



Planbeskrivning

Detaljplan för Fornbacken 2 m.fl. (Sjukhuset)

Hässleholms stad och kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning	3
Planförslag	5
Konsekvenser	19
Genomförande	26
Förutsättningar	30

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, planbeskrivning (denna handling), samrådsredogörelse, granskningsutlåtande samt undersökning om betydande miljöpåverkan.

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar använts:

- Bullerutredning, Tyréns 2019, kompletterad 2020-01-14
- RiskPM, WSP 2019-09-09, kompletterande PM 2020-09-28
- Riskutredning för FÖP Hässleholm (Briab 2017)
- Komfortvibrationsutredning, WSP 2019-10-31
- Trafikutredning, Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 2019-06-25
- Kulturmiljöutredning, Tyréns 2019-03-26
- Antikvarisk konsekvensbeskrivning, Tyréns 2019-04-01
- Naturinventering, Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 2019-09-26
- Dagvattenutredning, Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 2020-05-25
- Gransknings-PM dagvatten, Grova konsult, 2021-03-18
- Markteknisk undersökningsrapport, WSP 2019-03-04
- Miljöteknisk markundersökning, Kodeda konsulter AB 200131
- Miljöteknisk markundersökning, Relement 2020-04-30, kompletterande PM, Relement, 2020-06-17
- Utredning av klorerade lösningsmedel i grundvatten, Hässleholms sjukhus, Tyréns, 2021-03-31
- Gestaltungsprogram, Sesam arkitekter 2019

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 den planerade utbyggnaden av ortopedkliniken, Framtidens ortopedi i Hässleholm, och att ge förutsättningar för sjukhusets långsiktiga utveckling. Detaljplanen innebär även att befintliga naturvärden och kulturhistoriska värden skyddas för framtiden samt att en befintlig gata, Skytteliden, får en ny sträckning och funktion som allmän gata.

Planförslaget innefattar bland annat:

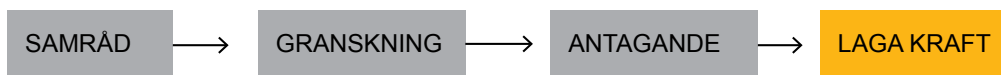
- Byggrätter för vård, kontor, bostad och vuxenundervisning.
- Skydd för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och värdefull natur.
- Ny sträckning av gatan, Skytteliden. Gatan som idag ligger på region Skånes fastighet föreslås bli allmän gata.
- Plats för dagvattenmagasin på allmän platsmark
- Plats för transformatorstation

Planförfarande

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

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

Standard planförfarande:



Ändringar efter samråd

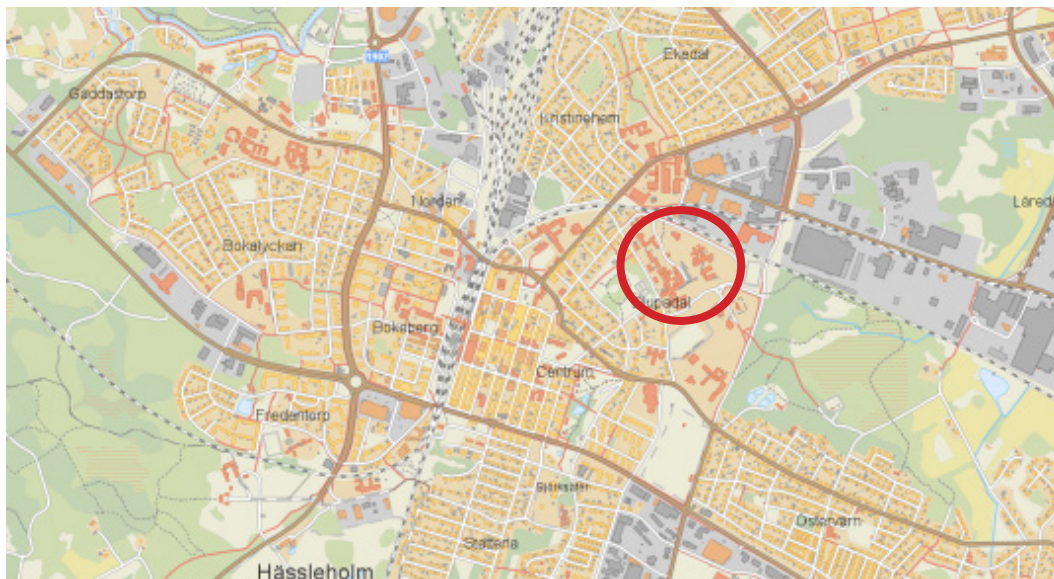
Efter samrådet har hanteringen av dagvatten och skyfall reviderats, vilket resulterat i att planområdet utökats aningen åt öster för att ge plats åt ny naturmark med dagvattendamm. Planområdet har också utökats i sydväst så att hela fastigheten Fornbacken 2 omfattas av detaljplanen.

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.

Plandata

Planområdet är beläget relativt centralt i Hässleholm, strax söder om Skånebanan och norr om Djupadalsparken.



Planområdets placering i Hässleholm stad

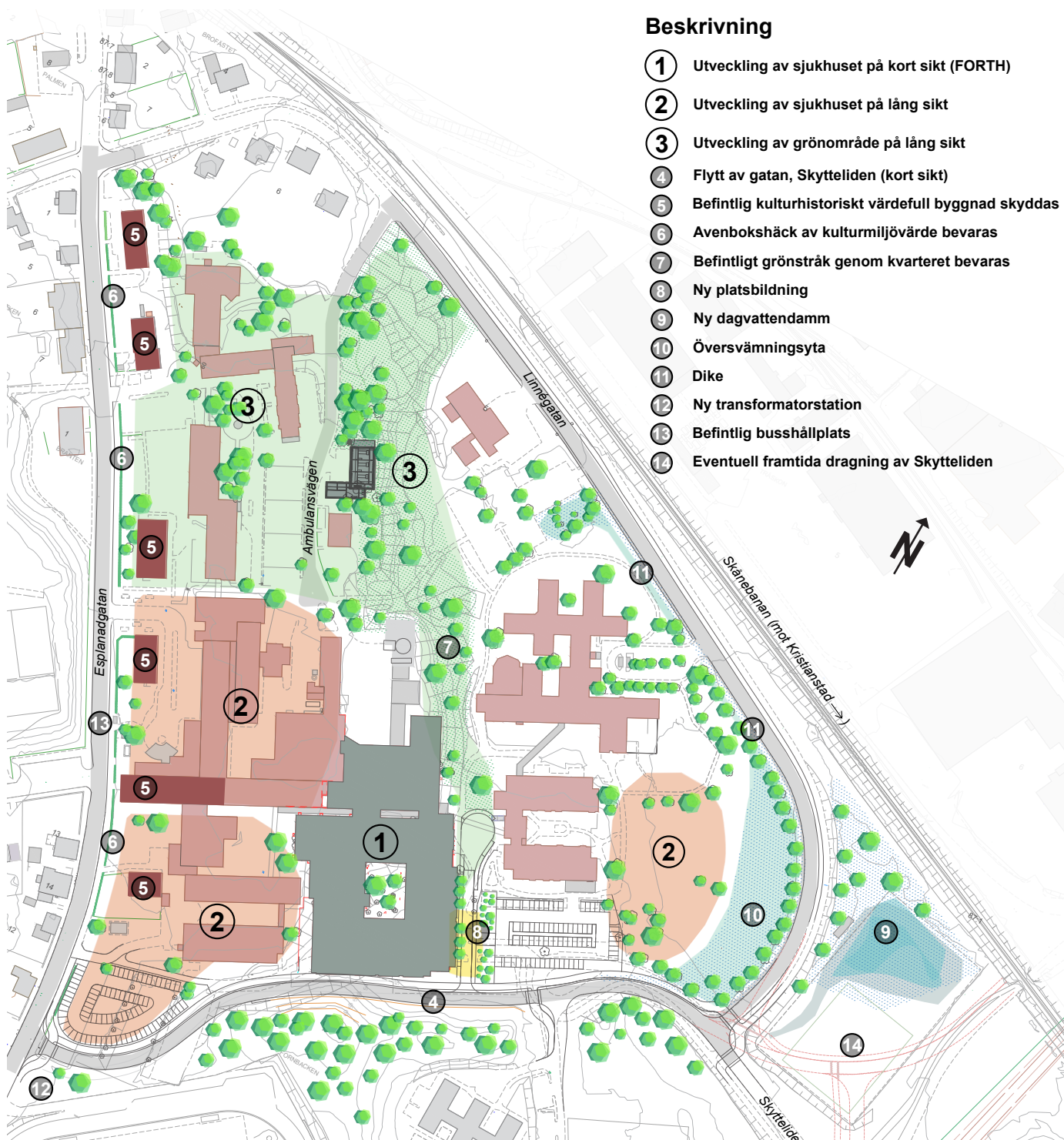
Planområdet omfattas till största delen av fastigheten Fornbacken 2, sjukhusområdet, som ägs av region Skåne. Därutöver ingår även Fornbacken 4 som ägs av HIBAB, Fornbacken 5 som ägs av Lönnbacken fastigheter i Kristianstad AB och delar av fastigheterna Fornbacken 1, Hässleholm 87:6 och Hässleholm 87:9, varav alla ägs av Hässleholms kommun. Planområdets gräns utgörs i huvudsak av omkringliggande gatustruktur. Omedelbart norr om planområdet finns järnvägen, Skånebanan.



