

Planbeskrivning

Detaljplan för Lille Mats 2 m.fl. (Bokeberg)

Hässelholms stad och kommun, Skåne län



Innehåll

Inledning	3
Planförslag	4
Konsekvenser	19
Genomförande	32
Förutsättningar	35

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, Planbeskrivning (denna handling), Behovsbedömning (bedömning om detaljplanen behöver miljöbedömas), Grundkarta, Fastighetsförteckning, Samrådsredogörelse, Granskningsutlåtande.

Utredningar:

- *Lille Mats Trafikbullerutredning Teknisk Rapport 10265150.02, WSP, 2018-11-02, Ändringsdatum 2018-12-17*
- *Lille Mats 2 Trafikbullerutredning Teknisk Rapport 10262983.02, WSP 2018-10-05*
- *Del av Bokeberg, Sol- och skuggstudie till detaljplan, Sigma Civil AB 2016-03-17*
- *Dagvattenutredning Lille Mats 2 mfl. Hässleholm, Stadsbyggnadskontret/Mät- och GIS- avdelningen 2018-09-19*
- *Miljöteknisk markundersökning Lille Mats, Sigma Civil AB 2018-12-13*
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning av fastigheten Lille Mats 2 Rapoort 201916, Breccia AB, 2019-03-07*

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

Detaljplanens syfte och huvuddrag

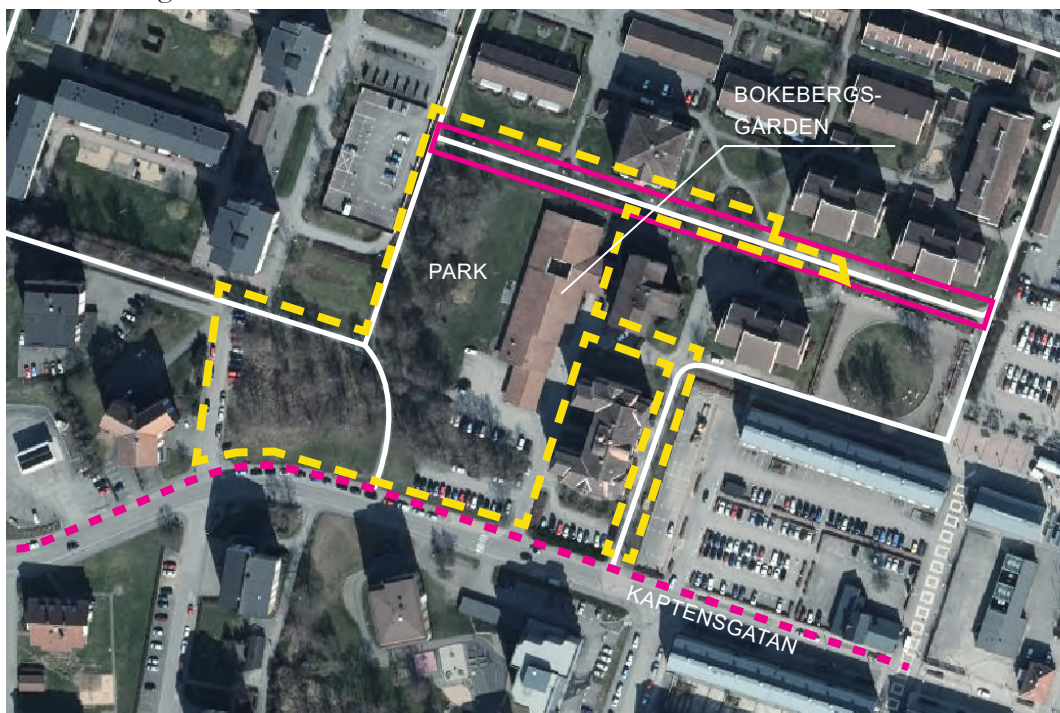
Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att uppföra ett 10 våningar (samt en våning med driftutrymme) högt flerbostadshus inom fastigheten Gäddastorp 4:13. Samtidigt föreslås en påbyggnad av den norra delen av befintlig servicebyggnad, Bokebergsgården, inom fastigheten Lille Mats 2. Enligt planförslaget utökas byggnadshöjden så att byggnaden får totalt 6 våningar, samt en våning med driftutrymmen. Utöver utveckling av ovanstående fastigheter föreslås befintlig parkmark inom planområdet omgestaltas och utökas för att bidra till ett bättre nyttjande av parken.

Planförslaget innefattar:

- byggrätt för ett 10 våningar (+ 1 våning för driftutrymme) högt flerbostadshus på del av fastigheten Gäddastorp 4:13.
- påbyggnad av Bokebergsgårdens norra del i upp till 6 våningar med lägenheter/kontor/vård (+ 1 våning för driftutrymme).
- parkmark omgestaltas och mark från fastigheten Lille Mats 2 övergår till allmän platsmark Park.

Efter samrådet utökades planområdet norrut mot Drottninggatan och angränsande bostadskvarter. Syftet med utökningen var att bryta upp det stora bostadskvarteret norr om aktivitetsstråket genom att låta delar av området övergå från kvartersmark till allmän platsmark.

Inför antagandet av detaljplanen har markytor norr om föreslaget aktivitetsstråk lyfts ur planförslaget. Inom dessa ytor kommer nuvarande detaljplan (1183-P87/1008) fortsätta att gälla.



Planområdets avgränsning inför antagandet i gul streckad linje. Vita linjer visar befintliga cykelstråk medan rosa streckad markering visar på uppgraderingar av cykelnätet. Heldragen rosa linjer visar det planerade aktivitetsstråket.

Plandata

Planområdet är beläget i stadsdelen Bokeberg, väster om Hässleholms centrum och järnvägsstationen. Planområdet avgränsas i söder av Kaptensgatan, i väster av Bokebergsgatan och gång- och cykelstråket längs parkmarken. I norr avgränsas planområdet av fastighetsgräns för Bokeberg 20, i öster av fastighetsgräns för Lille Mats 2 och kvartersgatan runt fastigheten Lille Mats 4.

Planområdet omfattar fastigheterna Lille Mats 2, Hässleholm 88:1, och del av fastigheterna Gäddastorp 4:13, Hässleholm 88:52, Lille Mats 1, Lille Mats 4, och Stjärnberget 2. Planområdet har en sammanlagd areal på ca 16 000 m².

► Planförslag

Områdets disposition/sammanfattning

Detaljplanen möjliggör uppförande av ett 10 våningar (+ 1 våning driftutrymme) högt flerbostadshus i planområdets västra del. Flerbostadshuset angörs från Kaptensgatan via Bokebergsgatan. Samtidigt föreslås Bokebergsgården få en påbyggnad med bostäder på befintlig byggnadskroppens norra del i upp till totalt 6 våningar (+ 1 våning driftutrymme). Parkmarken inom planområdet utökas och omgestaltas för att öka attraktiviteten, bidra till ett större nyttjande och skapa en värdig plats i slutet på föreslaget aktivitetsstråk från stationen och torgparken.

Följande föreslås i detaljplanen:

- Uppförande av ny bebyggelse upp till 10 våningar (+ 1 våning för driftutrymme) på del av fastigheten Gäddastorp 4:13.
- Påbyggnad av befintlig bebyggelse inom fastigheten Lille Mats 2 i upp till sex våningar (+ 1 våning driftutrymme).
- En utökning och omgestaltning av parkmarken och omgivande allmänna ytor.

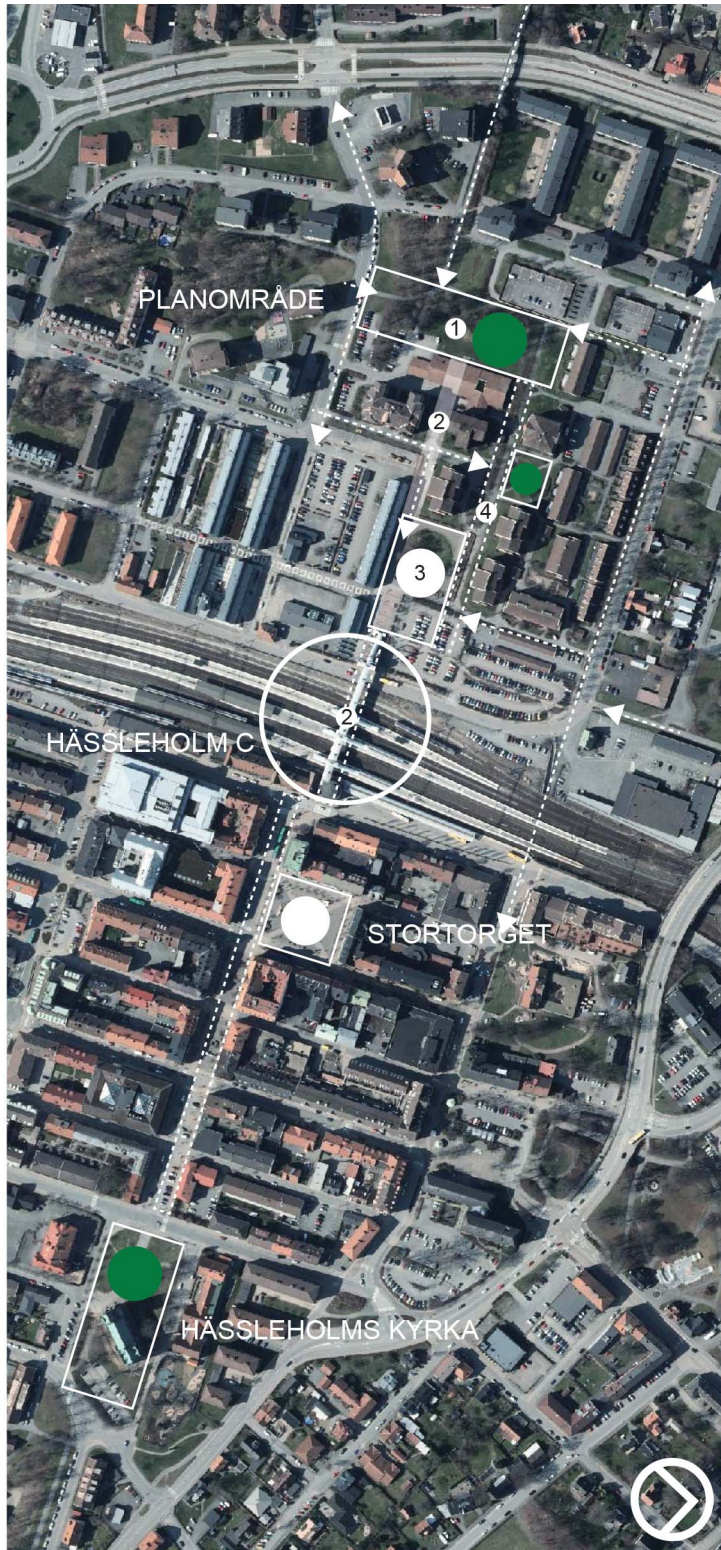
Pågående markanvändning

Området består idag till största del av parkmark eller outnyttjade grönytor mellan andra funktioner såsom exempelvis bostäder och parkering. Marken i väster, längs infartsgatan från Kaptensgatan, utgörs av en grönyta med viss högre vegetation, främst i form av björkträd. I den östra delen av planområdet återfinns Bokebergsgårdens serviceboende, en gul tegelbyggnad i en våning. Söder om byggnaden finns parkering och angöring till verksamheten. Här sker också leverans av varor till restaurangen. Mellan dessa två områden finns idag en parkyta med högre vegetation i framför allt den västra och södra delen längs gång- och cykelvägen. Parken saknar idag en övergripande gestaltning. I planområdets sydöstra del finns en ca 5 m bred kvartersgata som löper runt bostadshuset inom fastigheten Lille Mats 4.

