



Planbeskrivning

Detaljplan för Dämmet 11 m fl

Hässelholms stad och kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning	3
Planförslag	4
Konsekvenser	23
Genomförande	29
Förutsättningar	33

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, Planbeskrivning (denna handling), Samrådsredogörelse, Undersökning om betydande miljöpåverkan, Grundkarta, Fastighetsförteckning.

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- *Dagvatten- och skyfallsutredning för Dämmet 11 och Karlavagnen 3 m fl i Hässleholm. Tyréns 2022-04-05*
- *Komplettering - Dagvatten- och skyfallsutredning för Dämmet 11 och Karlavagnen 3 m fl i Hässleholm. Tyréns 2022-10-27*
- *Historisk inventering avseende föroreningar i mark och grundvatten, Dämmet 11 Hässleholm. Kodeda Konsulter AB 2022-09-30*
- *Trafikutredning till detaljplan för Dämmet 11. Tyréns 2023-02-03 (rev. 2023-02-07)*
- *Miljöteknisk markundersökning, Dämmet 11 Hässleholm. Tyréns 2023-03-03*
- *Komplettering - Miljöteknisk markundersökning, Dämmet 11 Hässleholm. Tyréns 2023-04-24*
- *MUR (Markteknisk undersökningsrapport) samt PM planeringsunderlag geoteknik, detaljplan Dämmet 11 Hässleholm. Tyréns 2023-03-03*
- *Utlåtande Ljungdalakyrkan, Dämmet 12 i Hässleholm/Paul Dettwiler 2024-01-09*

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 stadsbyggnadskontoret.

► Inledning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att öka flexibiliteten och möjliggöra för fler aktörer och centrumverksamheter inom fastigheten Dämmet 11. Byggrätter och markanvändningar anpassas utifrån rådande förhållanden, samt utökas för att möjliggöra utbyggnad av befintlig vårdcentral samt nybyggnation i östra delen av Dämmet 11.

Planförslaget innefattar:

- Kvartersmark för centrumverksamheter (C)
- Tillbyggnad av befintlig vårdcentral
- Nybyggnation i östra delen av fastigheten
- Befintliga markanvändningar som utgör allmän plats (PARK), (GATA) och (GCVÄG) planläggs för att överensstämma med nuvarande läge och markanvändning.

Planförfarande

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

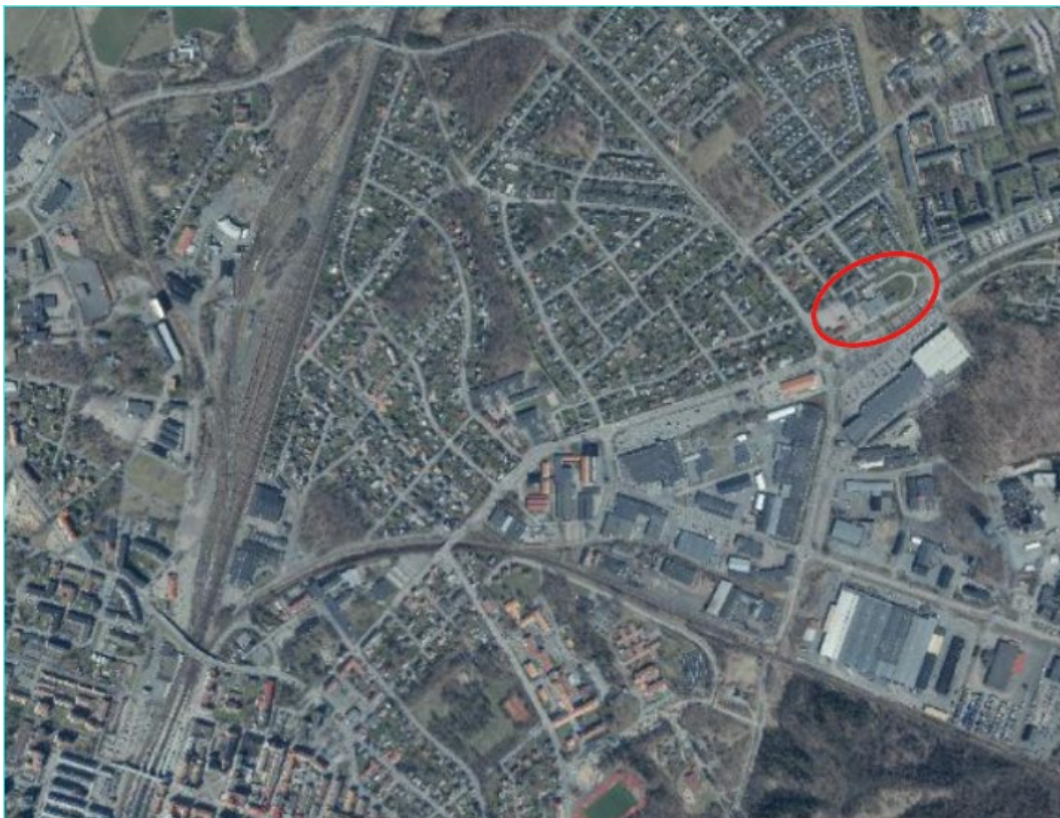


Beslut om betydande miljöpåverkan

Genomförandet av planen antas inte innebära betydande miljöpåverkan. (5 kap. 11 a § andra stycket PBL). Se skälen för beslutet under rubriken *Konsekvenser, Bedömning om miljöpåverkan*.

Plandata

Planområdet är beläget i nordöstra Hässleholm, i sydvästra utkanten av Ljungdala, norr om Stobyvägen och öster om Norra Kringelvägen. Inom planområdet finns vårdcentral, torg, livsmedelsbutik, parkeringsplatser och Ljungdala kyrka. Östra delen av Dämmet 11 består av öppna gräsytor. Planområdet omfattar de privatägda fastigheterna Dämmet 11 och Dämmet 12 samt del av Läreda 436:6 som ägs av Hässleholms kommun. Planområdets totala area omfattar cirka 27 000 m².



Planområdets läge inom Hässleholms stad.

► Planförslag

Sammanfattning

Planförslaget innebär att centrumändamål möjliggörs som huvudsaklig markanvändning. Genom användningen centrumändamål (C) möjliggörs blandade verksamheter som handel, kontor, samlingslokaler, viss typ av hälsovård och restaurang. Planförslaget medför att vårdcentralen i västra delen av fastigheten kan byggas ut med totalt cirka 340 m². Därutöver möjliggörs för en ny etablering i östra delen av planområdet om cirka 1400 m² med tillhörande parkering. Befintliga markanvändningar som utgör allmän plats (PARK), (GATA) och (GCVÄG) planläggs för att överensstämma med nuvarande läge och markanvändning.

Pågående markanvändning

Fastigheterna Dämnet 11 och Dämnet 12 är i dagsläget planlagda för centrumändamål, och området var tidigare tänkt att utgöra ett stadsdelscentrum i Ljungdala med blandade centrumfunktioner och service. Här finns idag en rad funktioner och verksamheter i form av vårdcentral, livsmedelsbutik och Ljungdala kyrka samlade kring ett torg centralt i området. Omkring bebyggelsen finns parkeringsytor med inslag av planteringar. I östra delen av fastigheten finns större gräsytor.

I gällande detaljplan är byggrätten koncentrerad till östra halvan av fastigheten, medan västra delen är avsedd för bilparkering, vilket inte överensstämmer med hur området därefter byggts ut genom åren.

Föreslagen markanvändning

Här nedan presenteras och förklaras respektive planbestämmelse.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA

Gata

Befintlig infart från Gärdesvägen samt Dämmevägen planläggs som allmän plats (GATA) för att överensstämma med nuvarande läge och markanvändning.

GCVÄG

Gång- och cykelväg

Befintlig gång- och cykelväg planläggs som allmän plats (GCVÄG) för att överensstämma med nuvarande läge och markanvändning.

PARK

Park

Befintlig parkmark planläggs som allmän plats (PARK) för att överensstämma med nuvarande läge och markanvändning.

Kvartersmark

C

Centrum

Centrumändamål är en samlingsbestämmelse som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I användningen centrum ingår exempelvis till exempel lättare former av vård (vårdcentral) och hälsovård, samlingslokaler, handel, butiker, restauranger och andra typer av jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Prickad mark

Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen säkerställer att marken inte bebyggs med hänvisning till att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar samt ej bebyggas mot angränsande bostäder i norr.