Svart prickad linje markerar ungefärlig plangräns.

► Planförslag

Illustration av planförslaget



Planförslaget innebär utveckling av verksamheter främst kopplat till sjukhuset samtidigt som den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen längs Esplanadgatan bevaras och grönsstrukturen och dagvattenhanteringen inom kvarteret utvecklas. Gatan Skytteliden får en ny sträckning och övergår till allmän platsmark.

Pågående markanvändning

Huvuddelen av planområdet, fastigheten Fornbacken 2, upptas av Hässleholms sjukhus och används i huvudsak för olika typer av vård- och vårdrelaterad verksamhet.

Inom planområdet finns även två fastigheter som inte ägs av region Skåne: Fornbacken 5, som ägs av Lönbacken fastigheter AB och som innehåller en ambulansstation och Fornbacken 4, som ägs av HIBAB som hyrs ut till olika verksamheter. De delar av Hässleholm 87:6, Hässleholm 87:9 och Fornbacken 1 som finns inom planområdet används för allmänt ändamål, exempelvis gatumark och natur.

Föreslagen markanvändning

Större delen av planområdet utgörs av Hässleholms sjukhus och kommer även fortsatt användas främst för vårdändamål. För att ge en flexibilitet i användningen av befintlig bebyggelse, främst av kulturhistoriskt värdefulla byggnader som inte lämpar sig för vårdändamål, föreslås delar av området i väster även kunna användas för kontor, vuxenundervisning och bostadsändamål. I östra delen av planområdet möjliggörs vård, kontor och vuxenutbildning.

Längs Esplanadgatan finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse med tillhörande vegetation som skyddas i detaljplanen genom skydds/varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud i enlighet med kulturmiljöutredningen (Tyréns 2019). Den gröna strukturen, centralt i planområdet, är värdefull både för sjukhusområdet och i ett större sammanhang. Grönområdet skyddas genom att området förses med bestämmelse som anger att byggnad inte får uppföras och att marken inte får användas för parkering.

Skytteliden, som avgränsar området i sydost, föreslås få en ny sträckning och blir samtidigt allmän plats. Gatan ligger idag på regions Skånes fastighet men används i praktiken redan som allmän gata. Rådande användning för fastigheten Fornbacken 5, ambulansstation, befästs genom att en bestämmelse för utryckningsfordon läggs till. Ett nytt område för natur/dagvattendamm föreslås i planområdets östra del.

Planbestämmelser

Under varje planbestämmelse finns en precision och förklaring av bestämmelsen.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA Gata
Stadsgata med trottoar och separat cykelväg.

NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder
Bostäder utan vårdinslag.

D Vård
Sjukhus med vårdlokaler samt annan sjukhusrelaterad verksamhet.

E₁ Transformatorstation

K Kontor
Lokaler för verksamheter, kontor och tjänsteverksamheter med liten eller ingen varuhantering. Vuxenutbildning utan behov av friyta.

R₁ Idrottsplats
Användningen är avsedd att samspela med befintlig angränsande markanvändning som är idrottsplats. (i detaljplan från 1972 reglerad som A, Allmänt ändamål) Trädplantering är möjlig.

T₁ Trafik
Befintlig gata på kvartersmark. Gatan är bland annat sjukhusets ambulansinfart.

T₂ Utryckningsfordon
Befintlig bebyggelse inom avgränsningen används som ambulansstation.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

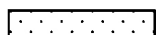
Fördröjning Fördröjning av dagvatten
I enlighet med genomförd dagvattenutredning ska ett fördröjningsmagasin med en volym på cirka 2500 m³ anläggas. Då planområdet delvis ligger inom Galgbackens vattenskyddsområde ska infiltration undvikas och tillstånd krävs för anläggandet av dagvattenmagasinet.

Stödmur₁ Stödmur

Stödmurar ska kunna uppföras inom naturområdet söder om Skytteliden.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Höjd på byggnader



Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan

Totalhöjden anges i meter över angivet nollplan, då området ligger i en backe. Högsta totalhöjd över mark blir därmed generellt cirka 15-20 meter och som högst cirka 28 meter.

Utförande

b₁

Källare får inte finnas

b₂

Ventilationen ska utföras med nödstopp och friskluftsintag ska placeras minst 8 meter ovan mark

b₃

Lägsta nivå för färdigt golv är 46,5 meter över nollplanet

Markens anordnande och vegetation

n₁

Marken får inte användas för parkering

Bestämmelsens syfte är att säkerställa att delar av grönområdet inte hårdgörs för parkering. Därmed bibehålls det gröna allmänna stråket genom området.

n₂

Parkeringen ska utformas med hänsyn till befintligt grönstråk.

Bestämmelsens syfte är att säkra vegetation och plats för gående i anslutning till FORTH-entrén för att bibehålla kopplingen till det gröna allmänna stråket genom området.

n₃

Träd ska finnas.

Skydd av kulturvärden

q₁

Särskilt värdefull bebyggelse enligt PBL 2010:900 4 kap 13§. Ursprunglig karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå ska bibehållas.

Bestämmelsen avser skydda byggnadernas exteriör.

Rivningsförbud

r₁

Byggnaden får inte rivas

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som inte får rivas.

Varsamhet

k₁

Häckar ska bevaras, enstaka utfarter får anordnas

Avenbokhäckarna utmed Esplanadgatan är en del av kulturmiljövärdet.

Skydd mot störningar

- m₁** Översvämningsyta
I enlighet med genomförd dagvattenutredning ska ett dike anläggas som leder dagvatten till en lågpunkt/översvämningsyta inom kvartersmark, varifrån det kan föras vidare till fördröjningsdammen.
- m₂** Dike
Trottoarkant på Linnégatans södra sida tas bort för att vatten ska kunna ledas i befintligt dike längs gatan.
- m₃** Bullerskyddad uteplats ska finnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft

Villkor för startbesked

- a₁** Startbesked får inte ges för grävningsarbete förrän anmälan om avhjälpandeåtgärd, enligt 28 § förordning 1998:899 om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, har inlämnats till Hässleholms kommuns tillsynsmyndighet för miljöfrågor och beslut med föreläggande om försiktighetsåtgärder har fattats.
På grund av risk för spridning av en känd förorening vid grävarbete samt för att säkra ytterligare kartläggning av föroreningens utbredning, ska anmälan göras sex veckor innan grävarbete planeras påbörjas. Tillsynsmyndigheten ska fatta beslut om försiktighetsmått innan grävarbete får påbörjas.
- a₂** Startbesked får inte ges för grävningsarbete förrän kontrollprogram på föroreningshalt i grundvattnet avseende klorerade lösningsmedel upprättats och godkänts av Hässleholms kommuns tillsynsmyndighet för miljöfrågor.
Bestämmelsen är avsedd att säkerställa att en känd förorening inte sprids mot närliggande vattentäkt i samband med avsänkning av grundvattnet under byggnation.

Markreservat

- u₁** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bebyggelse

Förslaget till detaljplan befäster till stor del rådande förhållande samtidigt som det ger möjlighet för sjukhusområdet att utvecklas över tid. Region Skåne har tagit fram en FUP -Fastighetsutvecklingsplan (2017) och en FYP -Fysisk utvecklingsplan (2018) för området som helhet, som bland annat redovisar delområden och etappindelningar. Större delen av planerad utveckling av området ligger längre fram i tiden, men för utvecklingsområde A (se illustrationer på följande sidor) finns ett pågående utvecklingsprojekt, FORTH -Framtidens ortopedi i Hässleholm.