Planförslaget i sitt sammanhang

Planförslaget är en del i ett större sammanhang där området väster om stationen föreslås få en högre stadsmässighet för att tydligare knytas till Hässleholms centrum och bli en del av detta. Ambitionen är att tillskapa fler bostäder och en tätare karaktär med tydligare stråk från stationen och västerut. En övergripande struktur för närområdet har tagits fram där ett internt stråk mellan stationen/Nyköbingsparken (3) och parken (1) föreslås utformas som ett aktivitetsstråk (4) för att stärka kopplingen från och till stationsområdet (3) och aktivera västra centrum. På sikt

skulle möjligtvis gatan (2) rakt från stationen kunna aktiveras till ett urbant stråk som möter upp parken. Vita pilar markerar befintliga stråk till området.



Öst-västligt stråk med grön- och torgytor som förbinder östra och västra centrum med centralstationen.



Illustrationskarta för planområdet

Föreslagen markanvändning

Användning av allmän platsmark (PBL 4 kap 5§)

GATA- Gata

Bokebergsgatan med tillhörande vändzon i väster samt del av kvartersmark (för bostäder) i den östra delen av planområdet planläggs som gatumark.

GC-VÄG - Gång- och cykelväg

Det planerade aktivitetsstråket i den västra och norra delen av planområdet planläggs som gång- och cykelväg. En Gc-väg föreslås också mellan parkmarken och den föreslagna gatumarken i planområdets sydöstra del.

PARK - Park

Befintliga och planerade grönytor centralt i området planläggs som parkmark.

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5§)

B - Bostäder.

I väster ingår en mindre del av bostadsmarken inom fastigheten Stjärnberget 2 i planområdet. Denna del av marken får ej förses med byggnad.

BC₁ - Bostäder. Centrumfunktioner ska vara möjliga i bottenvåning

Inom del av Gäddastorp 4:13 föreslås mark för bostadsbebyggelse. I bottenvåningen ska anordnade av centrumfunktioner vara möjligt. Centrum är generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för kombination av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

BKDC₁ - Bostäder, Kontor, Vård. Centrumfunktioner ska vara möjliga i bottenvåning

Bokebergsgården planläggs som mark för Bostäder, Kontor, Vård. Centrumfunktioner ska vara möjliga i bottenvåning. Vård är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för vårdverksamhet som avser människor och som bedrivs i särskilda lokaler. Vårdverksamheten kan vara offentlig eller privat. Kontor är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för kontor, konferenslokaler och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen. Personalbutiker kan förekomma i mindre omfattning.

E₁ - Transformatorstation

Avser befintlig transformatorstation inom parken. Minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation och byggnad eller brännbart upplag är 5 meter.

P - Parkering

Parkeringsytan i den södra delen av planområdet planläggs som kvartersmark avsedd för parkering.

Utformning av allmän plats (PBL 4 kap 5§)

plantering - Plantering får finnas

Inom det planerade aktivitetsstråket får planteringsytor för exempelvis träd eller rabatter finnas.

dike₁ - Diken för infiltration och avledning av dagvatten ska finnas

Inom parken ska diken anläggas som tar emot dagvatten från angränsande fastigheter och leder det vidare till dagvattendammen. Dikena ska utformas så att infiltration kan ske.

dagvatten₁ - Dagvattendamm för fördröjning och infiltration av dagvatten ska finnas

Dagvattendamm som tar emot dagvatten från angränsande fastigheter ska finnas inom den föreslagna parken.

Bebyggandets omfattning (PBL 4 kap 11§)

Marken får inte förses med byggnad

Mark som planläggs med så kallad prickmark får ej förses med byggnad, men inom området får bland annat parkeringsytor anordnas. Den föreslagna byggrätten inom del av Gäddastorp 4:13 har en 5 meter bred zon med prickmark mot Bokebergsgatan, GC-vägen och parken för att säkerställa att byggnader inte placeras för nära allmän platsmark. Mot Kaptensgatan finns ett större område med prickmark i syfte att skydda underjordiska ledningar.

Inom Lille Mats 2 finns prickmark för att begränsa Bokebergsgårdens möjlighet till utbyggnad mot parken samt mot gata och bostadsfastighet i öster. Parkeringsytan i söder är försedd med prickmark för att skydda underjordiska ledningar och undvika byggnation av exempelvis carportar eller parkeringshus. Prickmark finns även runt transformatorstationen och inom bostadsmark (Stjärnberget 2) i väster.

Marken får endast förses med komplementbyggnad

Väster om det planerade 10- våningshuset finns en yta som endast får förses med komplementbyggnader. Inom området kan exempelvis miljöhus eller förrådsbyggnader uppföras.

Höjd på byggnader (PBL 4 kap 11§)

Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan är +95 m.

För det planerade 10- våningshuset är totalhöjden begränsad till +95 m över nollplanet (RH2000). Marknivån inom området ligger idag på ca +55 m över nollplanet vilket innebär att en ca 40 m hög byggnad kan uppföras.

Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan är +78 m.

För norra delen av Bokebergsgården är totalhöjden begränsad till +78 m över nollplanet. Marknivån inom denna del av planområdet ligger på ca +53 m över nollplanet vilket innebär att en ca 25 m hög byggnad kan uppföras.

Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan är +60 m.

För södra delen av Bokebergsgården är totalhöjden begränsad till +60 m över nollplanet. Bestämmelsen medger att en ca 7 m hög byggnad kan uppföras inom området.

För föreslagna byggrätter finns bestämmelse om högsta tillåtna antal våningar. Inom området för del av Gäddastorp 4:13 får byggnad om max 10 våningar + 1 våning för driftutrymme uppföras. Våning för driftutrymme avser våning för hisshus, ventilationsanläggning eller liknande. För Bokebergsgårdens norra del får byggnad om max 6 våningar + 1 våning driftutrymme uppföras.

Utförande (PBL 4 kap 16§)

Källarvåning får ej anordnas.

På grund av översvämningsrisken är det ej lämpligt att anlägga källarvåning inom planområdet.

b₁ - Större ventilationsinstallationer eller liknande anläggningar får ej anordnas på byggnadens fasad.

Bestämmelsen gäller inom byggrätten för Bokebergsgården och 10- våningshuset.

b₂ - Bottenvåning ska, avseende våningshöjd, ventilation och skyltfönstermöjligheter, utformas så att centrumfunktioner kan anordnas.

Bestämmelsen gäller inom byggrätten för Bokebergsgården och 10- våningshuset och syftar till att byggnadernas bottenvåning ska vara anpassade för exempelvis centrumfunktioner, även om dessa inte anordnas i samband med planens genomförande.

Markens anordnande och vegetation (PBL 4 kap 10§)

Marknivå invid husliv mot gata ska vara minst 0,3 m över gatan.

Bestämmelsen gäller inom kvartersmark och syftar till att minska risken för översvämning av byggnader genom att marknivån vid fasad ska vara högre än angränsande gatumark.

Diken för infiltration och avledning av dagvatten ska finnas. Höjdsättning av diken ska utföras så att avledning av dagvatten sker mot angränsande parkmark. Vid terrassering eller förändringar i mark inom fastigheten ska hänsyn tas till avrinning mot parken.

Bestämmelsen gäller inom kvartersmark. Dagvatten från föreslagen bebyggelse och anläggningar ska avledas till parken och inte belasta verksamhetsområde för dagvatten.

n_1 - Maximal höjd för murar är 1 meter. Plank tillåts ej inom 5 meter från allmän platsmark PARK och GC-VÄG.

Bestämmelsen finns inom del av planområdet som är avsedd för 10- våningshuset.

n_2 - Marken får inte användas för parkering

Bestämmelsen finns mot park och gc-vägen inom den del av planområdet som är avsedd för 10- våningshuset. Parkeringsytor får dock anordnas inom prickmark mot Bokebergsgatan och Kaptensgatan.

Skydd mot störningar (PBL 4 kap 12§)

Inom respektive bostadsfastighet ska minst en gemensam uteplats anordnas på luddämpad sida. Gällande riktvärden för trafikbuller får ej överskridas på gemensam uteplats.

Bestämmelsen avser Bokebergsgården och 10- våningshuset. Enligt genomförd bullerutredning bör gemensam uteplats anordnas på byggnadernas västra sida.

Administrativa bestämmelser (PBL 4 kap 6,14,21§)

a_1 - Startbesked för byggnadsarbeten får inte ges förrän förekomst av markförorening har avhjälpes.

Bestämmelsen gäller inom del av byggrätten för det planerade 10- våningshuset.

u_1 - Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärder som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar.

Bestämmelsen syftar till att skydda underjordiska ledningar och gäller inom kvartersmark för parkering och bostadsfastigheter i den södra delen av planområdet.

u_2 - Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelsen syftar till att skydda underjordiska ledningar och gäller mot GC-vägen och parken inom kvartersmark för det planerade 10- våningshuset.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Föreslagen bebyggelse

Bostäder

Gäddastorp 4:13

Inom fastigheten Gäddastorp 4:13 i den sydvästra delen av planområdet planeras för ett 10 våningar (+ 1 våning för driftutrymmen) högt flerbostadshus med ca 40 lägenheter. Utformning av byggnaden (fasadmateriäl, färgsättning etc.) är ej bestämd och kommer att utredas vidare i bygglovsskedet. Färgsättning av huset ska harmonisera med omgivande bebyggelse och får ej vara svart eller vit (gäller ej detaljer). På grund av översvämningsrisken får källarvåning ej finnas. Marknivån invid husliv mot gata ska vara minst 0,3 m över gatan.

Runt om byggnaden kommer grönytor anläggas. Slänten mot parken och GC-vägen ska få en särskilt omsorgsfull gestaltning då många gående och cyklister kommer att passera denna del av fastigheten. För att undvika att höga stödmurar uppförs för att ta upp höjdskillnader i området finns bestämmelse om att högst 1 meter höga murar får uppföras mot angränsande cykelväg och park. Plank får ej uppföras inom 5 meter från parken eller GC-vägen. På grund av bullerproblematiken ska gemensam uteplats anordnas på byggnadens västra sida mot Bokebergsgatan. Parkering föreslås anläggas inom u-område mot Kaptensgatan samt mot Bokebergsgatan.

