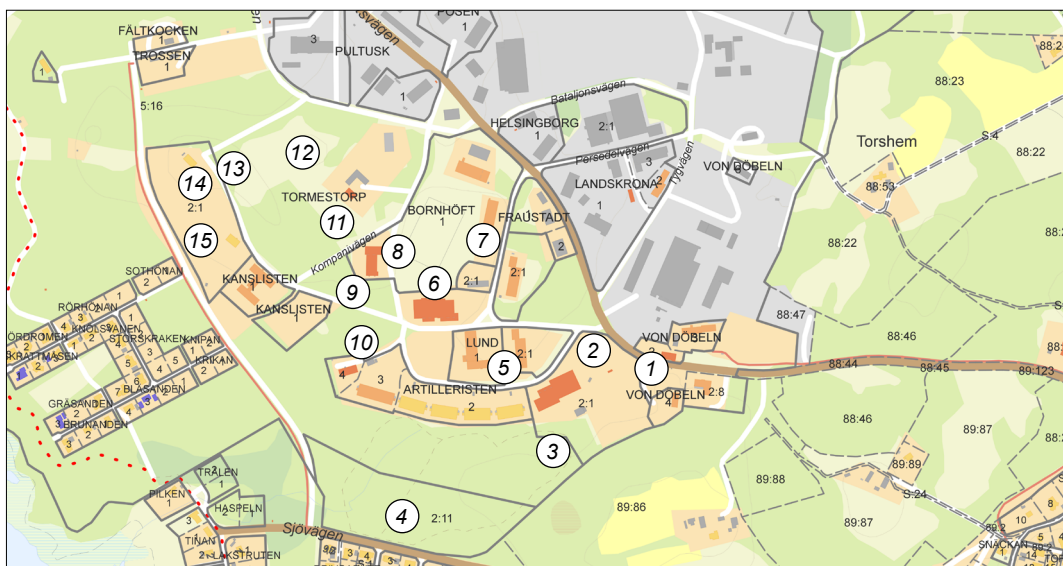
Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

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

Ägoförhållande för fastigheter inom planområdet

Artilleristen 2	Privat ägo
Artilleristen 3	Privat ägo
Artilleristen 4	Privat ägo
Bornhöft 1	Privat ägo
Finja-Mölleröd 2:1	HIBAB
Finja-Mölleröd 2:8	Privat ägo
Finja-Mölleröd 2:11	Hässlehem AB
Fraustadt 1	Hässleholm fjärrvärme AB
Fraustadt 2	Privat ägo
Hässleholm 88:44	Hässleholms kommun
Kanslisten 1	Privat ägo
Lund 1	Privat ägo
Von Döbeln 3	Privat ägo
Von Döbeln 4	Privat ägo
Tormestorp 5:16 (delar inom planen)	Hässleholms kommun



Numreringen i kartan visar var fastigheterna i nedanstående tabell är lokaliserade.

Förslag till fastighetsbildningar och övriga förättningar				
Nr	Areal som överförs	Från fastighet	Till fastighet	Kommentar
1	320 m ²	Tormestorp 5:16	Von Döbeln 4	Fastigheten Von Döbeln 4 har genom officialservitut (akt 1293K-06/688) en in- och utfartsrätt till Garnisonsvägen. Däremellan föreslås parkmark i detaljplanen. För att undvika en konflikt mellan den enskilda rättigheten och det allmänna intresset läggs därför marken som officialservitutet belastar ut som punktprickad kvartersmark i planen.
2	3420 m ²	Finja-Mölleröd 2:1	Tormestorp 5:16	Mark som kan styckas av
3	690 m ²	Finja-Mölleröd 2:1	Tormestorp 5:16	Del av fastigheten som innehåller natur (fornminne). Kan regleras över till Tormestorp 5:16.
4	35700 m ²	Finja-Mölleröd 2:11	Tormestorp 5:16	Mark som kan överföras till Tormestorp 5:16 (natur) Marken får ingen bygg rätt.