Korsad mark

Marken får endast förses med kompletterande byggnadsverk. Underjordiska magasin tillåts under mark.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att endast komplement till centrumändamål tillåts, vilket omfattar exempelvis komplement till huvudbyggnader som skärmtak, väderskyddad cykel- och kundvagnsparkering och miljöhus. Utöver detta tillåts även underjordiska magasin under mark för att säkerställa ytor för omhändertagande av skyfall.

- ö₁** **Marken får endast förses med klockstapel**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att endast befintlig klockstapel får stå kvar inom nuvarande placering.
- ö₂** **Marken får inte förses med byggnad**
Bestämmelsen säkerställer att marken inte bebyggs med hänvisning till att marken ska vara tillgänglig för anläggning av svackdike.

Höjd på byggnadsverk

- h₁** **Högstanockhöjd är 7,5 meter**
Bestämmelse om nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket, som skorstenar och ventilationstrummor, räknas inte in och tillåts utöver angiven nockhöjd. Höjden är reglerad för att säkerställa att dagsljusförhållanden för angränsande befintlig bostadsbebyggelse inte får en alltför betydande påverkan. Utifrån rådande marknivåer bedöms bestämmelsen medge två våningar exklusive tak.
- h₂** **Högstanoackhöjd är 8,5 meter**
Bestämmelse om nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket, som skorstenar och ventilationstrummor, räknas inte in och tillåts utöver angiven nockhöjd. Höjden är reglerad för att säkerställa att dagsljusförhållanden för angränsande befintlig bostadsbebyggelse inte får en alltför betydande påverkan. Utifrån rådande marknivåer bedöms bestämmelsen medge två våningar exklusive tak.
- h₃** **Högstatalhöjd är 9,0 meter**
Bestämmelse om totalhöjd reglerar den högsta delen på ett byggnadsverk. Bestämmelsen reglerar höjden på befintlig klockstapel.

Markens anordnande och vegetation

- n₁** **Befintliga träd ska bevaras och får ej skadas. Träden får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Träd som fälls ska ersättas med likvärdiga träd.**
Det gröna trädstråk av lönn som finns i planområdets norra del ska behållas för att skapa en visuell avskärmning mellan verksamheterna inom planområdet och bostäderna norr om Dämevägen. Träd, planteringar och växtlighet är även positivt för biologisk mångfald, och bidrar även till en mer attraktiv och trivsamt stadsmiljö. Bestämmelsen kompletteras med bestämmelse om *a₃ - ändrad lörplik* för att säkerställa att bestämmelsen efterlevs.

n₂ **Marken får inte användas för parkering**
Bestämmelsen säkerställer att marken inte nyttjas för parkering närmast angränsande bostadsbebyggelse norr om Dämmevägen. Bestämmelsen syftar även till att bibehålla gröna ytor genom att undvika att marken hårdgörs.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**
Bestämmelsen säkerställer att marken är tillgänglig för underjordiska ledningar, då det finns befintliga ledningar inom fastigheten. Inga fasta hinder ska uppföras inom u-området. De ledningar som finns i marken behöver säkras genom u-området, vilket innebär att den komplementbyggnad som står där idag kommer att behöva omplaceras i framtiden. Komplementbyggnaden ges därmed inte byggrätt i detaljplanen. Detta gäller även den busskur som idag står inom u-området som upprättats intill planområdets västra del längs Norra Kringelvägen.

Skydd mot störningar

m₁ **Svackdike ska anordnas för omhändertagande av skyfall**
Bestämmelsen säkerställer att ett svackdike anläggs för fördröjning i syfte att hantera översvämning vid skyfall. Bestämmelsen kompletteras med bestämmelse om villkor för startbesked för att säkerställa att bestämmelsen efterlevs.

m₂ **Underjordiskt magasin ska anordnas för omhändertagande av skyfall**
Bestämmelsen säkerställer att underjordiska magasin, exempelvis kassetmagasin anläggs för fördröjning i syfte att hantera översvämning vid skyfall. Bestämmelsen kompletteras med bestämmelse om villkor för startbesked för att säkerställa att bestämmelsen efterlevs.

Utförande

b₁ **Minst 45% av marken ska vara genomsläpplig**
Gäller för den korsade marken. Bestämmelsen säkerställer att det finns tillräckligt med genomsläpplig mark och används i enlighet med dagvatten- och skyfallsutredningen för att förbättra omhändertagande av skyfall, samtidigt som bestämmelsen möjliggör för en mer attraktiv och trivsamt stadsmiljö genom mindre hårdgöring. Bestämmelsen kompletteras med bestämmelse om *ändrad lovplikt* för att säkerställa att bestämmelsen efterlevs.

b₂ **Nya byggnader ska förses med vegetationsklädda tak**
Bestämmelsen säkerställer att det finns tillräckliga ytor för fördröjning, samtidigt som bestämmelsen möjliggör för en mer attraktiv och trivsamt stadsmiljö genom mindre hårdgöring.

Varsamhet

- k₁** **Kyrkobyggnadens och klockstapeln karaktärsdrag ska bibehållas till sin utformning vad gäller volym, tak-, vägg och fasadmateriäl. Tegelförband och fogar ska vara lika befintligt vid underhåll och ändring av fasad.**
Kyrkobyggnaden med klockstapeln är ett väl bevarat tidsdokument och ska bevaras som sådan. Bestämmelsen säkerställer att kyrkans kulturvärden bibehålls vid underhåll eller ändring av fasad.

Villkor för startbesked

- a₁** **Startbesked får inte ges för nybyggnad förrän åtgärder na svackdike (m₁) och underjordiskt magasin (m₂) har kommit till stånd. (Begränsas av användningsgräns)**
Bestämmelsen säkerställer att ovan nämnda förutsättningar för att marken ska vara lämplig att bebygga uppfylls innan byggnation påbörjas. Inom planområdet måste skydd mot störningar uppföras för att säkerställa att skyfall omhändertas innan det leds vidare till recipienten och därigenom inte försämrar miljökvalitet snormerna för recipienten. Startbesked får därmed inte ges för nya byggnadsverk innan åtgärder na har kommit till stånd.
- a₂** **Startbesked får inte ges för nybyggnad förrän markföroreningar har avhjälp ts. (Begränsas av användningsgräns)**
Bestämmelsen säkerställer att ovan nämnda förutsättningar för att marken ska vara lämplig att bebygga uppfylls innan byggnation påbörjas.

Ändrad lovplikt

- a₃** **Marklov krävs även för fällning av träd**
Bestämmelsen säkerställer att marklov krävs för fällning av befintliga träd som omfattas av bestämmelse n₁ inom egenskapsområdet.
- [Utan beteckning]** **Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Gäller endast område med bestämmelse b₁.**
Bestämmelsen säkerställer att åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet begränsas.

Föreslagen bebyggelse

Anpassning av byggrätt för befintlig bebyggelse

I detaljplanen anpassas byggrätter för befintlig bebyggelse så att området planmässigt överensstämmer med rådande förhållanden. Höjder har anpassats till omkringliggande bebyggelse. Ljungdala kyrka medges byggrätt då kyrkan i gällande detaljplan står inom prickad mark (mark som inte får bebyggas).

Utbyggnad av vårdcentral

Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av vårdcentralen om cirka 340 m². Högsta tillåtna nockhöjd för vårdcentralen regleras till 7,5 meter vilket motsvarar höjden på befintlig vårdcentral, och säkerställer att utbyggnaden får en enhetlig skala och volym.

Utöver att utbyggnadens volym anpassas efter befintlig byggnad, bör även utformningen utgå från befintlig byggnad vad gäller material, fönstertyp, kulörer och form. Ett gemensamt karaktärsdrag för bebyggelsen inom planområdet är fasadmaterial av rött tegel, varpå röd tegelfasad är önskvärt även för tillbyggnaden för en sammanhållen helhet gestaltningsmässigt. Bestämmelse om att nya byggnader ska förses med vegetationsklädda tak har angetts i syfte att fördröja nederbörd, men tillför även estetiska kvaliteter i form av grönska.



Parkeringsplatser framför vårdcentralen. Delar av parkeringsplatserna kommer att försvinna när vårdcentralen byggs ut.

Ny bebyggelse i östra delen

Detaljplanen möjliggör nybyggnation om cirka 1400 m² öster om befintlig livsmedelsbutik. Högsta tillåtna nockhöjd för östra utbyggnadsområdet regleras till 8,5 meter vilket motsvarar höjden på befintlig handelslokal, och säkerställer att utbyggnaden får en enhetlig skala och volym. Vilken typ av etablering som är aktuell i östra delen är inte fastställt vid framtagande av detaljplanen men ska kunna rymmas inom ändamålen centrum.