Lille Mats 2

På fastigheten Lille Mats 2 föreslås en påbyggnad av Bokebergsgården med fem våningar för bostadsändamål/kontor/vård upp till totalt 6 våningar. Därutöver får en våning för driftutrymmen anordnas. I ett första skede sker en påbyggnad på den norra delen av byggnaden. Byggnadens höjd har anpassats till befintlig bebyggelse norr och öster om Bokebergsgården och är begränsad till ca + 25 meter över befintlig marknivån. På grund av översvämningsrisken får källarvåning ej finnas. Marknivån invid husliv mot gata ska vara minst 0,3 m över gatan.

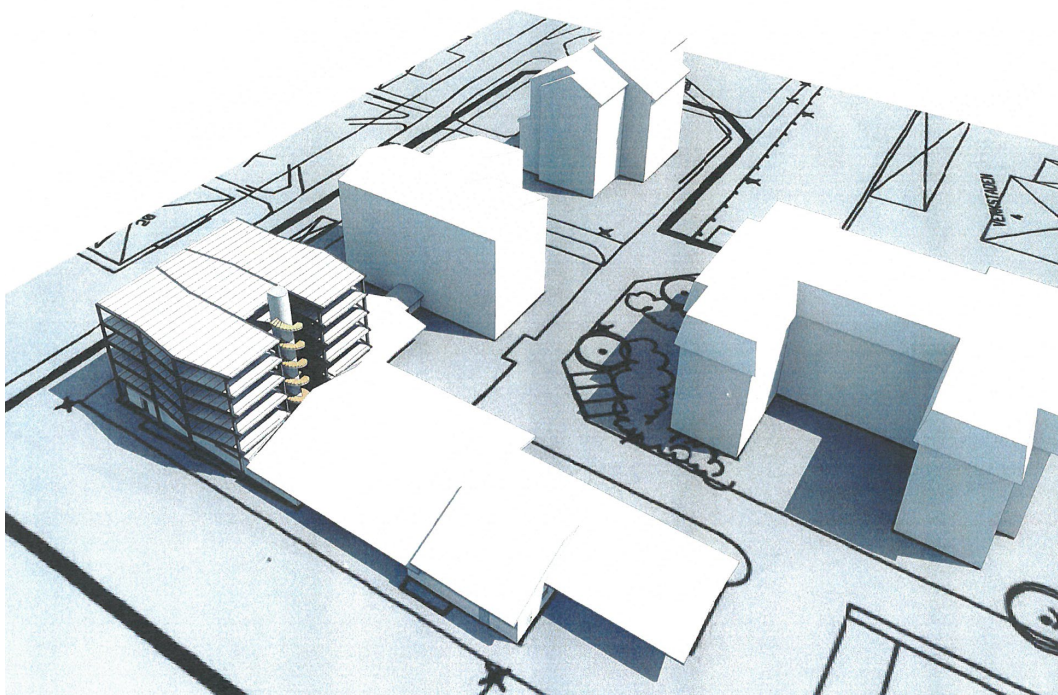
Verksamheter

Möjlighet till centrumverksamhet möjliggörs i bottenvåningen av flerbostadshuset inom del av fastigheten Gäddastorp 4:13. I Bokebergsgården på fastigheten Lille Mats 2 säkras befintlig vårdverksamhet i detaljplan samtidigt som planen möjliggör ytterligare centrumfunktioner i bottenvåningen, samt kontor (hela byggnaden). För att säkerställa att centrumfunktioner kan anordnas inom föreslagen bebyggelse ska bottenvåning avseende våningshöjd, ventilation och skyltfönstermöjligheter utformas så att centrumfunktioner kan anordnas. Större ventilationsinstallationer eller liknande anläggningar som krävs för planerade verksamheter får ej anordnas på byggnadens fasad.



Visionsbild över parken och planerad bebyggelse sedd från norr. I fonden syns det planerade 10-våningshuset. Bebyggelsen till höger i bilden är en visionsskiss för en möjlig framtida ombyggnad av parkeringshus till bostäder. Denna del ingår dock inte i planområdet.

FE
2014-08



Modell på möjlig påbyggnad av Bokebergsgårdens norra del inom fastigheten Lille Mats 2.

Föreslagen grönstruktur

Parkmarken inom planområdet föreslås få en ny gestaltning i samband med genomförandet av detaljplanen. Gestaltning av parkmarken sker parallellt med planarbetet och tidiga idéskisser och riktlinjer togs fram till samrådsskedet. Vid omgestaltning av parken finns möjlighet att synliggöra och samverka kring områdets dagvattenhantering, bland annat genom att utnyttja parkens egenskap som naturlig lågpunkt i centrala Hässleholm.

Koncept för parken

Det övergripande konceptet för parken är att skapa en social mötesplats mellan olika generationer (förskola-äldreboende) i kombination med en ekologisk och funktionell design kring vegetation och dagvattenhantering. Parken nyttjas som en attraktiv, pedagogisk och fascinerande recipient för avvattning av ny bebyggelse på anslutande fastigheter samt från gc-stråk, parkeringar och del av gaturummet i söder (Kaptensgatan).

Regnparken är belägen i en lågpunkt i området och föreslås utformas med markmaterial och växtlighet som tål att svämmas över. Parken ska på så sätt fungera som en buffert vid kraftiga skyfall så att översvämningens risk minimeras för omkringliggande gator och kvartersmark.

Stråk

Parken kantas av cykelstråk avsedda för snabbare cykling. Genom parken anläggs naturliga och gena rörelsestråk (prioriterade för långsam framfart) som ansluts till omgivande gator. Stråken skapar ett hierarkiskt "flätverk" med tydliga kilformade entréstråk som bjuder in till vistelse/rörelse genom parken. Parken kan i förlängningen kopplas på det aktivitetsstråk som föreslås i den översiktliga skissen (s. 5) för att knytas till stationsområdet och vidare över spårområdet till Stortorget och gågatan.

Rumslighet

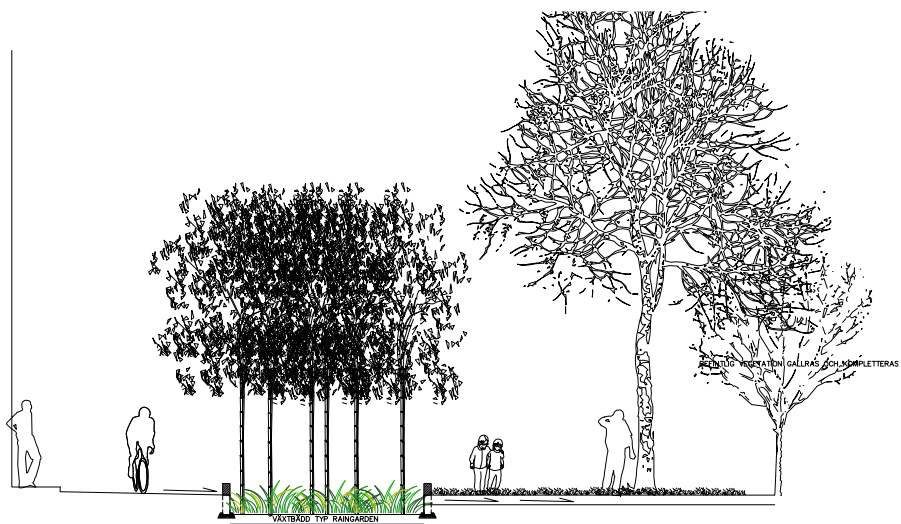
Parken kan med fördel upplevas omfamnande i en för övrigt öppen och otydlig kvartersstruktur. Kantzonerna kan gestaltas med varierande biotoper utifrån en fuktighetsgradient (torrt, friskt, fuktigt) och med olika täthet/genomsiktighet. En variation mellan högt, tätt, lågt, glest, brett, smalt, massplantering, blomsterprakt, gräshav bör eftersträvas.

Tydliga och attraktivt utformade entrérum skapas vid de kilade huvudstråken som korsar parken diagonalt. De nya stråken gestaltas med vattenrännor och asymmetriskt planterade träd. I befintlig uppvuxen vegetation kan en glänta/mötesplats skapas där de båda huvudstråken möts och skapa generösa och inbjudande sittmöjligheter kring en mindre platsbildning.

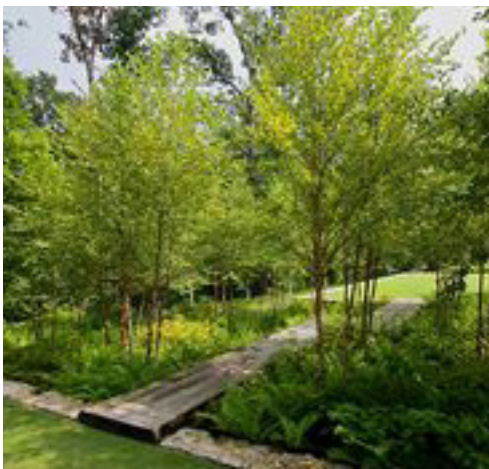


Skiss på möjlig gestaltungsidé för parkmarken inom planområdet.

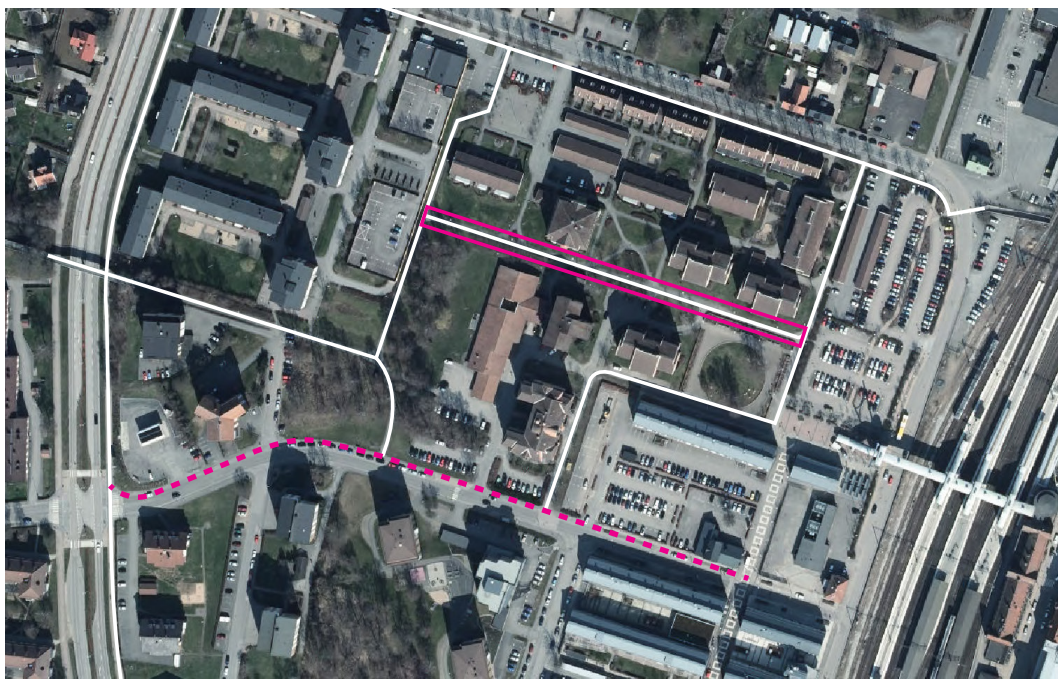




Sektion inom parkområdet.