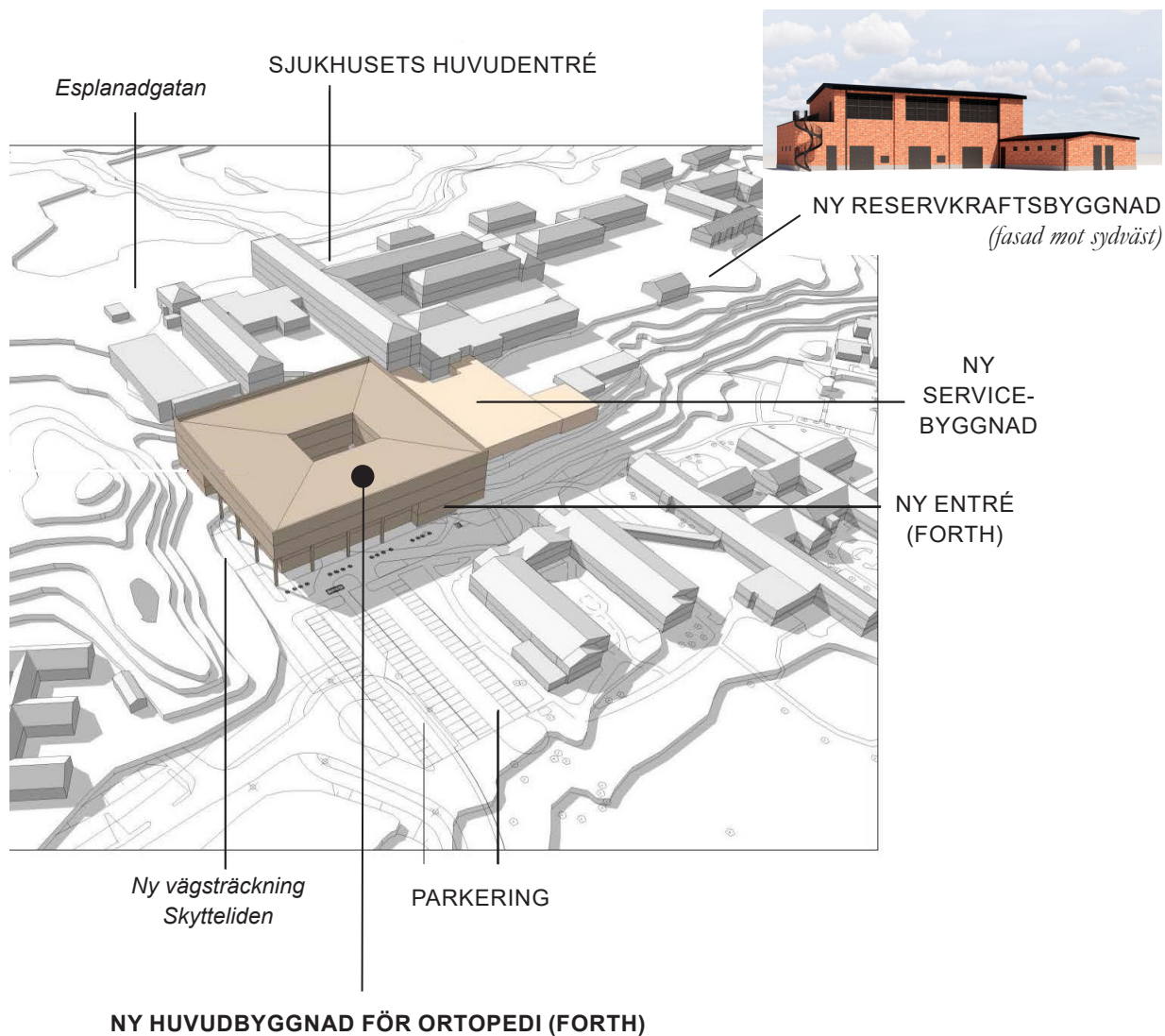
Illustration över planområdets utvecklingsområden. Illustration region Skåne, utdrag ur FUP (2017). Område A innebär utveckling på kort sikt och områden B,C och D innebär utveckling på längre sikt.

Utveckling av bebyggelse på kort sikt (FORTH)

Framtidens Ortopedi i Hässleholm, FORTH-projektet, innebär att ett tidigare obebyggt område tas i anspråk. FORTH-projektet innebär att sjukhuset byggs ut med en ny större byggnad i områdets södra del. Den nya byggnaden knyts samman med befintlig bebyggelse bland annat via en ny servicecentral som kommer att hantera inkommande gods, samt avfall och tvätt. Angöring för transporter och personal kommer att ske via Skytteliden och befintlig parkering byggs ut. Huvudentrén för patienter kommer däremot även fortsättningsvis att vara placerad mot Esplanadgatan. För att det gröna stråket som löper genom planområdet i nordsydlig riktning inte ska skäras av föreslås bevarande av träd och ny plantering av träd i anslutning till parkeringen. Höjdskillnaden inom området innebär att den nya bebyggelsens höjd inte kommer att överstiga byggnadshöjden för befintlig bebyggelse längs Esplanadgatan. Även en reservkraftsbyggnad uppförs i mitten av planområdet, intill Ambulansvägen.

Bilder på FORTH-projektet

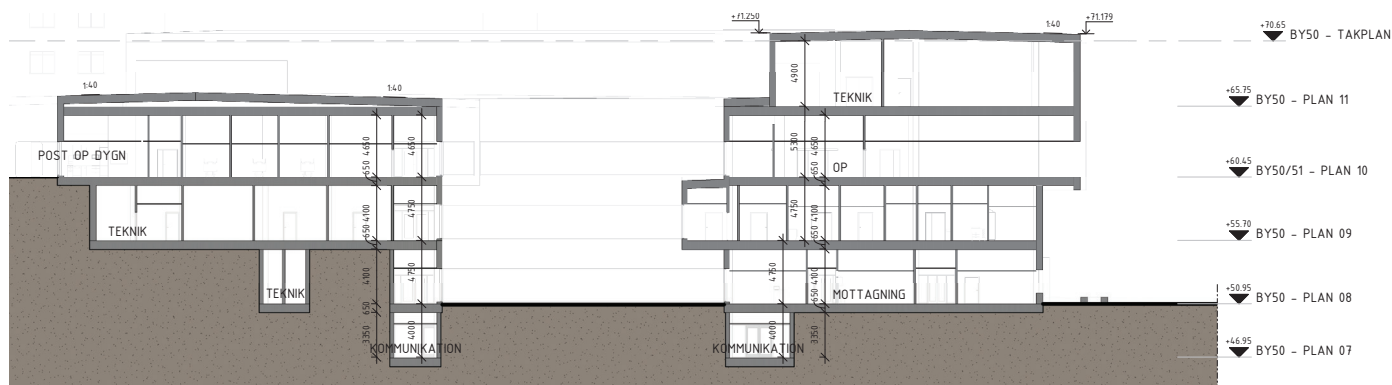
Utdrag ur gestaltungsprogram, 2020 och 2021. Illustration: Sesam Arkitekter och Krook & Tjäder.



FORTH huvudbyggnad, fasad mot sydost (mot Skytteliden)



FORTH huvudbyggnad, fasad mot nordost



FORTH, del av sektion, plusböjder

Utveckling av bebyggelse på lång sikt

Utvecklingsområde B (se karta sida 10) planeras på sikt att utvecklas för vårdverksamhet. Det finns också långsiktiga planer på att eventuellt ha ambulansintaget här. Inom området finns överläkarbostaden som bedöms som särskilt kulturhistoriskt värdefull och som i detaljplanen skyddas med rivningsförbud och skyddsbestämmelse. Ny bebyggelse kommer att behöva anpassas efter överläkarbostaden. En stor del av övrig bebyggelse inom utvecklingsområde B planeras däremot på sikt att rivas för att ersättas av ny sjukhusbebyggelse.

Utvecklingsområde C kommer även fortsatt att utgöra sjukhusområdet kärna. Här finns sjukhusets huvudentré och delar av bebyggelsen bedöms som kulturhistoriskt särskilt värdefull på regional nivå. En varsam förtätning kan vara aktuell på lång sikt.

Utvecklingsområde D är beläget nära Skånebanan och i områdets lågpunkt vilket innebär begränsningar avseende användningen. En del av ytan avsätts som översvämningssyta i detaljplanen. Möjlighet till utveckling här är även anpassat till riskfaktorer med anledning av transporter med farligt gods på Skånebanan.

Utvecklingsområde E omfattar mycket av den gröna strukturen som är värdefull för området. I framtiden kan grönområdet komma att utökas. På lång sikt kan annan användning än vårdändamål bli aktuell.

Kulturmiljö

De äldsta delarna av Hässleholms sjukhus invigdes 1938. Sjukhuset har därefter byggts ut i flera etapper på 1940- och 1960-talet samt på 1990-talet. Tyréns tog 2019, på uppdrag av region Skåne, fram en kulturmiljöutredning som underlag till detaljplanarbetet. I utredningens kulturhistoriska värdebeskrivning står bland annat:

Stora delar av området har höga upplevelsemässiga värden; dels den representativa miljön längs Esplanadgatan, dels längs den branta skogbevuxna ravinen i områdets mitt, vilken övergått till en mer parkliknande karaktär i söder. Det finns också ett flertal stora och vackra solitärträd. Det konsekventa användandet av rött tegel i munkförband, samma rektangulära byggnadstyp med tegeltäckta, ofta valmade, sadeltak och avsaknad av dekorationer samt med stort inslag av grönska ger ett enhetlig och harmoniskt intryck.

Bebyggelsestrukturen är representativ för svenska lasarett under 1900-talets mitt. Den följer ett välbekant mönster vilket tydliggör det starka statliga insfytandet över sjukhusens bebyggelse samt ger en bild av vårdens utveckling under 1900-talet. De låga, långsmala buskropparna som anpassats till platsens förutsättningar vad gäller terräng och befintlig natur är typisk för 1930–1950-talets arkitektur. De senare tillkomna byggnaderna är i huvudsak anpassade efter det på 1930-talet etablerade byggnadssättet.

Bebyggelse och grönstruktur är generellt mycket välbevarad i jämförelse med likvärdiga sjukhusområden i regionen. Endast enstaka byggnader har rivits sedan invigningen 1938.

Bebyggelsen på Hässleholms lasarett är kulturhistoriskt värdefull främst ur ett regionalt och lokalt perspektiv. I bedömningen ur ett regionalt perspektiv har sjukhuset jämförts med ett urval andra, liknande lasarett i Skåne; Ängelholms, Trelleborgs och Simrishamns lasarett.