Befintlig byggnad med livsmedelsbutik har inga fönster åt öster, och byggnaden angränsar till storskaliga öppna gräsytor i östra delen av Dämnet 11. En tillbyggnad av befintlig byggnad för tillkommande verksamhet med entré åt öster, skulle kunna bidra till mer liv, rörelse och förbättrad rumslighet i östra delen av planområdet. Bestämelse om att nya byggnader ska förses med vegetationsklädda tak har angetts i syfte att fördröja skyfall, men tillför även estetiska kvaliteter i form av grönska.



Grönytta framför befintlig handelslokal Intermat. Grönytten kommer att försvinna när ny handelsverksamhet tillkommer.

Gestaltning

Området är lokaliserat i ett, ur stadsbildsperspektiv, strategiskt läge längs med Stobyvägen, en av stadens infartsvägar. Detta innebär att det förekommer motiv till att skapa ett område med god arkitektonisk standard. Då bygggrätten är placerad i närheten av befintlig bebyggelse är det även viktigt att byggnadshöjden och placeringen anpassas för att ge möjligheter till fortsatt goda eller acceptabla dagsljusförhållanden för befintlig bebyggelse, samtidigt som fastigheten ges möjlighet att utnyttjas effektivt.

Kulturmiljö

Ljungdala kyrka har höga kulturhistoriska värden och är utpekad som kyrkligt kulturminne, men miljön kring kyrkan bedöms inte påverkas nämnvärt till följd av planens genomförande. Då kyrkan utgör ett kyrkligt kulturminne har kommunen genomfört en egen bedömning av kyrkans kulturvärden.

Byggnaden ritades av Torsten Turesson (firmanamn: Torsten Turesson Arkitekt AB) med beviljat bygglov 19 september 1979. Kyrkan invigdes 1980. Arkitekten Torsten Turesson var en frekvent anlita arkitekt i Hässleholm och har bl.a även ritat Stadshuset i Hässleholm 1970. Dagen utseende överensstämmer väl med bygglovshandlingarna från 1979. Arkitekturen är tidstypisk och bär även Torsten Turesson karaktäristiska formspråk med efterkrigstidens modernism uttryckt i tegel och platta koppartak. Generellt är Hässleholm präglad av stor del tegelarkitektur sedan början av 1900-talet.

Kyrkobyggnaden med klockstapel är väl synligt från omgivningen då det finns bara en närbelägen byggnadsvolym österut. Kyrkan har två ingångar; den ena som vetter mot Dämmevägen på norra sidan och den andra mot Ljungdala torg på den södra sidan. Kyrkan kan betraktas som ett landmärke i omgivningen som består av villabebyggelse, stor vägkorsning och köpcentra, vilket bör tas hänsyn till vid framtida bebyggelse i närheten av kyrkan. Hänsyn bör även tas till de uppvuxna träden och ytan med mindre gräsmatta och kullersten i kyrkans närhet som bör anses ingå i den arkitektoniska upplevelsen.

De röda tegelförbanden på fasaderna är inte murade efter strikt mönster och betraktas som så kallat "vilt förband". Teglet har ojämn bränning med vissa mörkare stenar. Fogarna är specifik grå med någon svag färgton av gulockra. Tegelstenarnas koppsida och löpsida är oregelbundet murade men relativt jämnt fördelade. På västra fasaden är ett kors murat i reliefmönster. Det flacka taket och vertikala partier är försedda med falsad slät kopparplåt.

Interiören är i princip oförändrad sedan uppförandet 1980. Enplanslösningen tillfredsställer behov både avseende tillgänglighet och flexibilitet. Kyrksalen är avdelningsbar med skjutbara mellanväggar. Även fasadväggarna på insidan består av samma tegel som ytterfasaden. Mittgång i kyrkan har ljusinsläpp från taket med fyra klotformade ljuslaterner och kyrksalen har även ljusinsläpp från ovan med vertikala fönster.

Klockstapel ligger i omedelbar närhet till kyrkobyggnaden; dock utanför fastigheten. Materialet består av betongelement med en yta av möjligen frilagd ballast i sjöruddad dansk småsten vilket var tidstypiskt material.

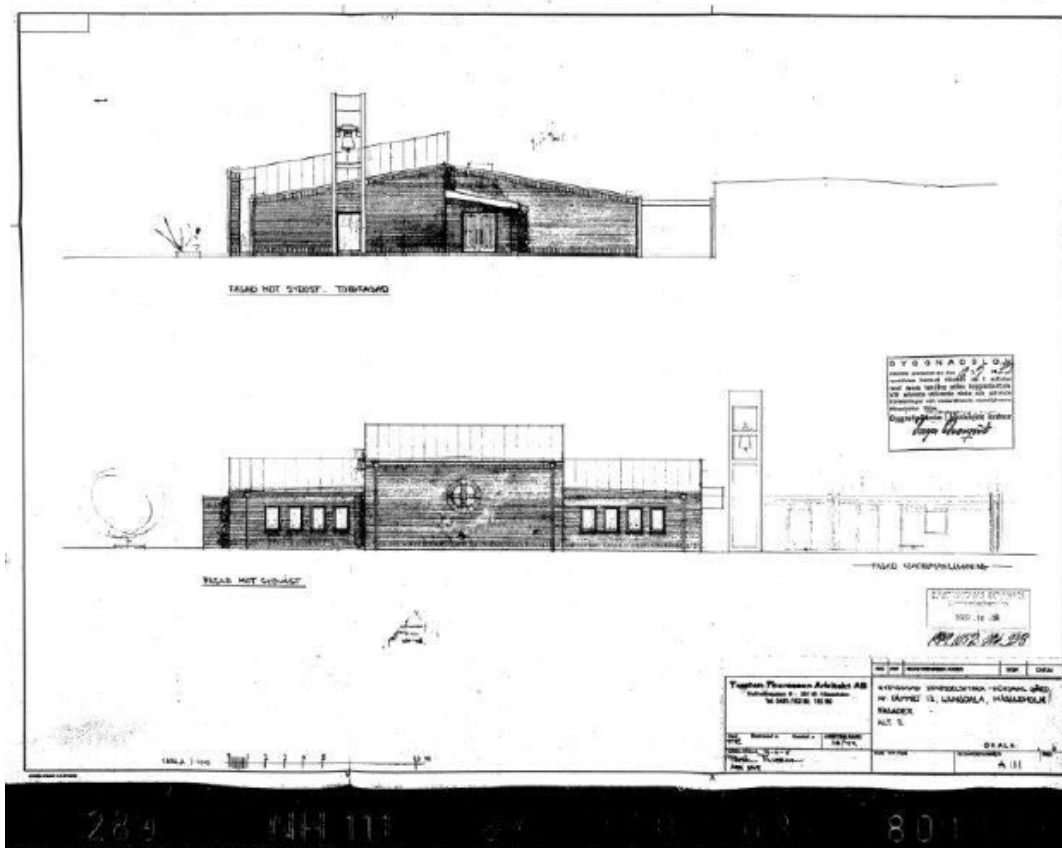
Kyrkobyggnaden med klockstapeln är ett väl bevarat tidsdokument och borde bevaras som sådan. Planförslaget har försetts med bestämmelse om varsamhet (k_1) och högsta tillåten höjd om 9.0 meter (h_3) för att säkerställa att kyrkobyggnadens och klockstapelns karaktärsdrag bibehålls till sin utformning vad gäller volym, tak-, vägg och fasadmaterial. Tegelförband och fogar ska vara lika befintligt vid underhåll och ändring av fasad.



Fasad mot väster med ett kors murat i relief.



Detalj från tegelfasad med uppvisande av vilt tegelförband och reliefmurat kors.



Urval från bygglösbandlingar Nybyggnad kyrka 1979

Föreslagen grönstruktur

Området är till stor del hårdgjort sedan tidigare. I östra delen finns större gräsytor, som med planförslaget blir möjligt att ta i anspråk för ny bebyggelse samt parkering.

Planförslaget reglerar även att ny bebyggelse ska förses med vegetationsklädda tak, vilket bidrar till både fördröjning och en gestaltningskvalitet till ett område med få gröna inslag. Regnbäddar kan med fördel användas för att försköna och införa grönska i ett område med mycket hårdgjord yta, samt för att fördröja nederbörd ytterligare och minska belastningen på ledningsnätet.