Inspiration till regnpark med spänger i bögre vegetation, gångar genom lägre vegetation (översvämningsbar), öppna slingrande vattensystem att följa i området.



Cykelstråk i närområdet. Röd streckad linje visar eventuellt separat cykelstråk längs Kaptensgatan. Röd rektangel markerar område för eventuellt framtida aktivitetsstråk inkluderande gång- och cykelväg.

Gång- och cykeltrafik

Befintliga gång- och cykelvägar inom planområdet kommer att ligga kvar i samma sträckningar. Det viktiga gång- och cykelstråket som binder ihop bostadsbebyggelsen väster om cykelbron över Vankivavägen med stationen, kommer att förstärkas i samband med omgestaltning av parkmarken då även parkens möte med anslutande gator ses över.

Längs gång- och cykelstråket norr om parken föreslås ett aktivitetsstråk som kan skapa en attraktiv rörelse mellan park- och stationsområdet och knyter västra centrum närmare stationsområdet och östra centrum. Avsikten är att koppla området tydligare mot stationsområdet för att skapa bättre förutsättningar för de mjuka trafikanterna att röra sig i stadskärnan och förbättra pendlingsmöjligheten genom attraktiva stråk till stationsområdet.

En separat cykelbana från Vankivavägen mot stationsområdet i Kaptensgatans sträckning (utanför planområdet) kan bli aktuell i framtiden för att ytterligare stärka cykelstråken till stationsområdet.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inga förändringar för kollektivtrafiken.

Biltrafik

Gäddastorp 4:13

Det nya bostadshuset på Gäddastorp 4:13 angörs från Kaptensgatan via Bokebergsgatan som får användningen Gata. I slutet av gatan skapas en vändzon (18 m i diameter). Möjlighet till placering av handikapparkering finns på den västra delen av fastigheten.

Lille Mats 2

Bokebergsgården och tillkommande bostäder föreslås angöras från Kaptensgatan via befintlig infart och parkering söder om byggnaden.

Lille Mats 4

Inom fastigheten Lille Mats 4 övergår befintlig kvartersgata till allmän platsmark Gata. Planförslaget bedöms inte medföra någon förändring för angöring och parkering inom fastigheten.

Parkering

I anslutning till planområdet finns idag ett flertal parkeringsgarage och parkeringsytor. Dessa parkeringsgarage och parkeringsytor är inte fullbelagda, vilket möjliggör för samnyttjande i närområdet. Lämplig parkeringskvot inom området är 0,7 bilplatser/lägenhet.

Gäddastorp 4:13

För utbyggnaden inom Gäddastorp 4:13 krävs ett tillskott på ca 30 parkeringsplatser beräknat utifrån ovanstående parkeringskvot. Enligt planförslaget föreslås ca 30 parkeringsplatser anordnas inom fastigheten mot Kaptensgatan. Behövs ytterligare parkeringsplatser föreslås dessa lösas inom befintliga parkeringsanläggningar i anslutning till planområdet. Avtal för detta ska tecknas innan bygglov lämnas. Handikappparkering placeras förslagsvis på den västra delen av fastigheten mot Bokebergsgatan.

Lille Mats 2

Påbyggnaden av Bokebergsgården i fullskala medför ett parkeringsbehov av ca 25 parkeringsplatser. Parkering kommer i huvudsak att ske söder om byggnaden inom område som planläggs som Parkering. Behövs ytterligare parkeringsplatser föreslås dessa lösas inom befintliga parkeringsanläggningar i anslutning till planområdet. Avtal för detta ska tecknas innan bygglov lämnas.

Leveranser

Leveranser till föreslagna verksamheter inom Gäddastorp 4:13 föreslås ske via Bokebergsgatan. Parkering och angöringsytor för leveranser till Bokebergsgården kommer att ses över i samband med den slutgiltiga gestaltningen av parkmarken.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

Inom planområdet finns en befintlig nätstation på parkmark, vilken regleras till E-område - Transformatorstation i detaljplanen. Minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad eller brännbart upplag är 5 meter.

Ledningar för el och tele finns längs Kaptensgatans norra sida och längs Bokebergsgatan till vilka utbygganden inom Gäddastorp 4:13 kan ansluta sig. El och tele finns även inom parkmarken samt norr om parkmarken där möjlighet finns att ansluta sig.

Möjlighet finnas ansluta tillkommande bebyggelse till befintligt bredbandsnät.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten- avlopp. Ledningar för vatten och avlopp finns längs Kaptensgatans norra sida samt Bokebergsgatan från Kaptensgatan norrut. Kapacitet finns för att koppla in tillkommande bebyggelse.

Dagvattenhantering

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Förutsättningarna för infiltration av dagvatten inom planområdet är generellt sett goda, då marken är genomsläpplig och drygt hälften av planområdet utgörs av grönyta. Föreslagen bebyggelse ska ej belasta verksamhetsområdet för dagvatten. Dagvattnet från berörda fastigheter ska istället ledas till den angränsande parken. Inom kvartersmark ska diken finnas för infiltration och avledning av dagvatten. Höjdsättning av diken ska utföras så att avledning av dagvatten sker mot angränsande parkmark.

Parken inom området föreslås utformas som en regnpark. Ett möjligt gestaltungsförslag för parken har tagits fram. Inom parken ska diken och damm för dagvattenhantering finnas. Dammen bör dimensioneras för minst 413 m³ dagvatten för att minimera risken för översvämningar.

Avfallshantering

Sophämtning utförs av Hässleholm Miljö AB. Vändzoner inom planområdet föreslås bli 18 m breda för att underlätta vändning för exempelvis sopbil.

► Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11-18 §§ miljöbalken. En särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte.

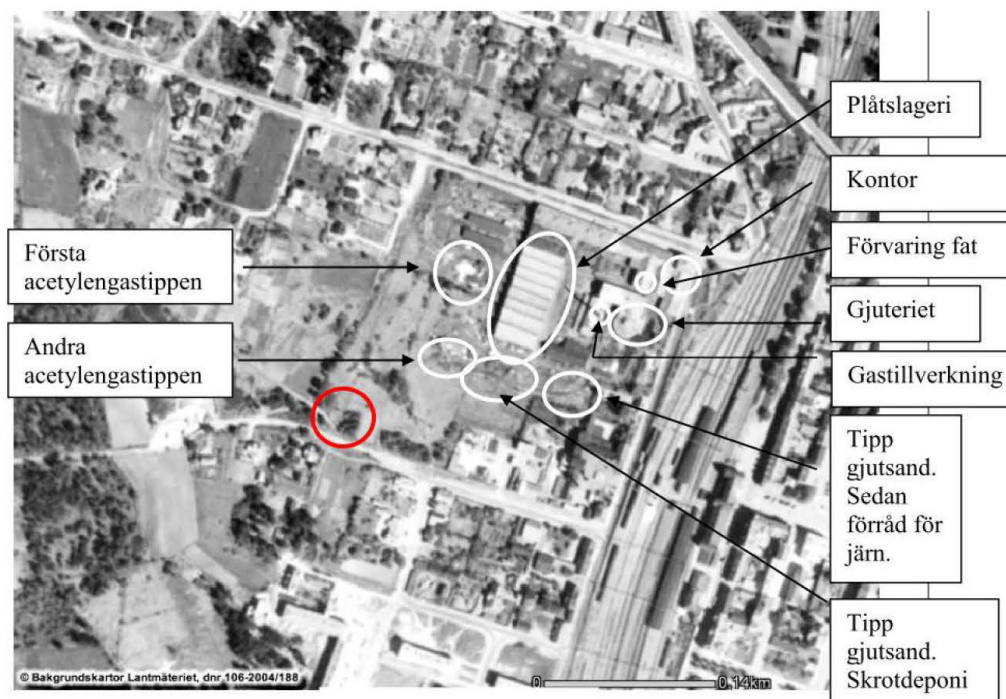
Ställningstagandet att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

- planförslaget följer översiktsplanens intentioner.
- riksintressen, strandskydd och miljö kvalitetsnormer påverkas/överskrids inte
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.

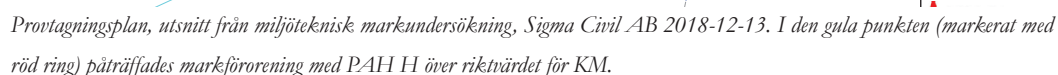
Mark, luft och vatten

Markföroreningar

Hässleholms verkstäder var verksamt fram till 1972 inom ett område nordost om parken. Verksamheten bestod av mekanisk verkstad och gjuteri och producerade bland annat järnvägsmateriel, motorvagnar och större järnkonstruktioner. På flera platser inom området har miljöfarliga aktiviteter av olika slag bedrivits. Enligt utdrag från EBH-stödet har flera olika typer av kemikalier hanterats i processer av Hässleholms verkstäder. Framför allt rör det sig om oljor av olika slag men även färger, thinner, fotogen, acetylengas och kalciumkarbid. Lokala avfallslager förekom även i kategorierna acetylengasdeponi, deponi för gjutsand (oljebunden, ibland innehållande skrot) och mellanlagring av fat. Enligt bilden nedan är acetylendeponi och gjutsanddeponi med skrot de objekt som är närmast planområdet. I acetylgastipparna är pH mycket högt. Området används numera för bostadsändamål.



Utsnitt från miljöteknisk markundersökning. Placeringen av det planerade 10-våningsbuset är markerat med röd cirkel.



Under hösten 2018 genomfördes en miljöteknisk markundersökning inom samma område (se *Miljöteknisk markundersökning Lille Mats*, Sigma Civil AB 2018-12-13). Jordprovtagningen genomfördes den 27 november 2018 genom skruvprovtagning med borrhandsvagn. Provtagning utfördes i 7 stycken provtagningspunkter, enligt provtagningsplan, till ett djup mellan 1 och 2 meter förutom i en punkt där 2,7 meter uppnåddes. Prover togs generellt ut som samlingsprover per halvmeter. I två punkter (SC1801 och SC1802) påträffades fyllnadsmassor bestående av grusig sand med mullinslag och sandig mull. Fyllnaden är mellan 0,6 och 1 meter djup. I övriga punkter består det övre lagret av mulljord. Under det översta lagret består marken i området av siltig sand, grusig eller sandig morän eller siltig morän. I samtliga punkter blev det borrhstopp då marken är mycket hård, vilket inte är ovanligt för sandmoränen i västra Hässleholm. Inget grundvatten påträffades till de borrhade djupen.