Med kulturmiljöutredningen som underlag föreslås en del av bebyggelsen och tillhörande vegetation i form av avgränsande avenbokhäckar få skydd i detaljplanen genom rivningsförbud och skydds-/varsamhetsbestämmelse. Kulturmiljöutredningen finns att tillgå i sin helhet på miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och avenbokhäck som skyddas



Esplanadgatan 7



Esplanadgatan 9



Esplanadgatan 13



Esplanadgatan 17



Esplanadgatan 21



Esplanadgatan 23

Grönstruktur

Sjukhusområdet har som helhet generösa ytor för grönstruktur vilket skapar en läkande miljö. Längs Esplanadgatan finns en bred, välbevarad avenbokhäck som utgör ett värdefullt ursprungligt karaktärsdrag för sjukhusområdet. Mellan häcken och bakomliggande indragna bebyggelse finns gräsytor med gamla fruktträd. Tvärs igenom planområdet i nordsydlig riktning sträcker sig ett större grönområde som följer en cirka tio meter hög, brant slänt. Området grönstruktur utgör ett karaktärsskapande och viktigt element inom planområdet. I Framtidsplan för Hässleholm (antagen av kommunfullmäktige 2018-06-25) pekas ett grönt stråk som löper genom genom planområdet ut (se illustration nedan). Stråket är en viktig del av i stadens övergripande

Inventering

Trafikstruktur

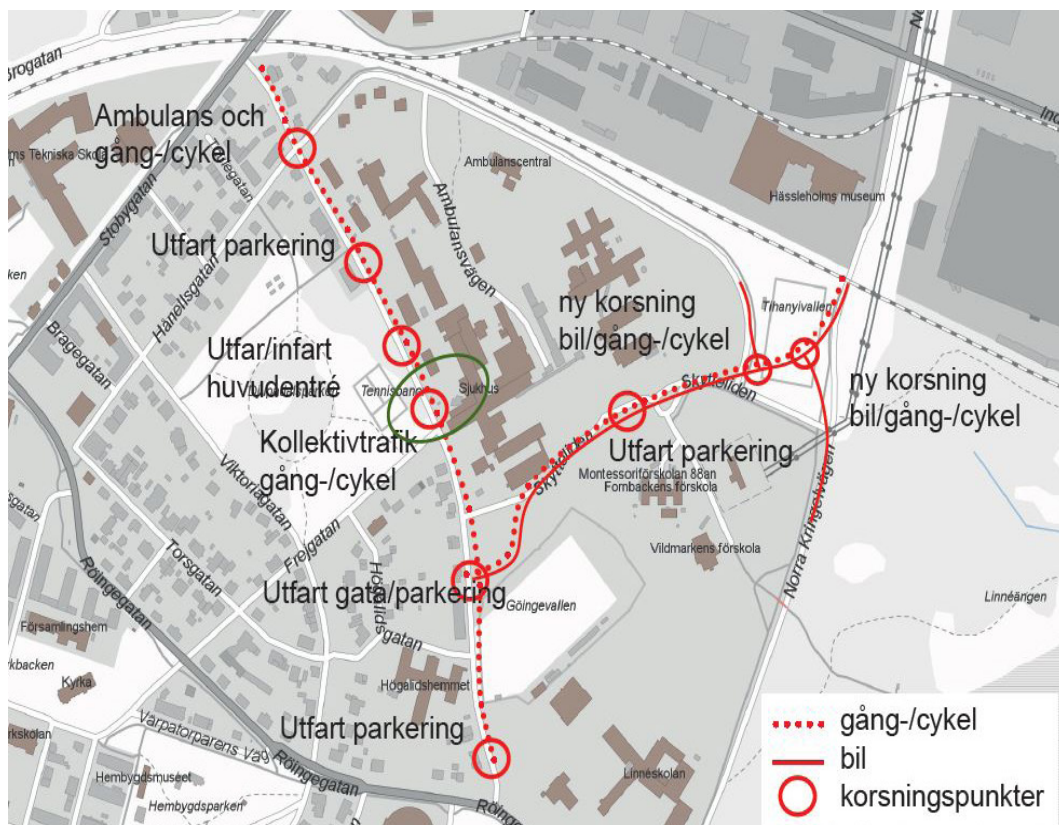
Cykelstråk finns längs Linnégatan och delvis längs Skytteliden. Ett nytt cykelstråk planeras längs Esplanadgatan och Skytteliden.

En trafikutredning, daterad 2019-06-25, har tagits fram av miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen med anledning av detaljplanearbetet. Trafikutredningen finns att tillgå i sin helhet på miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen. Nedan redovisas trafikutredningens slutsatser punktvis.

- 14

parkering ska hastighetssäkras till 30 km/h. Gång-/cykelväg bör hållas i samma nivå längs hela sträckningen från Röingegatan till Stobygatan.

- Skytteliden byggs om och överförs till Hässleholms kommun. Kostnaderna fördelas enligt exploateringsavtal mellan Hässleholms kommun och region Skåne
- Korsningar som är särskilt angelägna att hastighetssäkra är följande:
 - Röingegatan/Esplanadgatan
 - Linnégatan/Skytteliden (ny dragning)
 - Skytteliden (ny dragning)/Esplanadgatan
 - Norra Kringelvägen/Skytteliden (ny dragning)
- Parkeringar anläggs inom fastigheten för att täcka för behovet inom sjukhusområdet, både avseende personal, besökare och övriga transporter. Uppföljning ska göras kontinuerligt, liksom det arbete region Skåne gör redan idag med analyser och interna resvaneundersökningar. Region Skåne arbetar aktivt med hållbart resande och fortsätter med detta. Hässleholms kommun arbetar under 2020 med parkeringsstrategi och parkeringsplan för att reglera zoner och avgifter.
- Hållplatsen för kollektivtrafik längs Esplanadgatan vid huvudentrén kommer att byggas om. Tankar om timglasutformning har funnits men detaljer kring denna får studeras.
- 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.



Föreslagna förändringar till följd av planförslaget. Bild från Trafikutredningen för Fornbacken 2, Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 2019.

Kollektivverkehr

Inom planområdet, på Esplanadgatan i omedelbar anslutning till sjukhusområdet, 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 sjukhusområdet.

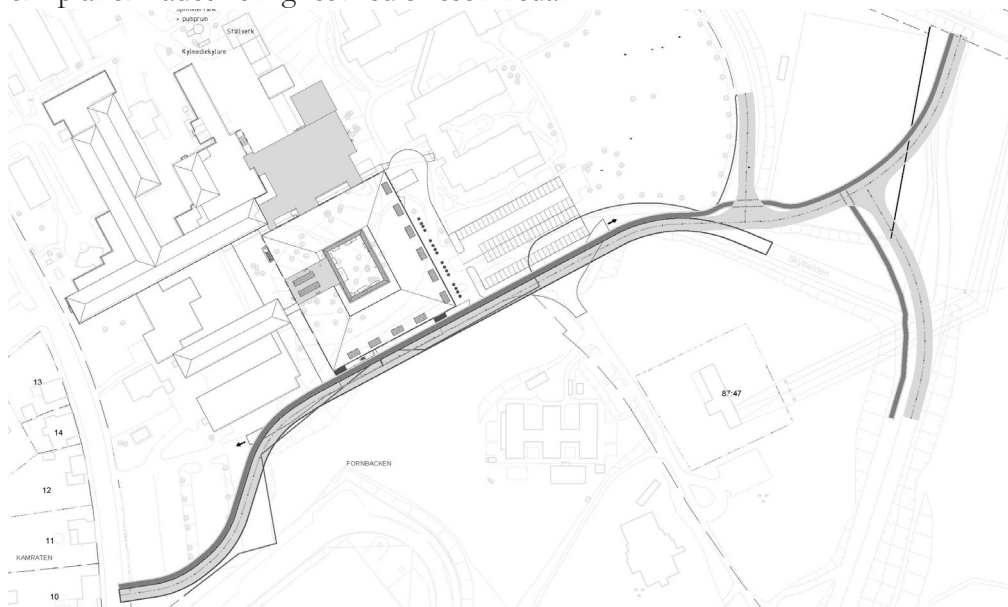
Parkering

Inom sjukhusområdet är parkeringarna avgiftsbelagda. Det finns 470 markerade parkeringar idag för bil, 150 för cykel i ställ. Sjukhuset inklusive externa verksamheter har 900 anställda. Det kan antas, med anledning av antalet parkerade bilar på omkringliggande gator kring sjukhuset, att en hel del anställda/besökande till sjukhuset står på gatorna eftersom det är gratis. Parkering för besökande samt för anställda ska däremot lösas inom sjukhusområdet. Likaså ska cykelparkering för besökande och för anställda anordnas inom fastigheten.