5	340 m ²	Tormestorp 5:16	Ny fastighet	Mark som kan styckas av och bilda en ny fastighet för teknisk anläggning (transformatorstation)
6	105 m ²	Tormestorp 5:16	Ny fastighet	Mark som kan styckas av och bilda en ny fastighet för teknisk anläggning (transformatorstation)
7	4900 m ²	Bornhöft 1	Ny fastighet	Ny fastighet för skola, centrum och bostadsändamål.
8	900 m ²	Bornhöft 1	Tormestorp 5:16	Serv 1293K-05/644.1 kan upphävas då marken ska bli lokalgata (fortsättning på Plutongatan). Gatumarken kan överföras till Tormestorp 5:16.
9	11000 m ²	Bornhöft 1	Ny fastighet	Marken för skola kan bli en egen fastighet
10	2650 m ²	Tormestorp 5:16	Artilleristen 4	Naturmark som kan regleras över till fastighet med bostads- och kontorsändamål. Servitut för infart och parkering finns.
11	22900 m ²	Tormestorp 5:16	Ny fastighet	Avstyckning
12	13000 m ²	Tormestorp 5:16	Ny fastighet	Avstyckning
13	220 m ²	Finja-Mölleröd 2:1	Tormestorp 5:16	Del av Finjasjö-Mölleröd 2:1 övergår till allmän platsmark, lokalgata och natur
14	12000 m ²	Finja-Mölleröd 2:1	Tre nya fastigheter	Mark som får användningen centrum och bostadsändamål och som kan utgöra tre nya fastigheter: (6250 m ² Dragonmässen) (7100 m ² fd tennisbanan) (6340 m ² Wendesmässen)
15	7300 m ²	Finja-Mölleröd 2:1	Tormestorp 5:16	Del av Finjasjö-Mölleröd 2:1 övergår till allmän platsmark, natur och gångväg.



Numreringen i kartan visar var de olika servituten är lokaliserade.

Rättigheter

Aktbeteckning	Ändamål	Nr i kartan
Serv 1293K-06/688.3	väg	1
Serv 1293K-07/827.1	gångväg	2
Serv1 293K-05/647.4	väg	3
Serv 1293K-05/647.2	parkering	4
Serv 1293K-05/647.3	väg	5
Serv 1293K-05/647.1	parkering	6
Serv 1293K-06/688.1	parkering	7
Serv 1293K-06/688.2	väg	8
Serv 1293K-05/644.1	väg	9

Inom fastigheten Bornhöft 1 finns ett officiälservitut (akt 1293K-05/644.1), till förmån för Finja-Mölleröd 2:1, avseende att nyttja en del av nuvarande Plutonvägen. I planförslaget anges att Plutonvägen ska vara lokalgata med kommunalt huvudmannaskap. Detta medför att servitutet blir uppenbart utan betydelse för Finja-Mölleröd 2:1 och bör därför tas bort genom fastighetsreglering. Sådan lantmäteriförrättning kan ansökas av ägare till Bornhöft 1 när planen vunnit laga kraft, ägare av Finja-Mölleröd 2:1 eller Hässleholms kommun när man förvärvat gatumarken.

Inom fastigheten Artilleristen 2 läggs enligt planförslaget en ny gång- och cykelväg med kommunalt huvudmannaskap. I läget för den nya gång- och cykelvägen ligger idag ett officiälservitut (akt 1293K-07/827.1) för gångtrafik, till förmån för Finja-Mölleröd 2:1. Planförslaget medför att servitutet blir uppenbart onödigt för Finja-Mölleröd 2:1 och bör därför tas bort genom fastighetsreglering. Ansökan om sådan förrättning kan göras av ägare till Artilleristen 2 när planförslaget vunnit laga kraft, ägare av Finja-Mölleröd 2:1 eller Hässleholms kommun när man förvärvat marken som är avsedd för gång- och cykelvägen.