Planbeskrivning tillhörande detaljplan för Lille Mats 2 m.fl (Bokeberg)

separeras och lämnas till godkänd mottagningscentral. Då föroreningar har påvisats i jorden måste en anmälan enligt 28§ i förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till kommunen innan ett eventuellt schaktarbete påbörjas.



Provtagningsplan, utsnitt från översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastigheten Lille Mats 2 (Bokebergsgården) och parken, Breccia AB 2019-03-07.

Under våren 2019 genomfördes en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom parkområdet samt fastigheten Lille Mats 2 (Bokebergsgården) (se Översiktlig miljöteknisk markundersökning Lille Mats, Breccia AB 2019-03-07).

Jordprovtagningen genomfördes den 21 februari 2019 genom skruvprovtagning med borrbandvagn. Provtagningen utfördes i 6 stycken provtagningspunkter till ett djup mellan 2 och 3,6 meter. Prover togs generellt ut per halvmeter men korrigerat för lagergränser så långt som möjligt.

Grundvatten togs den 25 februari 2019 med peristaltisk pump. På grund av dålig tillrinning i B1901 och B1906 togs vatten utan omsättning före provtagning. I B1903 omsattes rörets vatten före provtagning.

Generellt består marken i området överst av ett fyllnadslager bestående av mull och grusig sand, bortsett i punkterna med asfaltyta där det inte fanns mull överst. Fyllnadens tjocklek varierar till mellan 0,4 och 1,8 meters djup. Endast i punkt B1901 förekom ingen fyllnad. Under fyllnaden gick det att i flera punkter se den tidigare markytan genom ett mullager under vilken sand och sandmorän följde ner till borrhopp som varierade mellan 2 och 4 meters djup.

12 stycken jordprover samt 3 stycken grundvattenprover har analyserats. Samtliga prover analyserades med avseende på alifater, aromater, BTEX samt metaller.

Generellt förekommer förorening inom undersökningsområdet i form av olika metaller PAH H, PAH M, koppar och zink samt kolväten över riktvärden för känslig markanvändning. Med tanke på att bostäder planeras inom fastigheten Lille Mats 2 bör man avlägsna de föroreningar som påträffats över riktvärdet för KM vid om- eller nybyggnation, framför allt de som ångar. I viss mån kan sägas att föroreningshalterna är högre längre österut. De påvisade föroreningarna förekommer främst i fyllnadsmassor.

Vad gäller jord så verkar parken ha låga eller inga föroreningshalter i de lägre delarna och att föroreningarna finns där marken är mer uppbyggd österut. PAH M ligger dessutom över vad det får vara med tanke på ångning till byggnader (Bokebergsgården). Då kommunen är huvudman för allmänplatsmark, har kommunen ansvar att vid markarbeten för anläggande av parkområdet åtgärda de påträffade föroreningarna.

Vad gäller grundvatten, så visar de topografikorrigerade grundvattenmätningarna att grundvattnet rör sig väst-nordvästligt.

Analysresultaten av grundvattnet visar att det förekommer förhöjda halter av metaller i vattnet. Halterna är dock under livsmedelsverkets gräns för tjänlighet som dricksvatten. De två kolväten som förekommer i vattnet, bensen och alifater C10-C12, överskrider SPBIs riktvärde för tjänlighet som dricksvatten och alifaterna överskrider även riktvärdet för ångning till byggnader. Med avståndet till dricksvattenuttag bedöms risken som liten för dricksvattenkontaminering, och den större risken bedöms vara ångning till inomhusluft. Alifaterna C10-C12 har inte påvisats i jorden, men bensen har påvisats i samma punkt där grundvattnet togs, B1906. Det förekommer förorening i jord av olika metaller, PAH H och M samt alifater C16-C35.

Metallerna och alifaterna förekommer i halter som kan utgöra en risk, framför allt för markmiljön, men även för människors långtidshälsa med tanke på bly i en punkt. Den större risken i området utgörs av PAH H och PAH M eftersom PAH M överskrider riktvärdet för ångning till byggnader och PAH H överskrider riktvärdet för intag av växter samt långtidseffekter på hälsan.

Vid en om- eller nybyggnation i undersökningsområdet bör föroreningen åtgärdas.

Enligt PBL 4 kap 14§ får kommunen i en detaljplan bestämma att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpits. I planförslaget införs bestämmelse om att ”startbesked för byggnadsarbeten får inte ges förrän förekomst av markförorening har avhjälpits” inom markytan för det planerade 10- våningshuset och fastigheten Lille Mats 2 (Bokebergsgården).

Om ytterligare föroreningar upptäcks i samband med sanering eller exploatering ska även det anmälas till Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen. Enligt 10 kap 11§ miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet ”oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.”

Radon

Planområdet ligger enligt Hässleholms markradonriskkarta på gränsen mellan lågrisk och normalrisk och bedöms inte kräva några särskilda åtgärder. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggsplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

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. Utbyggnaden är belägen i ett centralt och kollektivtrafknära läge, där intentionen är att främja hållbara transportmedel som kollektiv- och cykeltrafik och följer Hässleholms kommuns översiktsplan 2007, antagen 2007-05-02, där all kompletterande bebyggelse innanför stadsplaneringsgränsen ska uppfylla utvecklingskraven ”minskat bilåkande”, ”ökad befolkningstäthet”, ”ökad stadsmässighet” och ”ökad kollektivtrafikunderlag”.

Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

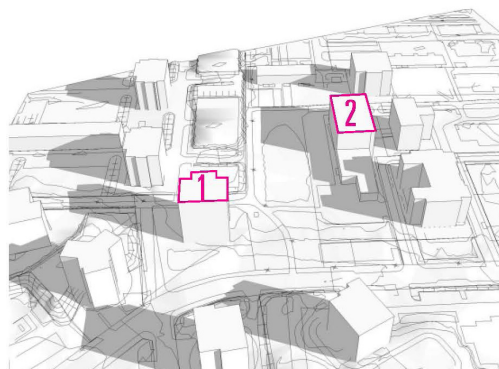
Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster

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

Planområdet ingår inte i skyddsområde för vattentäkt.

Skuggning/solförhållanden

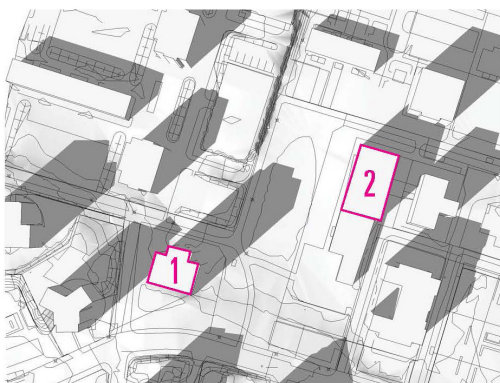
En sol- och skuggstudie har tagits fram för området (*Del av Bokeberg, Sol- och skuggstudie till detaljplan*, Sigma Civil AB 20160317). Studien visar på föreslagen bebyggelses påverkan på befintlig miljö och omvänt. Skuggstudien visar att skuggverkan från föreslagna byggnader har liten påverkan på befintlig bebyggelse och omgivande gårdsmark. Likaså är skuggverkan från befintlig bebyggelse på föreslagen bostadsgård begränsad. Bebyggelsen har viss skuggverkan på befintlig parkmark under olika tider av dygnet. Skuggverkan är dock inte sådan att hela parken ligger i skugga under hela dagen, utan det är endast delar av parken som skuggas under olika delar av dagen. Skuggverkan i parken kan vara av godo under sommarmånader.



Vårdagjämning 20 mars kl 09.00. Solen står tämligen lågt vilket medför långa slagskuggor på morgon förmiddag. Skuggorna påverkar inte i någon nämnvärd utsträckning kringliggande bostadshus. Påbyggnaden (2) medför en ökad skuggverkan av parken på morgonen.

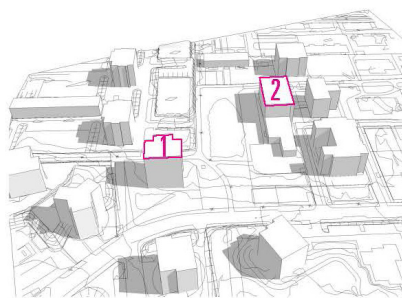


Vårdagjämning 20 mars kl 12.00. Solen står relativt högt och rakt. Bostadshus- och gårdar påverkas inte i någon större utsträckning av skuggverkan från föreslagen bebyggelse. Offentlig plats, såsom parken, är solbelyst och erbjuder ett gynnsamt läge för rekreation. Befintliga träd eller nyplantering kan erbjuda eventuellt skuggbehov.

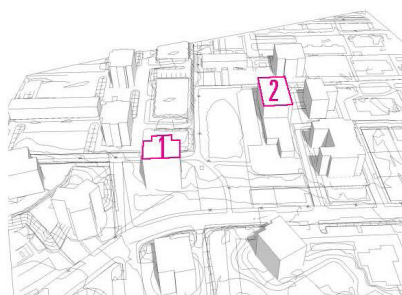
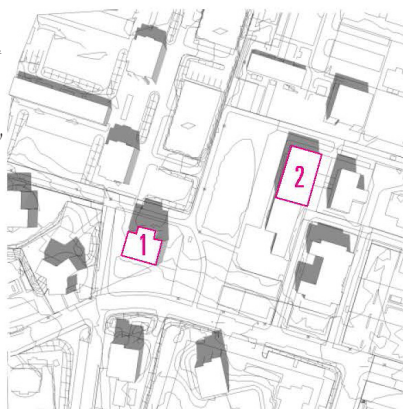


Vårdagjämning 20 mars kl 15.00. Parkmarken skuggas till viss del av föreslagen bebyggelse (1) men erbjuder fortfarande stora solbelysta områden.