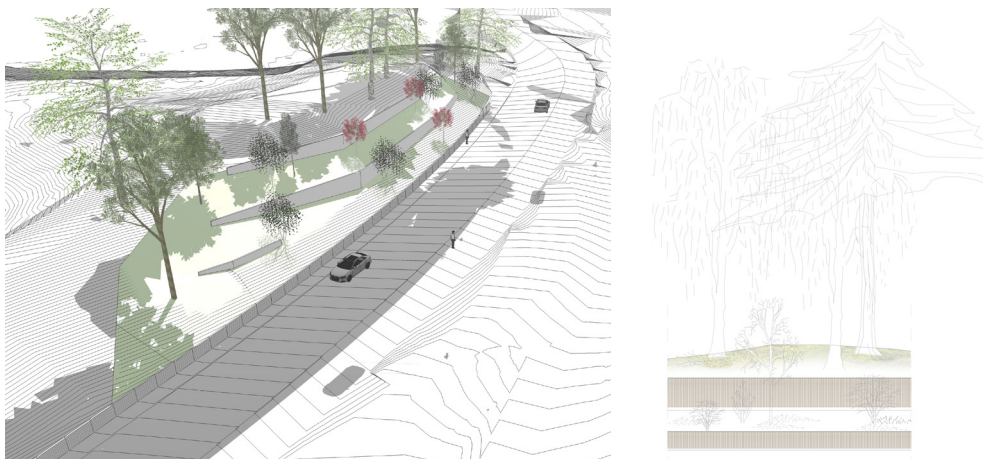
Skytteliden

I planförslaget ingår en ny sträckning av Skytteliden mellan Linnégatan och Esplanadgatan. Gatan utformas med två körfält samt gång- och cykelväg. Anslutningen mot Esplanadgatan flyttas söderut för att hamna söder om sjukhusets parkering. Skytteliden ligger idag på region Skånes mark men upplevs, och används idag som en allmän gata, varför den föreslås övergå till allmän platsmark. Ett exploateringsavtal, för att bland annat reglera kostnadsfördelningen, ska tecknas mellan region Skåne och Hässleholms kommun innan detaljplanens antagande.

En eventuell framtida förändring av gatustrukturen öster om Linnégatan ligger utanför planområdet och hanteras inte i denna detaljplan. Det har däremot ingått i den övergripande analysen av trafiksituationen i området. Utformningen av Skytteliden inom planområdet är anpassad till såväl ett scenario där Skytteliden ansluter till befintlig gatustruktur öster om planområdet som till ett scenario där gatustrukturen ändras öster om planområdet i enlighet med skissen nedan.



Tidigare förslag på ny sträckning av Skytteliden. Gatans östra del (öster om korsningen med Linnégatan) ingår inte i planförslaget och är ej fastställd. Skiss: Tocon 2020



Konceptskiss för utformning av stödmurar vid nya Skytteliden. Skiss Lava studio, 2021.

Teknisk försörjning

El

Elförsörjning sker i befintligt nät via E.ON Sverige AB. En ny transformatorstation för E.ON kommer att placeras i sydvästra delen av planområdet. Sjukhusområdets egna interna transformatorstation vid Esplanadgatan kommer att rivas för att ersättas av en ny i ett mer centralt läge, norr om nya ortopedin.

Värme

Värmeförsörjning sker med fjärrvärme från Hässleholms Miljö AB till flera servicepunkter inom planområdet.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i Hässleholms Vattens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten.

Ledningar

Inom planområdet finns ett antal befintliga ledningar med olika ledningsinnehavare, för områdets försörjning av el, tele, fjärrvärme och vatten. Inom området för den planerade utbyggnaden av ortopedin, i områdets södra del, finns bland annat elkablar och en huvudledning för fjärrvärme, vilka måste hanteras vidare i pågående projektering.

I gällande detaljplan finns flera u-områden som inte stämmer med befintliga ledningssträckningar och flera ledningar förväntas dessutom dras om i samband med utvecklingen av kvarteret. Endast befintlig servisledning för fjärrvärme i norr och del av befintlig huvudledning för fjärrvärme i sydvästra delen beläggs med u-område. Den större delen av befintlig fjärrvärmelledning i söder flyttas in i gatan Skyttelidens nya sträckning, liksom elledningar.

Dagvattenhantering

Området ingår i verksamhetsområde för dagvatten. 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 ytavrinn-

ning till ett fördröjningsmagasin i planområdets sydöstra del, innan det leds vidare till befintligt dagvattennät.

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. Dagvattenutredningen har granskats av Grova konsult år 2021 i samband med projekteringen av området, vilket har lett till en korrigering av fördröjningsvolymerna. Tillhörande PM finns att läsa i sin helhet på Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

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

Vid ett skyfall med återkomsttid 100 år och varaktighet 60 minuter i ett framtida klimat föreslås planområdet avvattnas enligt illustrationen nedan:



Område A1 (grön yta inom planområdet) avvattnas via Ambulansvägen och därefter via Linnégatan till ett öppet fördröjningsmagasin på allmän platsmark öster om Linnégatan. En liten del av område A1 avvattnas till samma fördröjningsmagasin men via Skytteliden i söder. Område A2 och A3 avvattnas till samma fördröjningsmagasin. Den låglänta delen av sjukhuskvarteret, område A4, avvattnas via ett dike längs södra sidan av Linnégatan ner till en öppen lågpunkt/översvämningsyta inom kvartersmark i sydöstra delen av Fornbacken 2, vilken ska rymma ca 1300 m³. Översvämningsytan på regionens mark och fördröjningsmagasinet på kommunal mark är förbundna med en dagvattenledning (svart pil) som medger dagvattenflöde ut från sjukhuskvarteret men ej åt motsatt håll. För att minska risken för översvämningskador i samband med skyfall är det viktigt att svackdiken anläggs som kan leda vattnet runt byggnaderna fram till diket vid Linnégatan, liksom att göra väg för vattnet så att det inte kan fastna mellan byggnadskropparna.

Fördröjningsmagasinet ska ha en volym om cirka 2500 m³. Då planområdet delvis lig-

ger inom Galgbackens vattenskyddsområde är infiltration ej lämplig, varför dagvattenmagasinet bör förses med tät botten. Det kan även vara möjligt med en semität botten ifall det finns ett tillräckligt stort skyddsavstånd mellan botten på dagvattenmagasinet och grundvattenytan. Från fördröjningsmagasinet på allmän platsmark leds vattnet vidare till befintligt dagvattennät via ett strypt utlopp.

Avfallshantering

En ny servicecentral planeras byggas i anslutning till den planerade nya ortopedbyggnaden, centralt på sjukhusområdet. Här kommer bland annat allt avfall från sjukhusområdet hanteras. Servicecentralen kommer att angöras via den befintliga Ambulansvägen med infart från Linnégatan i norr.

Brandvattenförsörjning

Området försörjs idag av befintliga brandposter, men brandvattenförsörjningen i områdets östra del bör förbättras för att förbättra räddningstjänstens insatsmöjligheter i eventuella framtida byggnader i området.

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.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts och bifogas planhandlingarna.

Planförslaget kan innebära en viss miljöpåverkan varför ett antal utredningar har tagits fram:

- Bullerutredning, Tyrens 2019, kompletterad 2020-01-14
- RiskPM, WSP 2019-09-09, kompletterande PM 2020-09-28
- Riskutredning för FÖP Hässleholm (Briab 2017)
- Komfortvibrationsutredning, WSP 2019-10-31
- Trafikutredning, Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 2019-06-25
- Kulturmiljöutredning, Antikvarisk konsekvensbeskrivning, Tyrens 2019-04-01
- Naturinventering, Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 2019-09-26
- Dagvattenutredning, Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 2020-05-25
- Markteknisk undersökningsrapport, WSP 2019-03-04
- Miljöteknisk markundersökning, Kodeda konsulter AB 200131
- Miljöteknisk markundersökning, Relement 2020-04-30, kompletterande PM, Relement, 2020-06-17
- Utredning av klorerade lösningsmedel i grundvatten, Hässleholms sjukhus, Tyrens, 2021-03-31

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.

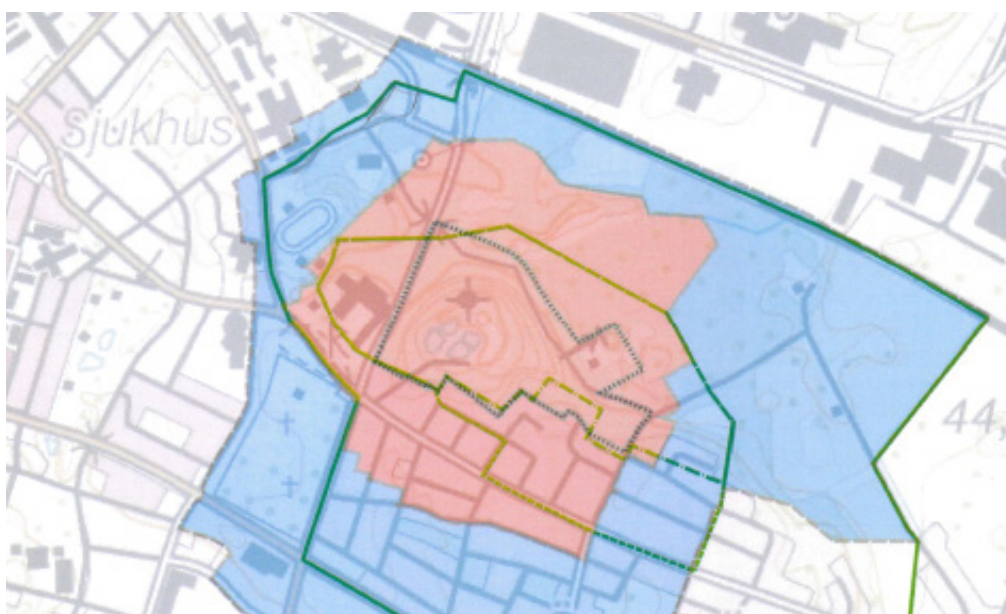
Miljökvalitetsnormerna överstigs inte i Hässleholms kommun. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

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 miljökvalitet. Genom att undvika infiltration av dagvatten bedöms miljökvalitetsnormerna för vatten kunna följas.