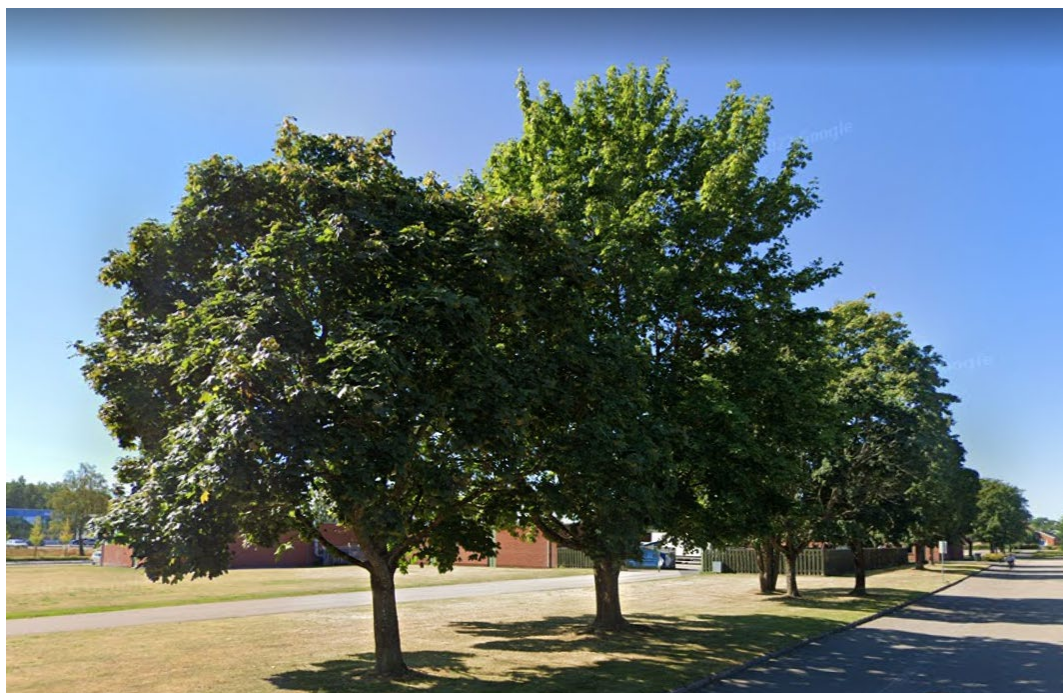
I syfte att säkerställa öppna ytor för fördröjning föreslår planförslaget att ett svackdike anläggs i planområdets nordöstra del. Svackdiket kan förslagsvis kompletteras med växtlighet och utformas med gröna kvaliteter vilket bidrar till att skapa ekosystemtjänster och grönnare inslag i stadsmiljön.

Trädplantering finns även i anslutning till parkeringsplatser och kring torget i västra delen av området. Vid utbyggnad i östra delen av planområdet som idag består av gräsytor, bör planteringar integreras som ett inslag vid parkeringsytor, som en kompenserande åtgärd för de grönytor som tas i anspråk. De grönytor som regleras som parkmark i planförslaget har låga rekreativa värden och innehar även låga naturvärden. Träd, planteringar och växtlighet är positivt för biologisk mångfald, och bidrar även till en mer attraktiv och trivsamt stadsmiljö.

Generellt biotopskydd allé

I planområdets nordöstra del längs Dämmevägen finns en lönnallé som omfattas av generellt biotopskydd. Allén är totalt 50 meter lång och består av 8 träd. Krondiametern uppskattas till cirka 8 meter på samtliga träd. Stamdiametern i brösthöjd är 20–65 cm. Rotmiljöns sträckning uppskattas vara den dubbla krondiametern, vilket innebär cirka 16 meter i lerjord samt 24 meter i sandjord. Enligt SGU:s bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet mestadels av isälvsediment och sand. Träden står någorlunda på rät rad, vissa i grupper om tre träd. Avståndet mellan träden är oregelbundet och varierar. Träden har god vitalitet.

Befintlig allé har estetiska och sociala värden. Träden bedöms dock inte ha betydande ekologiska värden då de är relativt unga, saknar håligheter och har en begränsad utvecklingspotential på grund av den begränsade ytan där de växer.



Lönntrod längs Dämmevägen som omfattas av generellt biotopskydd för allé som kommer påverkas vid anläggning av svackdike. Träden föreslås bevaras i detaljplanen.

Påverkan på allé

I syfte att säkerställa öppna ytor för fördröjning föreslår planförslaget att ett svackdike anläggs intill allén. Planens genomförande kräver dispens från biotopskyddet för att kunna anlägga svackdiket i direkt anslutning till träden vilket innebär ett ingrepp i rotzonen. Alternativa placeringar av svackdiket finns inte tillgängliga inom eller direkt utanför planområdet, varför planens genomförande förutsätter att diket kan anläggas på föreslagen plats.

Svackdiket har en bredd om cirka 9 meter och en längd om cirka 70 meter. Grävdjupet uppskattas till 1 meter. Anläggandet av svackdiket förutsätter inte att träden behöver tas bort helt. Dock kommer påverkan ske genom ingrepp i rotzonen vid grävning och anläggning av svackdiket vilket kan innebära skada på rötterna. Åtgärden bedöms innebära påverkan på 8 st träd längs Dämmevägen.

Schaktning intill allén motiveras med följande ställningstaganden;

- Då det inom planområdet är mycket begränsat med användbara ytor för fördröjning, behöver det tillskapas ytor inom planområdet för detta ändamål.
- Möjligheten att anlägga diket inom en alternativ placering är begränsad. Övriga delar inom planområdet kommer nyttjas för byggrätter, befintliga ledningar, parkering, gata, u-områden, underjordiska magasin mm. En alternativ placering av svackdiket är därmed inte möjlig då diket behöver förläggas inom kvartersmark. Inom planområdet saknas även allmän plats som kan nyttjas för svackdiket.
- Det finns ett stort behov av ytterligare fördröjningsmöjligheter inom planområdet för att avlasta övriga åtgärder i form av kassetmagasin, vegetationsklädda tak och genomsläpplig mark.
- Möjligheten att anordna tillräckliga fördröjningsmöjligheter kan inte genomföras utan att ta området i anspråk där svackdiket föreslås.
- Ökningen av skyfallsflöde från västra avrinningsområdet inom Dämnet 11 kommer behöva fördröjas i östra området där svackdiket föreslås placeras. Vid skyfall föreslås det att avrinningen från både västra och östra delen leds till svackdiket som föreslås i nordöstra delen av planområdet.
- Svackdiket kan förslagsvis kompletteras med växtlighet och utformas med gröna kvaliteter vilket bidrar till att skapa ekosystemtjänster och grönnare inslag i stadsmiljön.
- Befintlig bebyggelsestruktur och vägnät inom planområdet utgör ett hinder för att förlägga diket på annan plats inom planområdet.
- Fastigheten är ett lågt utnyttjat centralt läge i Hässleholms tätort där kommunen har ett stort intresse av att åstadkomma ett resurseffektivt markutnyttjande, en förtätning som bidrar till att öka funktionsblandningen och en utveckling av Ljungdala centrum med personintensiva målpunkter i enlighet med översiktlig planering.
- Det går inte att skapa ett ändamålsenligt utnyttjande av marken om inte hela fastighetens yta utnyttjas.

Dessa aspekter bidrar tillsammans till en hållbar stadsutveckling med ett resurseffektivt markutnyttjande och en fungerande skyfallshantering och är de främsta motiven till att tillåta schaktning intill allén och kompensation av de träd som påverkas.

Då det är många värden utifrån hållbar markanvändning och stadsutveckling som inte kan uppnås om svackdiket inte kan tillskapas då trädallén behålls och begränsar fastighetens utnyttjande, så bedömer kommunen att intresset för att bebygga fastigheten överordnas bevarandet av trädallén.

Kompensation allé

Frågan om dispens och kompensation från det generella biotopskyddet har prövats. Länsstyrelsen har beviljat dispens för schaktning intill 8 alléträd på fastigheten Dämnet 11. Som kompensation föreslås att om något av trädens vitalitet försämras på grund av åtgärden eller dör kommer nyplantering av lönn ske inom planområdet i befintliga

luckor eller som förlängning av befintlig allé längs Dämmevägen där träden står idag, då det bedöms finnas tillräcklig plats för nyplantering av mindre träd. Då träden är unga och saknar höga naturvärden bedöms biotopskyddets syften fortfarande kunna tillgodoses då utgångspunkten är att träden i allén ska bevaras. Försiktighetsåtgärderna kommer på sikt även leda till att den negativa påverkan som schaktningen innebär minskar.