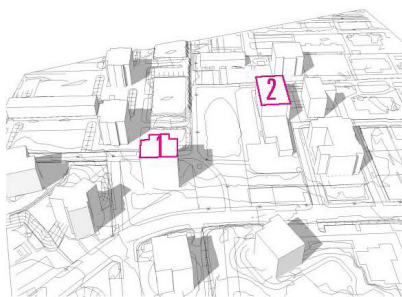
*Sommarsolstånd 21 juni
kl. 09.00. Solen står redan
tidigt på dagen relativt högt
och byggnaderna ger liten
skuggverkan. Skuggverkan
på parkmarken är obetydlig.*



*Sommarsolstånd 21 juni kl.
12.00. Solen står högt vilket
bidrar till att parken är
solbelyst. Eventuellt behov av
skugga kan använtas med
trädplanteringar. Bostadsbus
eller -gårdar påverkas inte
negativt av föreslagen
bebyggelse.*

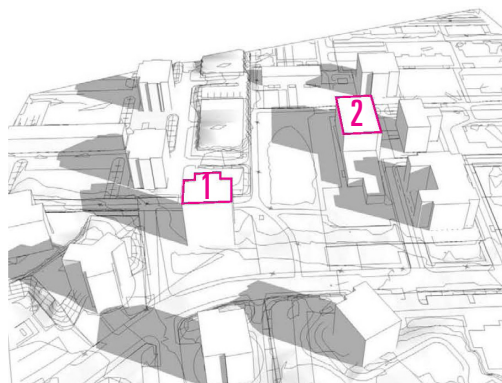


*Sommarsolstånd 21 juni kl.
15.00. Solen står fortsatt
högt och föreslagen bebyggelse
ger begränsad skuggverkan.
Föreslagen bebyggelse (2)
inverkar till mindre del på
förgårdsmarken i öster. Ny
bostadsgård (1) påverkas
inte negativt av befintlig
bebyggelses skuggverkan.*

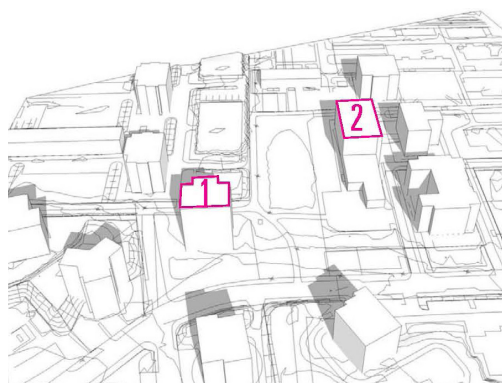


*Sommarsolstånd 21 juni kl.
18.00. Solen sänker sig mot
kvällen och skuggverkan blir
större. Föreslagen bebyggelse
(1) skuggar del av park-
marken i söder, dock är den
till största delen solbelyst.
Bostadsgården (1) ligger
till största delen i skugga
från befintlig bebyggelse
under den senare delen av
eftermiddagen. Föreslagen
bebyggelse (2) skuggar
förgårdsmark och större delen
av bostadshuset i öster.*





Höstdagjämning 22 september kl 09.00. Solen står lägre vilket bidrar till större skuggverkan. Föreslagen bebyggelse (1) skuggar mindre del av bostadsgård i nordväst. I övrigt påverkas inga bostadshus eller -gårdar av föreslagen bebyggelse. Den norra delen av parkmarken skuggas av föreslagen bebyggelse (2).



Höstdagjämning 22 september kl 12.00. Parkmarken är helt solbelyst. Bostadshus påverkas inte av skuggverkan, medan endast mindre skuggverkan sker på bostadsgård. Befintliga träd eller nyplantering kan erbjuda eventuellt skuggbehov.



Höstdagjämning 22 september kl 15.00. Solen står lågt och ger större skuggverkan. Föreslagen bebyggelse (1) ger skuggverkan på den centrala delen av parken, men inte på övrig bebyggelse. Den västra delen av bostadsgården (1) berörs av skuggverkan från befintlig bebyggelse. Föreslagen bebyggelse (2) ger skugga på förgårdsmarken i norr.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (se *Dagvattenutredning Lille Mats 2 mfl. Hässleholm*, Stadsbyggnadskontoret/Mät- och GIS-avdelningen 2018-09-19). Den konstaterar att förutsättningarna för infiltration inom planområdet är generellt sett goda, då drygt hälften av planområdet utgörs av grönyta. Det finns således möjlighet att via genomtänkt höjdsättning leda dagvattnet till planerat parkområde, där fördröjning och infiltration i öppna magasin kan ske. Med utgångspunkt från att belastningen på befintligt dagvattennät inte ska öka, bör dagvattnet om möjligt ledas i öppna diken till parken. Med tanke på att planområdet ligger i nära anslutning till en av stadens mer markerade lågpunkter med potentiell översvämningsproblematik, skulle det vara förutseende att ta med detta vid dimensioneringen av parkområdets magasin.

Det som avgör risken för översvämning är utformningen av parkområdets öppna magasin, d.v.s. vilken vattenvolym som behöver tas om hand, och att dagvattnet kan ledas dit. För att bestämma den totala volym som erfordras i dessa magasin har fyra regn med olika återkomsttid studerats; 10, 50 och 100 år, samtliga med varaktighet 10 minuter, samt 100 år med varaktighet 30 minuter. För alla regn har klimatfaktorn 1.25 använts. Resultatet visar att det regn som kräver störst volym – 100-årsregn med 30 minuters varaktighet – behöver 413 m³ för att risken för översvämning ska minimeras. Den volym som krävs har ökat med ca 12% jämfört med förhållandena före exploatering.

Parkmarken mellan de två utbyggnaderna föreslås gestaltas som en regnpark. Detta innebär i stora drag att dagvatten från intilliggande fastigheter leds till en lågpunkt där vattnet tas om hand i en damm med anpassad växtlighet.

Inom föreslagen parkmark införs bestämmelse om att dagvattendamm för fördröjning och infiltration av dagvatten ska finnas. Inom parken ska även diken för infiltration och avledning av dagvatten anläggas. Inom kvartermark ska diken för infiltration och avledning av dagvatten finnas. Vid terrassering eller förändringar i mark inom fastighet ska hänsyn tas till avrinning mot parken.



Lågpunkter och ytaavrinning enligt Länsstyrelsens WebGis. Planområdets läge är markerat med röd cirkel.

Hälsa och säkerhet

Buller

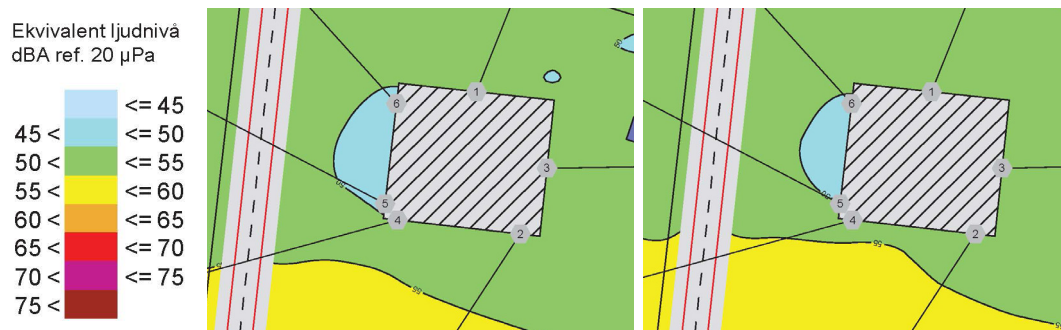
För nybyggnation av bostäder gäller *Trafikbullerförordningen* SFS 2015:216, med förordningsändring SFS 2017:359, vilken trädde i kraft 1 juli 2017. Riktvärdena i förordningen ska tillämpas i detaljplaneärenden, i ärenden om bygglov och i ärenden om förhandsbesked påbörjade från och med 2 januari 2015. Nedan följer en sammanfattning av riktvärdena:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad.
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostad om högst 35 kvadratmeter.

Om riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid vid fasad. Om 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats ändå överskrids får den göra det högst fem gånger per timme under perioden kl. 06-22 och då med högst 10 dB.

Trafikbullernivåer från spår- och vägtrafik år 2018 och år 2040 har utretts för föreslagen bebyggelse inom planområdet. I beräkningarna för år 2040 har det inte tagits någon hänsyn till en eventuell höghastighetsbana genom Hässleholm. Utredningen för det planerade 10 -våningshuset (se *Lille Mats Trafikbullerutredning Teknisk Rapport 10265150.02*, WSP, 2018-11-02, Ändringsdatum 2018-12-17) visar att fastigheten klarar riktvärdena om ljudnivåer vid fasad både år 2018 och år 2040 enligt Trafikbullerförordningen SFS 2015:216, med förordningsändring SFS 2017:359.

Riktvärdena uppfylls inte när det gäller balkonger (uteplatser) då vid de flesta våningsplanen överstiger 50 dBA ljudnivåer samt 70 dBA maximala ljudnivåer. Därmed måste gemensam uteplats anordnas i anslutning till byggnaden. I anslutning till den västra fasaden finns det en yta som uppfyller båda riktvärdena, ekvivalent och maximal ljudnivå, där en gemensam uteplats kan anordnas.



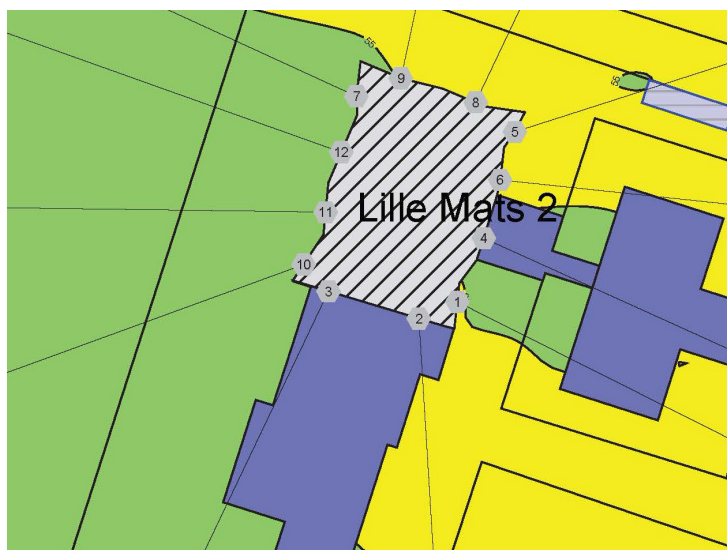
Utsnitt från bullerutredning för det planerade 10-våningshuset. Den vänstra bilden visar sammanvägd dygnsekvivalent ljudnivå från väg och järnväg (1,5 m ovan mark) år 2018. Den högra bilden visar sammanvägd dygnsekvivalent ljudnivå från väg och järnväg, (1,5 m ovan mark) år 2040. Inom område markerat med blå färg uppfylls riktvärdena och där föreslås gemensam uteplats anläggas.

Ekvivalent ljudnivå
dBA ref. 20 µPa

	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	<= 75
75 <	

Teckenförklaring

	Nybyggnation
	Huvudbyggnad
	Komplementbyggnad
	Vägyta
	Emissionslinje väg



Utsnitt från bullerutredning för Bokebergsgården. Bilden visar sammanvägd dygnsekvivalent ljudnivå från väg och järnväg 1,5 m ovan mark år 2040. Gemensam uteplats föreslås anordnas på byggnadens västra sida, mot parken.

Bullerutredningen för Bokebergsgården och den planerade påbyggnaden (se *Lille Mats 2 Trafikbullerutredning Teknisk Rapport 10262983.02*, WSP 2018-10-05), visar att den sammanvägda dygnsekvivalenta ljudnivån från väg- och järnvägstrafik för våning 1-6 uppfyller riktvärdet om 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad.