Skyddsområde för Galgbackens vattentäkt

I den nya avgränsningen av skyddsområdet för Galgbackens vattentäkt omfattas planområdet södra del av det sekundära skyddsområdet (blått område i kommande karta). Inom det här området är infiltration av dagvatten olämplig. Dagvattenutredningen som är genomförd av miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 2020 föreskriver därför ett dagvattenmagasin med tät botten. Det kan även vara möjligt med en semität botten ifall det finns ett tillräckligt stort skyddsavstånd mellan botten på dagvattenmagasinet och grundvattennivån. Anläggande av dagvattenmagasin är tillståndspliktigt inom vattenskyddsområdet. Då låga halter av klorerade lösningsmedel även påträffats löst i grundvattnet inom södra delen av planområdet regleras att kontrollprogram ska uppföras i samband med grävningsarbete, för att säkerställa att vattentäkten inte påverkas. Detta beskrivs mer utförligt under rubriken *Markföroreningar*. I övrigt bedöms det sekundära skyddsområdet inte innebära något hinder för bebyggelse inom planområdet.



Ny avgränsning skyddsområde vattentäkt Galgbacken. Illustration WSP.

Markföroreningar

Mifo fas 1 och 2

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 i mitten av Fornbacken 2. MIFO fas 2 har därefter genomförts 2016 för hela Fornbacken-kvarteret. Det delområde som varit allvarligast förorenat har sanerats år 2017-2018 (ärende 2017-2498). I slutrapporten av MIFO fas 2, som gjordes av Kodeda 2017, framkommer det att föroreningar som kan utgöra en risk vid grävningsarbete påvisats i och vid slänten i den södra delen av sjukhusområdet. Eftersom föroreningarnas omfattning inte har kunnat avgränsas tidigare läggs i detaljplanen en bestämmelse om villkor för startbesked vid grävningsarbete inom de områden som bedömts vara berörda.

Utredning av klorerade lösningsmedel

Som grund för detaljplanarbetet har Kodeda Konsulter AB år 2019 och 2020 gjort en miljöteknisk markundersökning i södra delen av sjukhuskvarteret. I samband med utredningen har tydligt förhöjda halter av klorerade lösningsmedel påvisats i grundvattnet. Dessa resultat följdes upp direkt med ytterligare provtagning av Relement år 2020 för att utreda förekomst av klorerad lösningsmedel inom området för den planerade FORTH-byggnaden. Syftet med undersökningen var att genomföra riskbedömning avseende människors hälsa samt utreda eventuella åtgärder som behöver vidtas för den planerade utbyggnaden av sjukhusets verksamhet. Resultaten från 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 är påverkade av klorerade lösningsmedel har ytterligare provtagning på hela fastigheten gjorts av Tyréns år 2021. Provtagningen visar att en föroreningsplym i grundvattnet, huvudsakligen bestående av tetrakloreten, är koncentrerad till fastighetens södra del. Föroreningsplymen har kunnat avgränsas mot norr, vilket innebär att större delen av fastigheten inte bedöms vara påverkad. Halterna inom samtliga provpunkter är så pass låga att det inte bedöms finnas någon risk för människors hälsa och säkerhet att vistas i byggnader inom hela detaljplaneområdet. Detta innefattar även föreslagen ny bebyggelse som uppförs ovanför grundvattenytan, med cirka 1 meter mellan grundvattenyta och bottenplatta.

Risken att själva uppförandet av FORTH-byggnaden ska leda till en spridning av föroreningen mot den närliggande vattentäkten bedöms, i ett kompletterande PM av Relement från juni 2020, som osannolik. Detta bekräftas även i Tyréns utredning från 2021 då man bland annat utrett grundvattenströmriktningen och kunnat konstatera att vattentäkten inte ligger i grundvattenströmningens riktning från planområdet.

Eftersom FORTH-bebyggelsen kan innebära kontakt med grundvattenytan i samband med grävarbetet bör däremot tätspons användas i samband med grundläggningen. I enlighet med slutsatsen i Relements PM införs även en bestämmelse om att

kontrollprogram för grundvatten ska upprättas innan startbesked för grävningsarbete ges för att kunna ha kontroll på föroreningshalterna i området. Detta beskrivs också i genomförandebeskrivningen.

Samtliga utredningar rörande miljöteknisk markundersökning finns att läsa i sin helhet på miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

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).

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet är placerat i nära anslutning till Skånebanan och omgärdas av stadsgator med person- och godstrafik, och är därmed bullerutsatt.

En bullerutredning har tagits fram av Tyréns 2019-07-05, kompletterad 2020-01-14. I utredningen ligger fokus på den planerade utbyggnaden av ortopeden, FORTH-projektet och på det område inom fastigheten där ny bostadsbebyggelse möjliggörs (vid Esplanadgatan). Utredningen finns att tillgå i sin helhet på miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

För FORTH-projektet gäller följande: Utredningen visar att den föreslagna bebyggelsen utsätts för ljudnivåer över gällande riktvärden, men att inomhusvärdena kan innehållas genom tekniska åtgärder på fasad och fönster (se utdrag nedan).

Utredningen visar att den beräknade ljudnivån blir som högst på den nya vårdbyggnadens södra fasad (Leq/Lmax 60/80 dBA).



Ekvivalent ljudnivå från väg- och järnväg



Maximal ljudnivå från väg- och järnväg

Genom att välja fasadelement med ljudkrav enligt nedan kommer högsta ljudnivå inomhus enligt SS 25268:2007 + T1:2017 att innehållas.

Fasad och eventuell friskluftsventil skall väljas med ljudisolering minst 10 dB bättre ljudreduktion än vald fönsterruta. För övriga fasader och servicebyggnaden gäller standardfönster vilket motsvarar R_w/R_w+C_{tr} 34/29 dB på samtliga våningsplan.

	Våningsplan (dimensionerande ljudnivå)	Ljudkrav fönster* R_w / R_w+C_{tr} dB
Fasad 1	Plan 1 (Lmax 80 dBA)	43/38
	Plan 2 (Lmax 77 dBA)	40/35
	Plan 3 (Lmax 75 dBA)	38/33
	Plan 4 (Lmax 73 dBA)	36/31
Fasad 2	Plan 1 (Lmax 72 dBA)	35/30
	Plan 2 (Lmax 71 dBA)	34/29
	Plan 3 (Lmax 74 dBA)	37/32
	Plan 4 (Lmax 75 dBA)	38/33

För bostadsbebyggelse i områdets nordvästra del gäller följande: Beräkningarna visar att den sammanlagda trafikbullernivån uppfyller grundkravet (L_{eq} 60 dBA) vid samtliga befintliga fasader. Högst ljudnivå blir det i beräkningspunkt 20 (L_{eq} 60/ L_{max} 80) närmast Ambulansvägen och järnvägen. Eventuella nya bostadsbyggnader som planeras inom området skulle därmed kunna utformas fritt med avseende på trafikbullret utan krav på kompensationsåtgärder, under förutsättning att de inte byggs närmare vägarna än dagens byggnader. Detta säkras redan i plankartan genom prickmark.

Uteplatser där riktvärdena (L_{eq} 50 och L_{max} 70) uppfylls kommer kunna anläggas i anslutning till de flesta byggnader på ljudskyddad sida. En ljudskyddad uteplats kan även skapas med hjälp av lokala bullerskyddsskärmar. Om en gemensam uteplats förläggs där riktvärdena uppfylls kan eventuella övriga enskilda uteplatser ses som kompletterande uteplatser och byggas utan hänsyn till gällande riktvärden.

I samband med projekteringen av byggnaderna, då den exakta utformningen är känd, ska fasad t.ex. fönster, vägg och eventuell friskluftsventil) dimensioneras så att riktvärden inomhus klaras.



Ekvivalent ljudnivå från väg- och järnväg

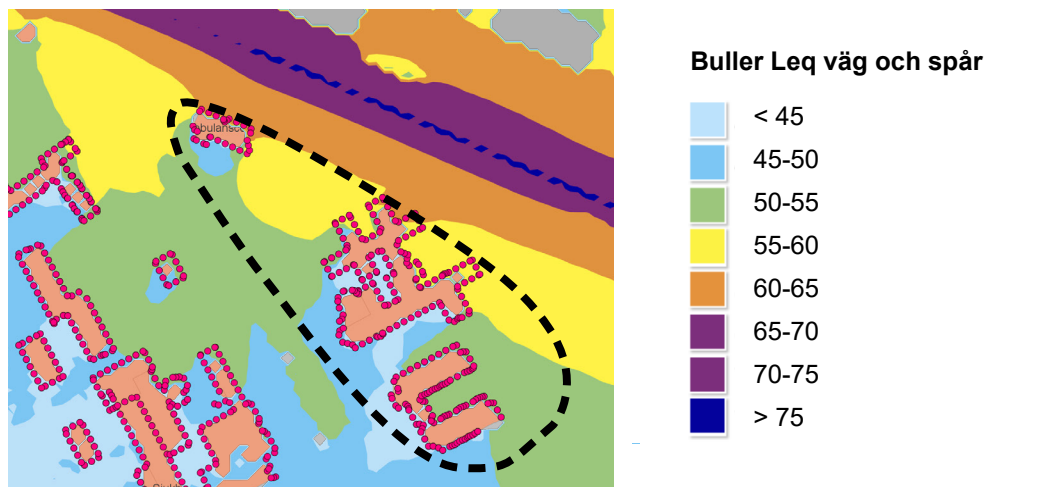


Maximal ljudnivå från väg- och järnväg

Vård- och kontorsbebyggelse i planområdets östra del:

Inom området finns idag psykiatrisk mottagning och ambulans. Enligt den bullerkartläggning för väg- och tågtrafik som Tyréns har gjort för Hässleholms kommun 2019,

reviderad 2020, innehålls riktvärdet 60 dBA ekvivalent för fasader inom hela området. Ingen ny bebyggelse är möjlig på ett kortare avstånd till järnvägen än befintliga byggnader. I samband med uppförande av nya byggnader ska fasad (t.ex. fönster, vägg och eventuell friskluftsventil) dimensioneras så att riktvärden inomhus klaras.