Följande villkor gäller för beslutet:

- Rotkartering ska genomföras inför schaktning.
- Trädrötter grövre än 5 cm i diameter ska, i den mån det är möjligt, inte skadas. Om sådana rötter påträffas ska handschakt eller motsvarande skonsam metod användas.
- Rötter som måste kapas ska kapas med fintandad såg eller sekator.
- Schaktens sidor och exponerade rötter ska täckas och, om vädret är torrt även vattnas, under det att arbetet pågår. Om arbetet utförs i starkt solljus, vind eller minusgrader ska täckning av exponerade rötter i schaktet utföras redan inom femton minuter.
- Schaktet ska lämnas öppet så kort tid som möjligt.
- Trädstammar ska inhägnas eller förses med skydd om det finns risk för påkörnings-skador.
- Föreslagna skadelindrande åtgärder ska utföras och varje träd som påverkas negativt med nedsatt vitalitet eller dör inom 5 år från åtgärdens utförande ska ersättas med nyplantering av lönn som förlängning av eller i befintlig trädrad.
- Nyplantering ska ske med träd med en stamomkrets om minst 18 cm.
- Om de nyplanterade träden inte etablerar sig ska de ersättas inom ett år från det att de nyplanterade träden togs bort.
- Dispensen upphör att gälla om arbetena inte påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från den dag då detta beslut vinner laga kraft.

Biotoper inom planområdet i förhållande till planerad åtgärd samt kompensation



Teckenförklaring

- Planområdesgräns
- Trädallé som påverkas av anläggandet av svackdike
- Område där svackdike kommer anläggas
- Kompensation - Område för ny- eller återplantering av träd
- Område där ny- eller återplantering av träd inte kan ske pga. befintliga ledningar, prickmark och u-områden.

Föreslagen trafikstruktur

Gång- och cykeltrafik

Kring planområdet finns utbyggt gång- och cykelvägnät parallellt med Stobyvägen och Norra Kringelvägen som kopplar ihop planområdet med stadens övergripande cykelnät. Cykelparkering finns på olika platser inom området i anslutning till de olika verksamheterna. Vid nyttillkommande verksamhet ska cykelparkering ordnas i nära anslutning till entréer.

Kollektivtrafik

Befintliga busshållplatser finns längs Stobyvägen och Norra Kringelvägen direkt söder respektive väster om planområdet. Busslinjerna förbinder området med bland annat Hässleholm C och Broby.

Biltrafik

Planområdet angörs dels från Norra Kringelvägen i väster och från Gärdesvägen i öster. I området samlas olika typer av verksamheter såsom livsmedelsbutik, vårdcentral och kyrka. Planförslaget medför utbyggnad av vårdcentralen om cirka 340 m² i västra delen av området och möjliggör för etablering av tillkommande verksamhet om cirka 1400 m² i östra delen av området. Med befintliga och tillkommande verksamheter bedöms trafiken till och från området att öka. En trafikutredning (*Trafikutredning till detaljplan för Dämmet 11. Tyréns 2023-02-03, rev. 230207*) har tagits fram i syfte att se över kapaciteten för korsningen Stobyvägen/Gärdesvägen samt befintlig infart till området från Gärdesvägen för att säkerställa att förväntad trafikökning till följd av nya verksamheter på fastigheten Dämmet 11 inte ställer till problem.

Utredningen visar att den planerade verksamheten på fastigheten Dämnet 11, volymhandel och utbyggnad av vårdcentral förväntas alstra cirka. 550 fordonsrörelser per dygn och påverkar trafikflödena på Norra Kringelvägen, Gärdesvägen och Stobyvägen. Den framkomlighetsanalys som genomförts visar att det är god framkomlighet i korsningarna i nuläget och vid prognosår 2040 när planområdet byggs ut.

År 2040 har antagits som prognosår och trafiken på Stobyvägen har räknats upp med Trafikverkets trafikstringstal för Hässleholm vilket är 1% per år. När trafikflödena för 2040, uppräknings på Stobyvägen och ökat trafikflöde på Gärdesvägen, läggs in i programvaran Capcal blir belastningsgraden för Gärdesvägen 0,17 och 0,22 för Gamla vägen vilket är bra nivåer. Belastningsgraden är bra om den ligger under 0,6 och acceptabel om den ligger mellan 0,6 och 0,8 enligt Trafikverkets VGU, Vägar och gators utformning.

För Stobyvägen ligger belastningsgraden på 0,25 för trafik både från väster och öster. Belastningsgraderna tyder på god framkomlighet och befintlig utformning av korsningen bedöms som rätt för platsen. Det finns inte någon trafikmätning på Gamla vägen (utfarten från Biltema) eller på Gärdesvägen vilket blir en osäkerhet i capcal, men marginalen upp till 0,8 är god. Den samlade bedömningen är därför att korsningen kommer fungera bra även år 2040 med ökade trafikmängder.

Gärdesvägen bedöms få ökad trafikmängd eftersom det blir den närmsta vägen till planområdet för trafiken som i huvudsak kommer från Stobyvägen. Trafiktillskottet bedöms vara cirka. 510 fordonsrörelser per dag givet den planerade utbyggnaden av volymhandel. Trafikökningen innebär mer korsande trafik över gång- och cykelpassagen över Gärdesvägen för de som går och cyklar på gång- och cykelbanan längs med Stobyvägen.

Trafiktillskottet på Norra Kringelvägen är relativt litet och kommer inte att påverka Norra Kringelvägens funktion avseende framkomlighet eftersom den tillkommande verksamheten planeras i planområdets östra del. Utbyggnaden av vårdcentralen kommer öka trafiken till och från området via Norra Kringelvägen, men i liten utsträckning, cirka. 40 fordonsrörelser per dygn.

I och med att planförslaget medför ökad trafik föreslås åtgärder i syfte till att öka tillgängligheten och trafiksäkerheten för gående och cyklister. En möjlig åtgärd för framtiden skulle kunna vara att sänka hastigheterna på omgivande gator.

I samband med detaljplanens genomförande rekommenderas att:

- Gång- och cykelpassagen över korsningen Gärdesvägen/Stobyvägen justeras så att den blir upphöjd och att mittrefugen blir bredare, 2 meter för att möjliggöra att cyklister och gående med barnvagnar kan stanna vid mittrefugen.
- Ny cykelbana byggs längs med Gärdesvägen förbi planområdet. In- och utfarten till planområdet från Gärdesvägen föreslås ligga kvar i samma läge men utformas med en genomgående gång- och cykelbana. Idag finns ingen cykelbana på Gärdesvägen vilket innebär en saknad länk mellan Stobyvägen och den friliggande cykelvägen som ligger i Gärdesvägens förlängning i nordvästlig riktning.
- Ny gång- och cykelpassage för gång- och cykelbanan på Gärdesvägen som korsar in- och utfarten till planområdet.

Parkering

Parkeringsmöjligheter finns i dagsläget utspridda över planområdet. Vid utbyggnad av vårdcentralen bedöms cirka 10–15 av parkeringsplatserna försvinna norr om befintlig vårdcentral där utbyggnad möjliggörs. Vid etablering av ny verksamhet om cirka 1400 m² i östra delen tillkommer cirka 50 parkeringsplatser. Parkeringsbehovet för tillkommande verksamheter ses över inför bygglov.

Utformning av gata

Befintlig infart till fastigheten från Gärdesvägen överensstämmer inte med utformning enligt gällande detaljplan. Befintlig infart planläggs som lokalgata (GATA) för att bekräfta nuvarande läge och utformning. Inom ändamålet gata rymms även gång- och/eller cykelväg.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

Ledningar för fjärrvärme, tele och fiber finns inom planområdet och möjlighet finns att ansluta tillkommande bebyggelse till befintligt nät. Ledningarna kan behöva flyttas till förmån för ny bebyggelse. Exploatören står för kostnad av eventuell flytt av ledningar.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Befintliga byggnader är anslutna till VA-nätet. Möjlighet finns att ansluta tillkommande bebyggelse till befintliga VA-ledningar.

Dikningsföretag och båtnadsområde

Planområdet ligger inom båtnadsområdet för följande dikningsföretag:

- *"Dikning av marker till Läreda n 5 och 3"* (aktnummer 11-STO-189) från 1911.
- *"Läreda df"* (aktnummer 11-L2-412) från 1955.