U-områden i detaljplanen

De allmänna ledningar som hamnar inne på kvartersmark ligger i de flesta fall inom u-områden (4 meter på var sida av ledningen) där ledningarna ska vara tillgängliga för allmänna dricksvatten-, dagvatten- och spillvattenledningar, el-kablar samt för fjärrvärme. Ledningsrätt ska sökas av ledningsinnehavaren. Exploatören står för kostnaderna för eventuell flytt av el-ledningar, tele-ledningar, VA-ledningar, och fjärrvärmeledningar inom den egna fastigheten. Samråd ska ske med respektive huvudman.

Ekonomiska frågor

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser (gata och park) och ansvarar för drift och underhåll.

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Hässleholms Vatten AB är huvudman för va-verksamheten för de allmänna ledningarna.

Hässleholm Miljö AB är huvudman för fjärrvärmenätet i Hässleholms stad.

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

Planekonomi

- Exploatören står för uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis anslutningsavgifter, fastighetsreglering, bygglovavgifter och eventuella utredningar.
- Kommunens intäkter består av försäljning av mark, nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan och husutsättning.
- De kommunala bolagen Hässleholms vatten AB och Hässleholms miljö AB har möjlighet att få intäkter för anslutningsavgifter för vatten, spillvatten, dagvatten och fjärrvärme för de nya fastigheterna. Även avgift för sophämtning kan tas ut.
- Kommunen får en kostnad för anläggning och skötsel av nya och befintliga lokalgator och gc-vägar.
- Kommunen får en kostnad för köp av allmänplatsmark som inte är i kommunalägo
- Kommunen får en ökad kostnad för skötsel av parkmark och natur.
- Det kommunala bolaget Hässleholms industribyggnad AB (HIBAB) kommer att få en värdeökning på fastigheten Finja-Mölleröd 2 då det skapas byggrätter på fastigheten.
- Ägaren till Bornhöft 1 kan få intäkter vid en eventuell försäljning av avstyckad mark avsedd för centrumverksamhet. Försäljning av mark som avses vara lokalgata ska ske till kommunen.

Tekniska frågor

Geoteknisk utredning och radonmätning ska genomföras innan byggnation.

Höjdsättning av bostadsområdet vid den fd terrängbanan ska göras för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall i samband med projekteringen. Inför byggnation ska exploatören kontakta Hässleholms Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutning och dagvattenhantering.

Jan Karlsson
Tf stadsbyggnadschef

Lisa Hofer
planarkitekt

► Referenser

Juhlin Alftberg, J. (2003). *Regementsområdet Hässleholm - en kulturbistorisk värdering*. Rapport 2003:39. Regionmuseet Kristianstad, Landsantikvarien i Skåne.

Persson, S. (2000). *Människor och torp i Sjöröd och Mölleröd*.

PM miljö 2000-12-04, Miljötekniska markundersökningar

Riksantikvarieämbetet. *Bebyggelseregistret*, [elektronisk] tillgänglig: <http://www.bebyggelseregistret.raa.se/bbr2/sok/resultatLista.raa?type=ANL&open=inv:0:undefined> [2012-10-31]

Riksantikvarieämbetet. *Fornsök*. [elektronisk] tillgänglig: <http://www.fmis.raa.se/cocoon/fornsok/search.html> [2012-06-05]

Scandiaconsult Sverige AB. (2000). P2/Fo14, Hässleholms kommun. Tekniskt PM - miljötekniska markundersökningar. Uppdrag 912162.

SÄVAB Affärsutveckling AB. (2000). *PM angående översiktlig geoteknisk undersökning*. PM 2000-05-23 A190 Hässleholm Garnisonen

Wallin, L. (2000). *Inventering del av Garnisonen, Mölleröd och Sjöröd*. Rapport 2000:4. Södra Sandby, Wallin kulturlandskap och arkeologi.

Wallin, L. (2001). *Kulturlandskapsinventering Hässleholm 89:80*. Rapport 2001:3. Södra Sandby, Wallin kulturlandskap och arkeologi.