Ekvivalent ljudnivå från väg- och järnväg. Berört område inom svart streckad linje. Rosa prickar visar fasadpunkter för våning ett och två. Utdrag ur Hässleholm kommuns bullerkartläggning för väg och tågtrafik, Tyréns 2019 (rev. 2020).

Samtliga utredningar rörande buller finns att ta del av på miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

Brand

Planområdet är beläget inom normal insatstid för räddningstjänsten.

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 meter. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan. Utformning ska ske i samråd med räddningstjänsten.

Risker

Planområdet ligger i anslutning till Skånebanan där det bland annat sker transporter av farligt gods. På den norra sidan av Skånebanan finns ett befintligt industriområde.

Riskutredning

I samband med arbetet med Framtidsplan för Hässleholm (fördjupad översiktsplan för Hässleholms stad) tog BRIAB, på uppdrag av dåvarande stadsbyggnadskontoret, fram en riskutredning avseende olyckor med farligt gods 2017-10-31.

Denna utredning har legat till grund för följande PM framtagna av WSP år 2019 och år 2020 specifikt för denna detaljplan. Även en riskutredning på intilliggande fastighet, Fornbacken 6, har legat till grund för promemorian från 2020. I PM från år 2019 hanteras riskerna för bebyggelsen som är planerad på kort sikt (FORTH-projektet). Denna bebyggelse ligger 150 meter från spåret, och bedöms genomförbar ur risksynpunkt utan att särskilda riskreducerande åtgärder vidtas.

I PM från år 2020 beskrivs riskerna för den del av bebyggelsen inom planområdet som planeras på lång sikt och som ligger inom 150 meter från spårområdet. I denna beskrivs att på ett avstånd som överstiger avståndet till individriskkontur 10^{-7} får all typ av verksamhet bedrivas ur ett individriskperspektiv. Utan hänsyn till någon höjdskillnad inträffar detta cirka 38 meter från spårmit i detta område. Med hänsyn till att trafikverket eventuellt kommer att behöva utöka spårområdet söderut med 15 meter, i samband med att Skånebanan på sikt förväntas byggas ut, innebär detta ett bebyggelsefritt avstånd på 53 meter från spårmit.

I detaljplanen föreslås ingen ny byggrätt på ett avstånd om cirka 50 meter från spårmit, med hänsyn till befintlig bebyggelsestruktur. Ambulansbyggnaden ligger däremot cirka 40 meter från spåret, vilket bedöms acceptabelt då detta är en befintlig byggnad i ett plan som inte innebär vård av personer som kan ha svårt att förflytta sig vid en olycka.

Förutom skyddsavstånd rekommenderas även följande åtgärder för byggrätterna inom 150 meter från Skånebanan:

- Ventilationssystemet bör förses med nödstopp.
- Friskluftsintag bör placeras så högt som möjligt, minst 8 meter ovan mark.
- Det bör finnas utrymningsmöjligheter i riktning bort från järnvägen.

Vibration

En komfortvibrationsutredning är framtagen av WSP 2019. Av utförda fältmätningar framgår att tågtrafiken på Skånebanan med befintlig trafiksituation och tågvikter i nuläget inte genererar komfortstörande vibrationer inom planerat byggområde. Uppmätta värden har god marginal till riktvärdet 0,4 mm/s RMS. Några särskilda åtgärder för vibrationsdämpning gentemot befintlig tågtrafik bedöms därför inte vara nödvändiga. Utredningen finns att tillgå i sin helhet på miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö

En naturinventering har utförts av Hässleholms kommunekolog 2019. Fokus har legat på området för ortopedens utbyggnad, FORTH-projektet, där träden har karterats, artbestämts och stamdiametern mätts. Fältskiktet i slutningen har inventerats på kärlväxter. Det inventerade området har fotodokumenterats. I inventeringen bedöms konsekvenserna för befintlig natur vid kommande exploatering bli följande:

- Ett grönt stråk skärs av
- Ett blomrikt naturområde försvinner, vilket innebär att ett viktigt habitat för bland annat vildbin och humlor försvinner.
- Ett grönt område i direkt anslutning till sjukhuset ger positiva friskvårdseffekter, vilka går förlorade.
- Förlust av ekosystemtjänster.

För att delvis kompensera för vegetationen som försvinner med anledning av ny bebyggelse förslås plantering av nya träd i anslutning till parkeringen öster om FORTHbyggnaden. Kompensationsåtgärdernas omfattning kan regleras i kommande exploateringsavtal.

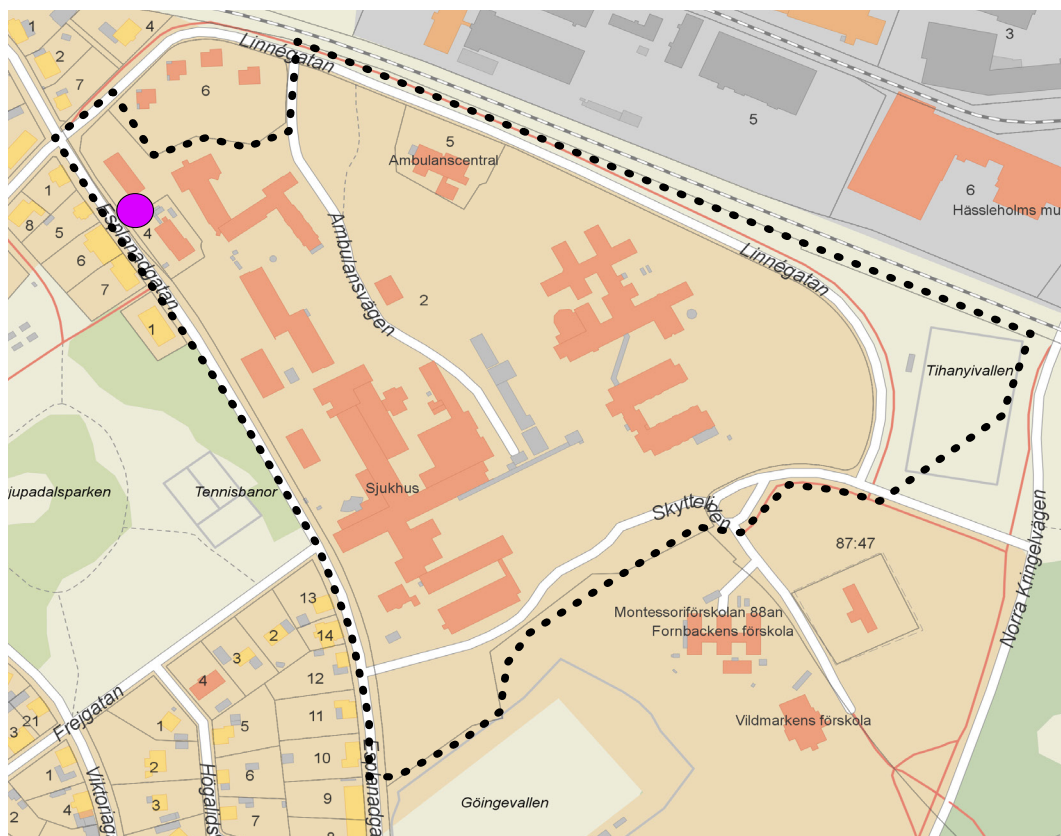
Kulturmiljö

Tyréns tog 2019, på uppdrag av region Skåne, fram en kulturmiljöutredning (antikvarisk konsekvensbeskrivning med tillhörande kulturmiljöunderlag) för sjukhusområdet. Med utgångspunkt i region Skånes fysiska utvecklingsplan har de olika delområdena analyserat och konsekvensbeskrivits utifrån ett kulturmiljöperspektiv. Utredningens slutsatser utgör underlag vid pågående detaljplanering och kan vara vägledande vid framtida utvecklingsprojekt inom sjukhusområdet.

Utredningen finns att tillgå i sin helhet på miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

Fornlämning

Inom planområdet finns en registrerad fornlämning, L1986:3687 - Grav markerad av sten/block, enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök, RAÄ-nummer Hässleholm 99 (se lila prick på kartan nedan).



Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen, genast avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

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 skickas ut på samråd och granskning för att ge möjlighet att påverka planförslaget. Byte av förfarande har skett mellan samråd och granskning, från utökat förfarande till standardförfarande.

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

- Kommunen är huvudman för allmänna platser (gata och park) och ansvarar för drift och underhåll.
- Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.
- Hässleholms Vatten 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. Se även under rubriken *EKONOMISKA FRÅGOR, planekonomi*.