Dikningen består av en underjordisk kulvert som avvattnar området mot den större översvämningssytan som finns sydost om Karlavagnen. Troligtvis ingår dikningsföretagen idag i befintligt dagvattennät, men det är inte bekräftat. Enligt akt 11-L2-412 är maximalt utsläppsflöde till dikningsföretaget 1,2 l/s, och hektar. Dikningsföretag har skapats i områden där det fanns mycket vatten, för att avvattna marken för att den skulle bli mer användbar. Detta indikerar att områdena är naturligt blöta.

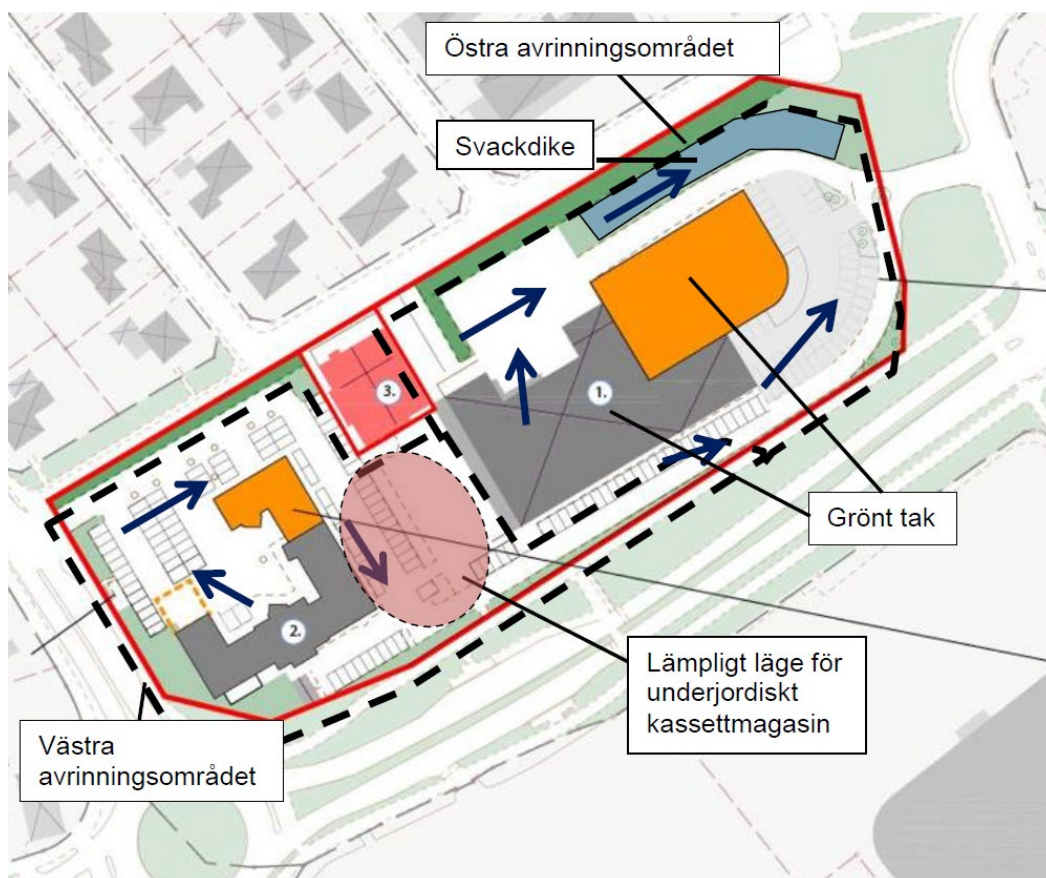
Länsstyrelsen har svarat att de inte har någon registrerad styrelse eller kontaktperson för dikningsföretagen. Om båtnaden ligger 100% inom verksamhetsområde för dagvatten så kan man likställa det med att andelarna faller inom det kommunala ansvaret för dagvatten. Om dikningsföretagen ligger där och är aktiva så behöver de omprövas för att avslutas då dess läge är fastställt i domstol. Så länge dikningsföretagen finns och inte är omprövade så är dikningsföretagen en juridisk person. Om båtnaden i framtiden avses läggas ned bör kommunen iså fall ansvara för hantering och avregistrering av dikningsföretagen innan detaljplanen antas.

Dagvatten- och skyfallshantering

Området ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Längs med Stobyvägen och Gärdesvägen går ledningar för dagvatten som planområdet är anslutet till. För planområdet kommer exploateringen innebära en större avrinning då det försvinner grönytor och tillkommer takytor vilket i sin tur genererar mindre andel genomsläpplig yta för infiltration. Ökningen gäller framför allt i östra delen av planområdet där grönytor tas i anspråk för ny bebyggelse. Västra delen är redan till större del hårdgjord och där blir det inte lika stor förändring.

En dagvattenutredning för planförslaget har tagits fram av Tyréns (2022-10-27) i syfte att ta fram lösningar för fördröjning och avledning av dag- och skyfallsvatten som planförslaget genererar. Av utredningen framkommer det att det lämpligaste sättet att hantera avrinningen från de hårdgjorda ytorna inom området är med hjälp av svackdike, underjordiska (kassett)magasin, vegetationsklädda tak samt genomsläpplig mark.

Inom planområdet måste skydd mot störningar uppföras för att säkerställa att skyfall omhändertas innan det leds vidare till recipienten och därigenom inte försämrar miljö kvalitetsnormerna för recipienten. Startbesked får därmed inte ges för nya byggnadsverk innan skyddsåtgärderna har kommit till stånd. I plankartan anges planbestämelse om villkor för startbesked, ”Startbesked får inte ges för nybyggnad förrän åtgärderna svackdike (m_1) och underjordiskt magasin (m_2) har kommit till stånd.”



Principförslag på avledning och fördröjning av skyfall i samband med planerad bebyggelse. Blå pilar visar föreslagna rinnvägar för vattnet till föreslagna magasin och sedan vidare ut till befintligt dagvattennät. Fastigheten Dämmet 11 inom röd markering.

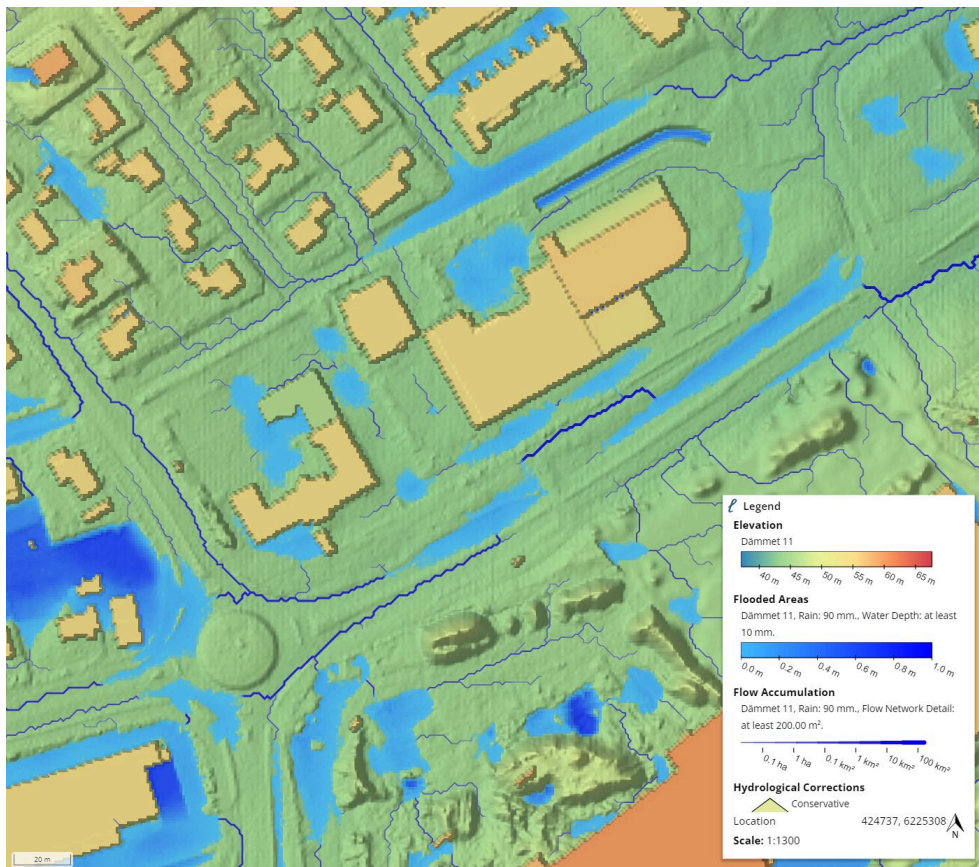


Illustration (Scalco Live 2023) över översvämningssituationen inom planområdet efter genomförd exploatering. Beräkningen innefattar nya byggnader, svackdike, kassetmagasin samt genomsläppliga parkeringsytor.