Fasaden vid de högre våningsplanen på den västra fasaden uppfyller riktvärdet om 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats. Vid anläggande av balkonger vid denna fasad uppfylls riktvärdena för uteplats. För övriga fasader uppfylls inte riktvärdena för uteplats. Vid anläggande av balkonger vid dessa fasader skall boende ha tillgång till uteplats med god akustisk miljö. Tillgången till uteplats kan tillgodoses med en gemensam uteplats. Den sammanvägda dygnsekvivalent ljudnivån från väg- och järnvägstrafik 1,5 meter ovan mark överskrider riktvärdet om 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid uteplats inom hela den berörda fastigheten. Om en gemensam uteplats skall anläggas i markplan i anslutning till nybyggnationen skall denna utformas som en skyddad uteplats. Uteplatsen skall placeras bakom en lokal bullerskyddsskärm. Bullerskyddsskärmen kan vara helt eller delvis glasad.

Enligt planförslaget ska, inom respektive bostadsfastighet, minst en gemensam uteplats anordnas på luddämpad sida. Gällande riktvärden för trafikbuller får ej överskridas vid gemensam uteplats.

Den trafikökning som föreslagen bebyggelse kan medföra bedöms inte bidra till någon nämnvärd ökning av bullernivån inom området. Genom utbyggnad i ett centralt och kollektivtrafiknära läge, 200 meter till Hässleholms centralstation och 100 meter till närmaste busshållplats, bedöms en större andel kunna nyttja kollektivtrafik för pendling eller cykel för kortare resor inom staden.

Översvämning

Planområdet är lokaliserat i närhet till en av stadens lågpunkter. För att minimera risk för översvämning bör dagvattenmagasinet i planerad regnpark ha en kapacitet på minst 413 m³. Planerad regnpark föreslås gestaltas så att den kan svämmas över och användas som recipient vid kraftiga skyfall.

På grund av översvämningsproblematiken i området finns bestämmelse om att källarvåning inte tillåts inom kvartersmark. Marknivån invid husliv mot gata ska vara minst 0,3 m över gatan.

Natur- och kulturmiljö

Föreslagen exploatering innebär att tidigare delvis oexploaterad mark tas i anspråk. Parken mellan föreslagna utbyggnader beskrivs enligt Hässleholms Grönplan som ett parkområde med stora träd och klippt gräs. Den södra delen av området utgörs av naturmark som är en del av ett grönstråk. Parkområdet utökas i öster när mark från kvartersmark tillförs allmän platsmark-Park. Parkområdet berörs inte av angränsande utbyggnad och befintliga värden ska tas tillvara och lyftas fram när parkkvalitén höjs i samband med pågående omgestaltning. Kulturmiljövärden berörs inte av planförslaget. Platsen som hyste den rödlistade arten dvärgseradella och som tidigare uppmärksammats i Hässleholms grönplan har undersökts av ekolog vid platsbesök. Dvärgseradellan finns inte längre på den angivna platsen. Därmed konstaterades att varken livsmiljön eller arten, dvärgseradellan, finns kvar inom området.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Förtätning i befintliga miljöer inom stadsplanegränsen överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Samtidigt som befintlig infrastruktur kan nyttjas skapas större underlag för service väster om järnvägen. En kvalitetshöjning av parkområdet bidrar till en ny möjlig mötesplats för de boende i närområdet. Centrumverksamhet i bottenvåningarna på den föreslagna bebyggelsen möjliggör för nya publika verksamheter i västra centrum.

Befintliga verksamheter inom Bokebergsgården bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Påbyggnaden av Bokebergsgården ska inte hindra pågående verksamhet att fortsätta i nuvarande omfattning.

Tillgänglighet och trygghet

Utformning av bebyggelse, parkområde, parkering, allmän platsmark etc. ska följa gällande krav på tillgänglighet. Trygghet och tillgänglighet värnas genom husens placering i förhållande till gator och omkringsliggande bebyggelse. Byggnaderna placeras i anslutning till befintlig bebyggelse och befintliga stråk, vilket innebär att det redan finns aktivitet i området och att ännu fler människor kommer att vistas i anslutning till planområdet vilket ytterligare främjar tryggheten. I samband med omgestaltningen av parken ses cykel- och gångbanor i närområdet över. Ett större användande av och rörelse genom parken bidrar till ytterligare aktivitet i området.

Barnperspektiv

FN:s generalförsamling antog 1989 en konvention om barns rättigheter. Sveriges riksdag ratificerade kort därefter konventionen utan några reservationer. Barnkonventionens 12 artiklar innebär bland annat att barn ska ha rätt att uttrycka sig om det som berör dem i fysisk planering. För att öka barns inflytande i stadsbyggnadsfrågor krävs olika slags resurser under olika tidsramar.

Utbyggnaden äger rum i ett område med närhet till parkmark som ger goda möjligheter till spontan lek och utevistelse. Leken bidrar till barns fysiska och psykiska utveckling så väl som till hälsa och välbefinnande. Befintlig och utökad parkmark föreslås gestaltas som en regnpark med en lärande funktion. Parken ska skapa nyfikenhet och kunna fungera som en del i undervisningen för barn och ungdomar. Barn kan röra sig fritt till närparken på ett för barn trafiksäkert sätt via gångstråk utan att passera trafikerade gator. Stråken som löper genom planområdet utgör dessutom skolvägar och en upprustning stärker dessa ur trygghets- och trafiksäkerhetssynpunkt.

► Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planen skickas ut på samråd och granskning för att ge möjlighet att påverka förslaget.

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 AB är huvudman för va-verksamheten för de allmänna ledningarna.
- Hässleholm Miljö AB är huvudman för fjärrvärmenätet och sophantering i Hässleholms stad.
- E.ON Sverige AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Genomförande av den planerade parken sker i samråd mellan Tekniska förvaltningen, Hässleholms Vatten AB och Miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Kostnadsersättningar för genomförande av nödvändiga anläggningar inom allmän platsmark får regleras genom exploateringsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

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

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsreglering genom att delar av fastigheten Lille Mats 2, 1 och 4 överförs till fastigheten Gäddastorp 4:13 och Hässleholm 88:52. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten. Fastighetsbildning som krävs vid avstyckning av kvartersmark bekostas av exploatören.

Lille Mats 1

- Avstår mark för bostadsändamål till Hässleholm 88:52 (breddning av aktivitetsstråk).

Lille Mats 4

- Avstår mark för bostadsändamål till Gäddastorp 4:13 (bildande av lokalgata).

Hässleholm 88:52 (Kommunens fastighet)

- Erhåller mark för bostadsändamål från Lille Mats 1 (breddning av aktivitetsstråk).
- Erhåller mark för bostadsändamål från Lille Mats 2 (breddning av aktivitetsstråk).

Hässleholm 88:1 (Kommunens fastighet)

- Avstår mark för parkeringsändamål i den sydöstra delen till Lille Mats 2.
- Avstår mark för parkändamål till Gäddastorp 4:13.

Inom planområdet finns två vägservitut längs fastigheten Lille Mats 2 östra del (aktbeteckning 1183-963 och 1293K-09/68). Reglering av servituten kan komma att ske då delar av den aktuella kvartersmarken planläggas som allmän platsmark - GATA.

Ledningsrätten längs Kaptensgatan, i den södra delen av fastigheten Lille Mats 2, kommer att finnas kvar.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av exploatörerna Hässlehem och Karlssons fastigheter i Hässleholm AB. Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering inom kvartersmark, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar.

Kommunens intäkter består av försäljning av mark, nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan och husutsättning.

Kommunens kostnader uppkommer i samband med förändringar på allmän platsmark, gata och park. Kostnadsersättningar för genomförande av nödvändiga anläggningar inom allmän platsmark får regleras genom exploateringsavtal.

Tekniska frågor

Flödesberäkning av dagvatten inom området kommer att ske i samband med förprojektering av den planerade parken inom planområdet.

► Förutsättningar

Bakgrund

K-fastigheter och Hässleholm har inkommit med separata förfrågningar om framtagande av detaljplan för bostäder på den västra respektive östra sidan av parkmarken längs Kaptensgatan. Uppdragen har efter det slagits samman och behandlas i denna gemensamma detaljplan för att kunna ta ett helhetsgrepp på området.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 9 juni 2015 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan samt att utökat planförfarande ska tillämpas.