Ett exploateringsavtal skrivs mellan Hässleholms kommun och region Skåne. Exploateringsvtalet ska vara undertecknat innan detaljplanen antas.

Ledningar

Kostnader för eventuell flyttning/ombyggnation eller skada av E.ONs anläggningar i samband med plangenomförandet bekostas av exploatören.

Tele2 har kanalisation med optokabel som kan komma att påverkas vid en förändring av Skyttelidens sträckning. Kabelvisning ska beställas innan markarbete påbörjas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

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

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

En omgestaltning av Skytteliden kommer att medföra att mark kommer att behöva regleras mellan olika fastigheter. Detta kommer även att regleras i ett exploateringsavtal mellan region Skåne och Hässleholms kommun. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten. Om kvartersmark styckas av krävs fastighetsbildning som bekostas av exploatören. Upphävande av rättigheter, bildande av eventuella nya ledningsrätter ska ske genom ansökan om lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten.

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Fornbacken 2:

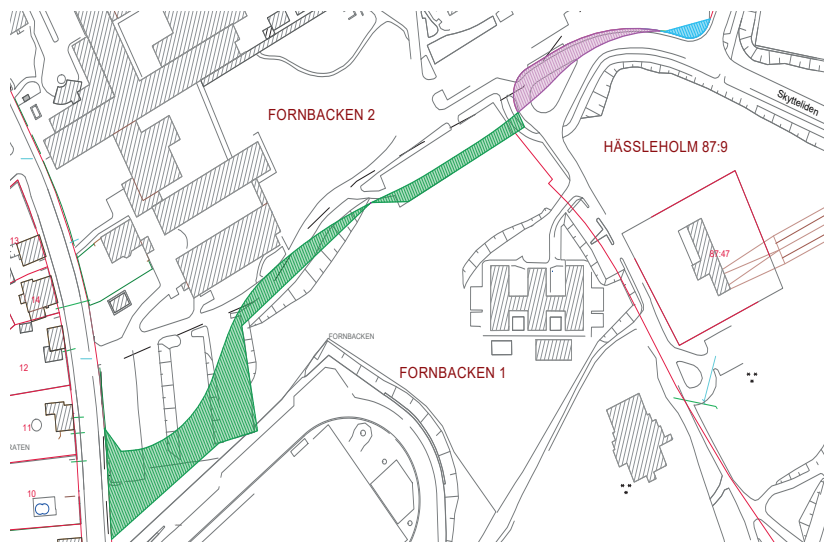
- Erhåller mark från Hässleholm 87:9
- Avstår mark i söder till Fornbacken 1 och Hässleholm 87:9
- Servitut 1293K-02/248.1 för utfart från Skytteliden söderut upphävs. Utfart flyttas söderut och hamnar inom Hässleholm 87:9 i samband med att Skytteliden dras om.

Fornbacken 1:

- Erhåller mark från Fornbacken 2

Hässleholm 87:9:

- Erhåller mark från Fornbacken 2
- Avstår mark till Fornbacken 2



Bilden visar mark som övergår mellan fastigheter. Grön yta visar mark som övergår från Fornbacken 2 till Fornbacken 1. Lila yta visar mark som övergår från Hässleholm 87:9 till Fornbacken 2. Blå yta visar mark som övergår från Fornbacken 2 till Hässleholm 87:9.

Ledningsrätt

Alla befintliga u-områden som inte är för fjärrvärme försvinner med den nya detaljplanen. Tillhörande ledningsrätter ska upphävas, dvs. ledningsrätt 11-HLM-753/79.1

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av region Skåne. Ett planavtal har upprättats för att reglera kostnaden. Planavtalet omfattar byggrätten för område A i region Skånes fastighetsutvecklingsplan (se kommande bild). Vid exploatering av område B, C och D tas planavgift ut i bygglovsskedet.

Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar. Fördelning av kostnader mellan Hässleholms kommun och region Skåne, t ex avseende ny dragning av Skytteliden, regleras i exploateringsavtal. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat innan detaljplanens antagande.

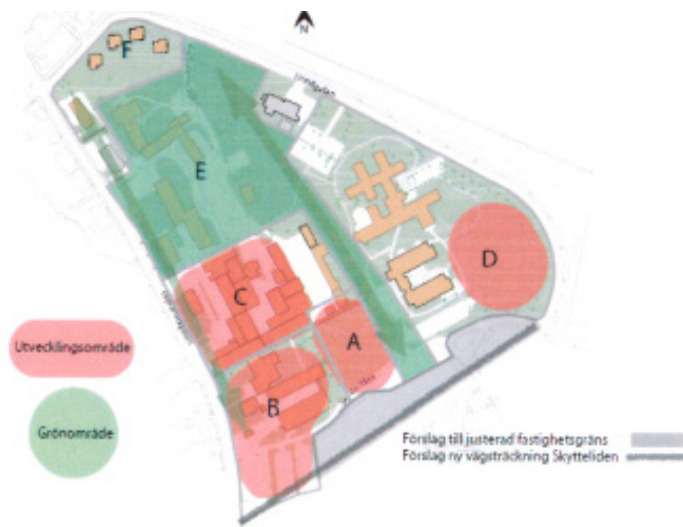


Bild från planavtal. Planavtalet omfattar byggrätten för område A. Område B, C, D, E bekostas genom planavgift i bygglovsskedet.

Planavgift

Planavgift tas ut vid uppförandet av nya byggnader.

Område A

Planarbetet för område A i Region Skånes fastighetsutvecklingsplan bekostas genom planavtal utifrån förväntad byggrätt om sammanlagt 12 000 m² bruttoarea och öppenarea. Vid ytterligare utnyttjad byggrätt än de 12 000 m² sammanlagd bruttoarea och öppenarea som bekostas genom planavtalet ska betalning för utökad bruttoarea och öppenarea inom område A ske genom planavgift i samband med bygglov tillfället, om det inte redan betalats i samband med planarbetet.

Område B, C, D, E

Vid exploatering av område B, C, D och E tas planavgift ut i bygglovsskedet.

Beräkning av planavgift

Uträkningen av planavgift ska göras enligt Plan- och bygglovstaxan, antagen av kommunfullmäktige 30 maj 2011. Planavgiften ska beräknas enligt formeln:

$$\text{mPBB} \times \text{OF} \times \text{PF} \times \text{N} = \text{planavgift}$$

Tekniska frågor

Markteknik

En markteknisk undersökningsrapport -geoteknik har genomförts av WSP 2019-03-04 med anledning av den planerade utbyggnaden av ortopedkliniken, FORTH-projektet. Utredningen finns att tillgå i sin helhet på miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

Hantering av förorening i samband med byggnation

Innan startbesked får ges för byggande inom byggrätten för FORTH ska ett kontrollprogram på föroreningshalt i grundvattnet avseende klorerade lösningsmedel upprättas och godkännas av Hässleholms miljöavdelning. Kontrollprogrammets funktion är att säkra att byggnationens påverkan på grundvattennivåer inte innebär spridning av förorening. Tätspont bör användas vid schaktning.

Brandvattenförsörjning

I samband med utbyggnad av den östra sidan av planområdet bör även brandvattenförsörjningen i planområdets östra del bör förbättras för att förbättra räddningstjänstens insatsmöjligheter för den nya bebyggelsen.

Förutsättningar

Bakgrund

Region Skåne har 2018-03-21 ansökt om planbesked för Fornbacken 2.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade 2018-06-05 att ge dåvarande stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan, samt att utökad planförfarande ska tillämpas.

Tidigare ställningstaganden

ÖP 2007

Den aktuella fastigheten är belägen inom ett avgränsat område som benämns stadsplaneringsgräns för den inre staden i översiktsplanen. Syftet med avgränsningen är att stadens sammanhängande bebyggelse och bärande funktioner ska utvecklas och stärka Hässleholm som knutpunkt och mötesplats.

Framtidsplan för Hässleholms stad (fördjupad översiktsplan)

Framtidsplan för Hässleholms stad antogs av kommunfullmäktige 2018-06-25, och vann laga kraft 2020-01-20. I Framtidsplan för Hässleholms stad är planområdet markerat som blandad stadsbebyggelse. Sjukhusområdet ingår i stadskaraktärsområde Djupadal.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan omfattar utöver Fornbacken 2, fastigheterna Fornbacken 6 (ägs av KR Syd Fastighets AB), samt Fornbacken 4 (ägs av HIBAB) och Fornbacken 5 (ägs av Lönnbacken Fastigheter i Kristianstad AB). I gällande detaljplan begränsas möjligheten till utveckling av sjukhusverksamheten bland annat genom att all befintlig bebyggelse bedöms som kulturhistoriskt värdefull och är skyddad med planbestämmelse. I gällande detaljplan skyddas även en del av de gröna strukturerna; skogsdungar och häckar.



Gällande detaljplan - Detaljplan för Fornbacken 2, Sjukhusområdet, vann laga kraft 2002-03-12.

Riksintressen och förordnanden

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

Övriga förutsättningar

Hässleholm ligger inom den MSA-påverkande zonen (60 km) för Helsingborg/Ängelholm-Ljungbyhed och Kristianstad/Österlen flygplatser.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm juni 2021.

Marie Nilsson
planchef

Madeleine Meiby
planarkitekt