Genomsläpplig mark

En förutsättning för att minska avrinningen är att parkeringar och liknande hårdgjorda ytor anläggs med genomsläpplig beläggning och att taken beläggs med vegetation. Dessa åtgärder gör att avrinningen inom planområdet reduceras och att den erforderliga fördröjningsvolymen minskar. Detta i sin tur innebär en minskad volym för de föreslagna kassetterna och att östra delen kan hantera avrinningen genom gröna lösningar i form av svackdike, vilket bidrar till rening av nederbörd.

För västra delen av planområdet uppskattas att ytan för parkeringsplatser är cirka 1470 m². I östra delen av planområdet uppskattas ytan för parkeringsplatser vara cirka 1055 m², och befintlig takyta är cirka 2270 m² och nytt tak är cirka 1390 m². För att minska avrinningen och erhålla mer rening föreslås att alla parkeringsplatser förses med genomsläpplig beläggning, exempelvis gräsarmering. Planförslaget reglerar därmed genom bestämmelse b₁ att minst 45% av kvartersmarken ska vara genomsläpplig. Om alla parkeringsplatserna förses med genomsläpplig beläggning och taken förses med tunt respektive tjockt grönt tak blir fördröjningsvolymen 520 m³ i västra delen och 420 m³ i östra delen. Genomsläpplig beläggning på parkeringsplatserna möjliggör även för en lokal oljeavskiljning och ett ytterligare reningssteg än vad som fås i enbart underjordiska kassetter.

Generellt så har underjordiska magasinlösningar inga egna reningseffekter och därför rekommenderas det generellt att avrinningsvatten leds till någon form av grön lösning innan det får rinna ner i magasin så att någon form av reningseffekt tillkommer. Gräsarmeringar, genomsläpplig asfalt, vegetationsklädda tak och liknande åtgärder inkluderar alla någon form av infiltration eller grönt element och kan därmed anses ha en positiv, om än liten, effekt gällande rening av nederbörd.

Vegetationsklädda tak

En ytterligare åtgärd för att reducera fördröjnings- och avrinningsvolym är användningen av vegetationsklädda tak i stället för konventionella tak. Beroende på det ursprungliga takets egenskaper kan det vara mer eller mindre lämpat för olika typer och tjocklekar av grönt tak. Planbestämmelse b₂ har införts i plankartan om att tillkommande bebyggelse ska förses med vegetationsklädda tak, vilket minskar antalet hårdgjorda ytor från läget före och efter exploateringen samt ger en viss fördröjningseffekt.

Det tjocka vegetationsklädda taket, som förslagsvis kan utformas som biotoptak för att ge högre biologisk mångfald och fler möjliga ekosystemtjänster, kan enligt tillverkare hålla cirka 95 l/ m² grönt tak. Det tunna vegetationsklädda taket på befintligt tak uppges kunna hantera cirka 20 l/ m². Detta kan jämföras med dimensionerande 30-årsregn med klimatfaktor som motsvarar regnmängden 25 mm = 25 l/ m². Det är därför ett rimligt antagande att vid dimensionerande 30-årsregn så kan det tjocka vegetationsklädda taket omhänderta allt regn och det tunna taket kan omhänderta cirka 80%. Med dessa antaganden blir erforderlig fördröjningsvolym på mark cirka 280 m³.

Svackdike

För att omhänderta kvarstående volym om 280 m³ föreslås vattnet avledas till ett svackdike i nordöstra delen av planområdet för fördröjning. Planbestämmelse m₁ har införts i plankartan om att svackdike ska anordnas för omhändertagande av skyfall. Diket föreslås anläggas i väst - östlig riktning. Utformningen av svackdiket regleras inte i plankartan, men kan förslagsvis kompletteras med växtlighet och utformas med gröna kvaliteter vilket bidrar till att skapa ekosystemtjänster och grönare inslag i stadsmiljön. För att få ut tillräcklig fördröjning bör diket trappas och ett förslag på utformning ses nedan. Placering har tagit hänsyn till underjordiska ledningar som finns i närheten. Från svackdiket ansluts sedan vattnet till befintligt dagvattennät i Gärdesvägen eller Stobyvägen via ledningar.

Dimensionering svackdike	
Bottenbredd	1 m
Släntlutning	1:4
Djup	1 m
Bredd vis släntrön	9 m
Längslutning	2 ‰
Längd	70 m
Trappning	Var 30:e m
Beräknad tillgänglig volym	330 m ³

Föreslagna dimensioner för svackdike.

Även ökningen av skyfallsflöde från västra avrinningsområdet inom Dämmet 11 kommer behövas fördröjas i östra området. Detta ger att en magasinvolym på 230 m³ behövs inom området för skyfallshantering. Eftersom förslaget svackdike har större fördröjningsvolym än detta krävs inga ytterligare åtgärder. Vid skyfall föreslås det att avrinningen från både västra och östra delen leds till svackdiket som föreslås i nordöstra delen av planområdet.

Kassetmagasin

För västra delen av planområdet föreslås dagvattnet avledas ytligt till underjordiska kassetmagasin inom kvartersmark. Vattnet ansluts sedan till befintligt dagvattennät i Stobyvägen via ledning. Kassetterna har antagits ha ett djup på cirka 1,1 meter och en

marktäckning på minst 0,6 meter. En kvadratmeter kassettmagasin har antagits kunna omhänderta cirka 1,08 m³ vatten men tillgänglig volym beror på tillverkare så angiven yta ska ses som ett exempel. För hela den tillkommande exploateringen med tillägg att gräsarmering ska användas krävs 520 m³ fördröjningsvolym vilket då kräver en area på cirka 480 m². Planbestämmelse m₂ har införts i plankartan om att underjordiskt magasin ska anordnas för omhändertagande av skyfall, och tillåts både inom område markerat med korsad mark i plankartan samt inom byggrätternas avgränsning.

Ökningen av skyfallsvolym från den västra delen av planområdet blir svår att fördröja i kassetter (eftersom avrinningen vid skyfall sker så snabbt), därför föreslås det att denna volym på cirka 80 m³ kan fördröjas inom den östra delen av planområdet. Skyfallsleden som i dagsläget leder skyfallsavrinningen från västra planområdet söderut ut ur planområdet behöver styras om så att den i stället rinner inom planområdet till den östra delen där vattnet kan fördröjas för att inte förvärra situationen nedströms. Detta kan uppnås med hjälp av höjdsättningens utformning.

Ifall kassetterna inte tätas så kan en viss del infiltration från vattnet i dessa ske till omkringliggande mark. I vilken utsträckning detta sker är beroende på markförhållandena som kassetterna befinner sig i. Kassetterna kan dock tätas för att förhindra att exempelvis grundvatten ska tränga in i dem och i sådana fall kommer inte heller någon infiltration ut från kassetterna till marken att ske. I beräkningarna för fördröjningsvolym har ingen infiltration tagits hänsyn till, utan ses snarare som en bonus i kassetternas tömningshastighet. Effekten av vatten som infiltrerar i kassetterna är att fördröjningsvolymen som man har tillgodoräknat sig i kassetterna minskar. Gränsen för ifall kassetter bör tätas eller inte beror alltså mestadels på hur högt grundvattennivån ligger och det bör tas hänsyn till att fördröjningsvolymen minskar i takt med att eventuellt grundvatten infiltrerar i kassetterna. En lämplig nivå att förhålla sig till skulle kunna vara kassetternas botten eller kassetternas utlopp till ledningsnätet.

Höjdsättning

Den befintliga höjdsättningen i området är vad som har dikterat placeringen av åtgärdsförslagen. För att kunna utnyttja åtgärdernas fulla potential kommer dock en del justeringar i höjdsättningen att behöva göras i samband med exploateringen. Generellt så är det dock mindre delar av höjdsättningen som behöver justeras, den viktiga delen är att marken lutar mot föreslagna magasin. Rinnvägar som inte leder till åtgärdsförslagen bör styras om till dessa för att vattnet skall tas om hand. Det är viktigt att vatten kan rinna genom områdena utan att bli instängt eller blockeras då detta kan leda till uppdämning och översvämningar uppströms.