Tidigare ställningstaganden

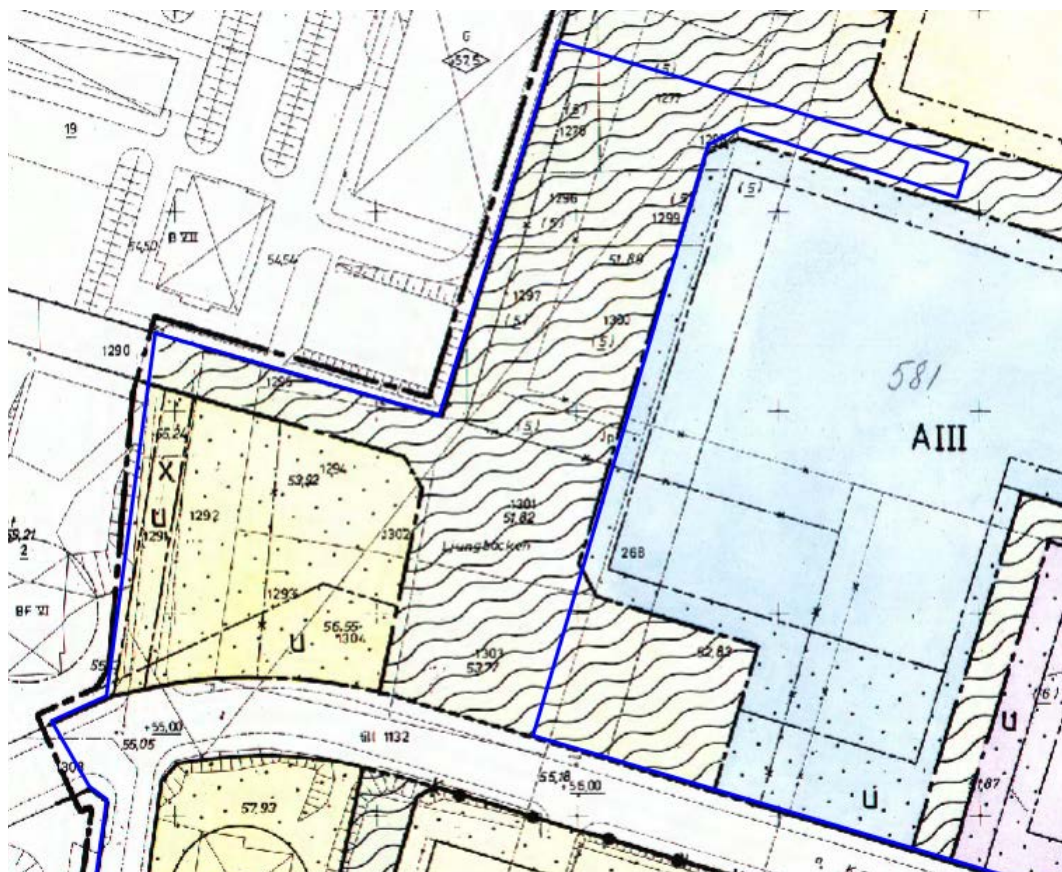
Översiktliga planer

Enligt Hässleholms kommuns översiktsplan 2007, antagen 2007-05-02, ska all kompletterande bebyggelse innanför stadsplaneringsgränsen uppfylla utvecklingskraven ”minskat bilåkande”, ”ökad befolkningstäthet”, ”ökad stadsmässighet” och ”ökat kollektivtrafikunderlag”. För att understödja utvecklingen mot en mer livfull stadskärna ska bebyggelse med hög exploateringsgrad, innehållande bostäder och arbetsplatser, uppmuntras både öster och väster om järnvägen. Stadskärnan ska vara väl samlad och avgränsad eftersom det är koncentrationen och blandningen av funktioner som är av störst vikt för både handel och service liksom för livet på gatorna. Stationsområdet, främst väster om spåren, ska förtätas med byggnader för boende, studier och arbete. En hög exploateringsgrad understryker platsens betydelse för folkmyllret inom stadskärnan. Satsningar ska göras på de gaturum som förmedlar besökare och medborgare till olika delar, genom högt ställda krav på utformningen av gaturummen där upplevelsen och miljön prioriteras. Stor omsorg ska läggas vid utformningen av gator, torg och parker.

Enligt FÖP Hässleholms stad 2030 (antagen av kommunfullmäktige 2018-06-25) ska området väster om stationen utvecklas till en mer stadsmässig karaktär. Förtätning, komplettering och omvandling av bebyggelse ska ske på gång- och cykelavstånd, ca 1000 meter från stationen. Bokeberg lyfts fram som ett område med stor potential att omvandlas och utvecklas till en ny och betydelsefull stadsdel genom lokalisering av bostäder, kontor och verksamheter.

Detaljplaner

För fastigheten Lille Mats 2, 1 och 4 gäller detaljplan 1183-P95/0117, antagen 1995-01-17 som medger användningen BD-bostäder/vård i en våning i den del som är aktuell för påbyggnad. I den södra delen finns ett mindre område med parkändamål medan övrig mark är prickad.





Parkens odefinierade kanter och avsaknad av gestaltning



Bebyggelsens placering bidrar till stora gaturum i anslutning till planområdet

För aktuell del av fastigheten Gäddastorp 4:13 gäller detaljplan 11-HLM-721/79 fastställd 1979-02-26 som medger bostads- och parkändamål för aktuellt område. Området för föreslagen ny bebyggelse är markerad med prickmark och försedd med ett u-område (ledningsområde) längs Kaptensgatan. På befintlig infartsgata från Kaptensgatan anges u-område samt x-område (mark tillgänglig för allmän gångtrafik).

En mindre del av planområdets norra del (aktivitetsstråket) ingår i detaljplan 1183-P87/1008 som vann laga kraft 1987-10-08. Planen medger parkmark. Inom området finns en intention att skapa ett gång- och cykelstråk. Avvikelse av angivet detaljläge får ske vid utformningen av parkområdet.

Kommunala planeringsunderlag

Parkerna på Bokeberg innehåller enligt grönplanen både natur och anlagd park som bildar ett grönt stråk genom området och tillgången till grönområden bedöms vara begränsad. Parken inom planområdet beskrivs som en park med stora träd i klippt gräsyta som bör gallras och kompletteras med sittplatser och buskar. Den södra delen av grönytan beskrivs som naturmark som är en del i ett grönnstråk och som då ansågs vara viktig att bibehålla då området hyste den rödlistade dvärgseradellan.

Riksintressen och förordnanden

Planområdet berör inte område av riksintresse.

Topografi, landskap och vegetation

Befintlig parkmark och grönytan i sydväst bedöms som odefinierade och ostrukturerade. Parkmarken flyter ihop med kvartersmarken tillhörande Bokebergsgården i öster och utgör mest ett grönt mellanrum, detsamma gäller i den västra delen mot infartsvägen från Kaptensgatan. Grönytorna erbjuder idag inga vistelsezoner och inbjuder inte till nyttjande. Generellt är grönstrukturen i anslutning till området ostrukturerad och utgörs av otydlig förgårdsmark och osammanhängande, avskurna grönytor i anslutning till punkthus. Planområdet sluttar ner mot en lågpunkt i parkens centrala del i höjd med Bokebergsgården.

Bebyggelse

Bebyggelsen i anslutning till planområdet utgörs i huvudsak av relativt gles stadsbebyggelse där byggnaderna är indragna från gaturummet. Byggnadsmönstret bidrar till stora gaturum och utbredd omgivande förgårdsmark. Området uppvisar en stor variation i bebyggelsetyper med allt ifrån radhus till punkthus och lamellhus med huvudsakligt fasadmateriäl i tegel. Byggnaderna inom området är främst bostadsbyggnader med endast ett fåtal verksamhetslokaler i bottenvåningarna.

Trafik

Biltrafik

Angöring med bil till området sker idag söderifrån från Kaptensgatan. Kaptensgatan trafikeras idag av 2280 fordon/dygn. Leveranser till Bokebergsgårdens restaurang sker även dessa från Kaptensgatan. Leveranser sker 1-2 ggr/dag med mottagning i byggnadens södra del. Angöring till planområdets norra del sker från Drottninggatan.

Kollektivtrafik

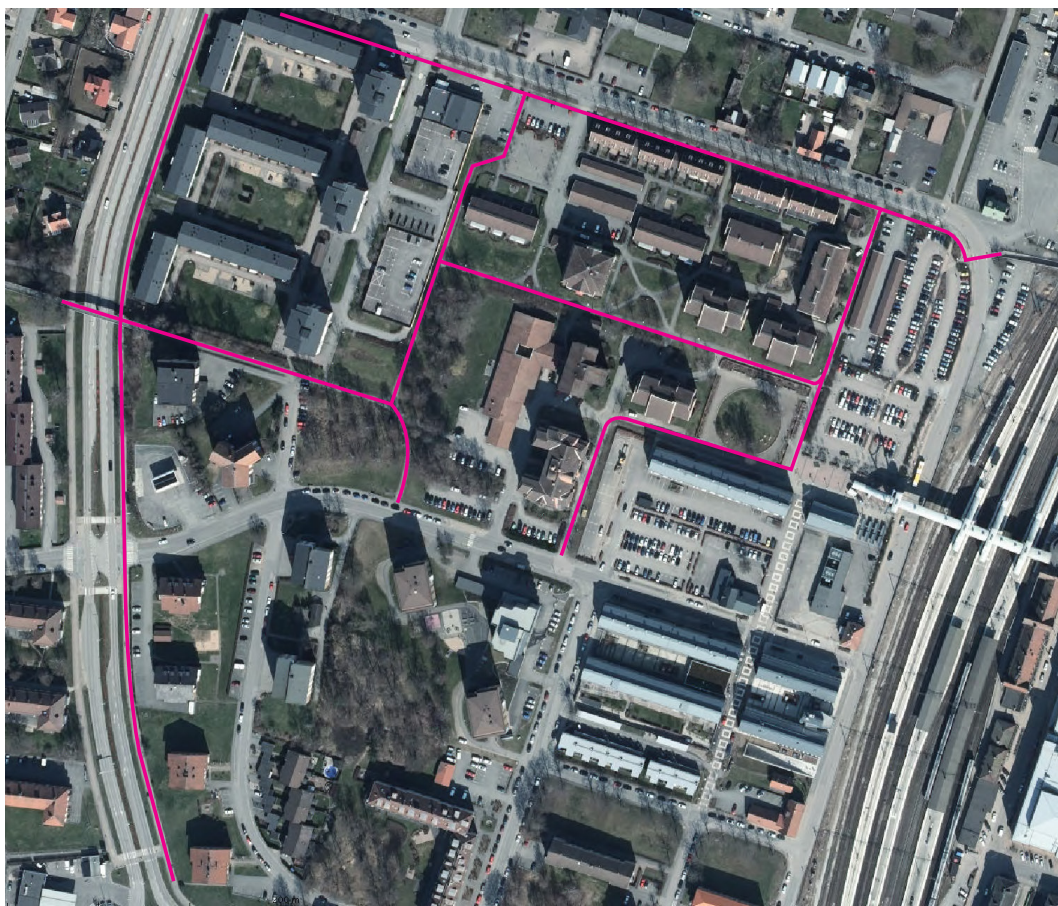
Planområdet är beläget ca 300 meter från Hässleholms centralstation vilket ger förutsättningar för goda pendlingsmöjligheter i ett regionalt perspektiv. Stadsbuss 2 trafikerar hållplats längs Kaptensgatan hela dagen från morgon till kväll med halvtimmetrafik klockan 06-18 på vardagar, samt har trafik lördagar och söndagar. På Vankivavägen och Helsingborgsvägen finns hållplatser för regionalbussar mot Markaryd respektive Ängelholm.

Gång- och cykeltrafik

Området angörs västerifrån via cykelpassage över Vankivavägen. Cykelvägen passerar parkstråket och fortsätter österut mot stationen längs ett internt stråk genom bostadsbebyggelsen. Cykeltrafik längs Kaptensgatan sker idag i blandtrafik. Norrifrån angörs planområdet via cykelväg som sträcker sig parallellt med parkeringshus väster om planområdet och ansluter till cykelväg som går längs Drottninggatans södra sida.

Parkering

Parkering till Bokebergsgården är belägen söder om byggnaden. I övrigt sker parkering inom egna fastigheter eller längs gatorna i området. Direkt nordväst om planområdet ligger två parkeringsgarage.



Befintliga cykelvägar i närområdet

Service

Planområdet är beläget ca 300 m från Hässleholms Centralstation och den kommersiella service som finns i Hässleholms centrum.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har tagits fram för den sydvästra delen av planområdet där ny bostadsbebyggelse föreslås. Underliggande naturligt lagrad jord utgörs av sand/finsand och/eller sandmorän. I sandmoränen förekommer det rikligt med sten och sannolikt även block. Jordlagren vilar på urberg. Med ledning av undersökningsresultaten bedöms byggnaden kunna grundläggas på sedvanligt sätt.

Kulturmiljö och fornlämningar

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

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm 2019-03-12

Marie Nilsson
tf. planchef

Sherif Hosny
planarkitekt

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Gustav Karnell, Sigma Civil AB i samarbete med stadsbyggnadskontoret i Hässleholm. Kommunen svarar i samarbetet för hela myndighetshanteringen i planprocessen.