Bevarandet av nuvarande skyfallsleder underlättar en exploatering då det inte behövs lika omfattande förändringar i höjdsättningen. Skyfallsleder kan skapas eller ledas om med hjälp av exempelvis diken, vägar, kantstenar och vägbulor som hjälper till att styra vattnet i önskad riktning.

Avfallshantering, källsortering

Hässleholm miljö AB är huvudman för renhållningen. Avfallshantering ska ske inom den egna fastigheten. Det är positivt om avfallshantering kan samordnas för flera verksamheter. Miljörum finns både inom den östra och västra delen av fastigheten. Utrymmen för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassade samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls. Backrörelser ska i första hand undvikas.

Angöring för sophämtning sker både via infart från Gärdesvägen samt Norra Kringelvägen. Befintlig vägslinga inom planområdet möjliggör för sopbil att köra igenom området.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning ska finnas anordnat i området. Generellt ska brandvattenförsörjning ske via brandposter i gata med maximalt avstånd 150 meter mellan brandposterna. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt branschorganisationen Svenskt Vattens anvisningar VAV P114. Avsteg ska ske i samråd med Räddningstjänsten Hässleholm och Hässleholms Vatten AB.

Kostnad för brandvattenförsörjning bör läggas in i den totala exploateringskostnaden för detaljplanen.

► Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

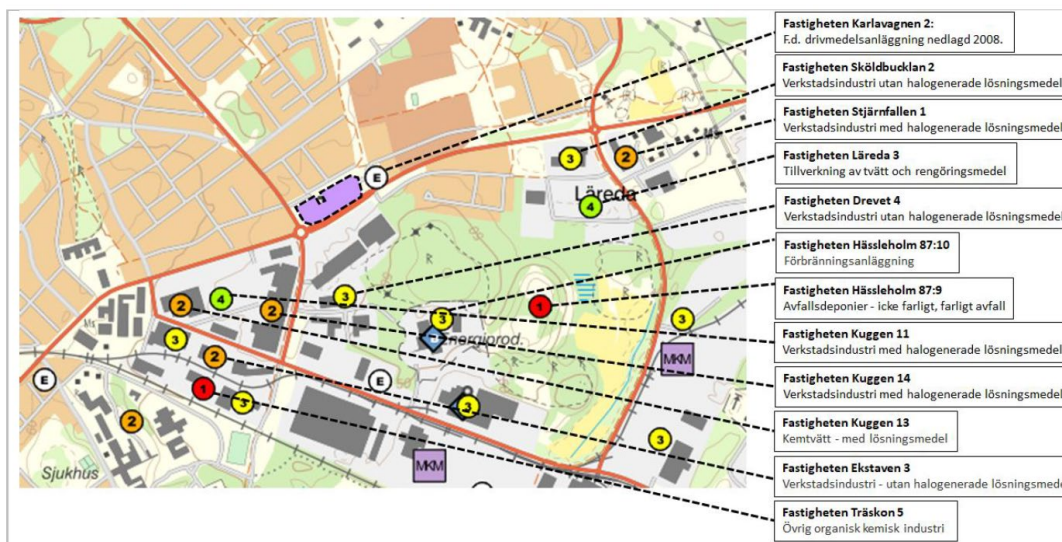
Ett genomförande av detaljplanen antas inte medföra någon betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11-18 §§ miljöbalken. En särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte.

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

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

Mark, luft och vatten

Markföroreningar



Beskrivning av olika misstänkt förorenade verksamheter i närområdet till fastigheten Dämet 11 ur Länsstyrelsens EBH-register (Dämet 11 med lila markering inom svartstreckad ram).

Historisk inventering

En historisk inventering har tidigare tagits fram för området, (*Historisk inventering avseende föroreningar i mark och grundvatten, Dämnet 11 Hässleholm, 2022-09-30, Kodeda Konsulter AB*). Utredningen redovisar att det inom fastigheten Dämnet 11 inte finns några kända misstänkta föroreningskällor från tidigare eller nuvarande verksamheter på fastigheten och därför bedöms dessa inte utgöra någon större risk för uppkomst av föroreningar i mark och grundvatten.

Inventeringen konstaterar dock att det finns en risk med att ditförda fyllnadsmassor kan ha varit förorenade, samt att det finns åtskilliga verksamheter i närområdet som kan ha orsakat föroreningskador som också kan ha påverkat fastigheten Dämnet 11. På flera av fastigheterna har det förekommit verksamhet med både petroleumkolväten och klorerade lösningsmedel. Flera av dessa är inte kartlagda. På fastigheten Träskon 5 finns dock en känd förorening av bland annat trikloreten. Enligt inventeringen är grundvattnets strömningsriktning inte helt fastställd men antas i tidigare utförda undersökningar i närområdet gå i östlig-nordöstlig riktning. Därmed finns en risk för spridning mot fastigheten Dämnet 11.

Miljöteknisk markundersökning

En miljöteknisk markundersökning, (*Miljöteknisk markundersökning, Dämnet 11 Hässleholm. Tyréns 2023-03-03, kompletterad 2023-04-24*) har tagits fram i syfte att undersöka och kartlägga vad ditförda fyllnadsmassor har innehållit, samt om och hur föroreningar från närliggande verksamheter kan ha påverkat fastigheten Dämnet 11. Eftersom det inte fanns några misstänkta föroreningskällor inom fastigheten utgick jordprovtagningen ifrån de punkter som valts ut för geotekniska undersökningar.

Resultaten av undersökningen visar på stor differens i föroreningsnivån i jord inom det undersökta området, från halter under riktvärdet för mindre än ringa risk (MRR) till halter överskridande nivån för farligt avfall, (FA) d.v.s. det förekommer jordförorening i oacceptabla nivåer.

De föroreningar som påträffats i halter över riktvärden för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM) utgörs av oljekolväten och PAH, de påträffas inom fastighetens östra del. Föroreningarna är avgränsade i djupled, från ytan ner till 2 m under markytan. De bedöms endast finnas lokalt i delar av fyllnadsmassorna inom området. Inom fastighetens östra del, i prov 23T08 2,0–2,5 m under markytan, som bedömts utgöras av naturliga jordar, påträffas halter av PAH-H över riktvärdet för KM samt farligt avfall. Den påträffade föroreningen bedöms vara en anomali som kan bero på kontaminering från ovanliggande lager.

Grundvattnets bedömda strömningsriktning (östlig-nordöstlig) talar för att föroreningarna i jord härstammar från fyllnadsmassorna och inte transporterats dit från närliggande fastigheter, eftersom inga föroreningar påträffats i de prov som analyserats från områdets västra delar, 23T01–23T03. För att kunna avgränsa påvisade föroreningar i sidled har en kompletterande provtagning genomförts som visar att den PAH-halt (överskridande Farligt Avfall) som hittades i den inledande undersökningen endast visar låga halter i de avgränsande provgröparna. Den kompletterade undersökningen visar inget utbrett problem med massor innehållande föroreningshalt över FA. Sammanfattningsvis föreligger dock ett åtgärdsbehov, dvs förorenade massor behöver tas omhand inför planerad markanvändning.

Med avseende på nuvarande samt kommande markanvändning (vårdcentral samt handelsverksamhet) vilket innebär att människor endast delvis vistas inom området bedöms riktvärden för MKM vara tillämplbara. Med de föroreningshalter som finns på fastigheten idag lämpar den sig inte för planerat ändamål men bedömningen är att den förorenade jorden är lokalt förekommande och kan schaktas bort. Efter åtgärd kommer marken vara lämplig för ändamålet. Detaljplanen har därför villkorats så att startbesked inte får ges tills föroreningar har avhjälpats.

I grundvatten påträffas PAH över riktvärdet för dricksvatten och ytvatten i ett av rören. Det har även påträffats låg halt av trikloretylen. I övrigt påvisades endast låga föroreningshalter i grundvattnet.

PAH är vattenskyende och den förorening som påträffades i grundvattnet härstammar förmodligen från organiskt material/organiska partiklar som följt med vattnet vid provtagning. Då grundvattnet inte används som dricksvatten utgör påvisad PAH-halt i vattnet inget hot för människors hälsa eller begränsningar för planerat ändamål. Då området har kommunalt dricksvatten utgör inte uppmätta halter något hälsoproblem för personer som vistas inom fastigheten.



Redovisning av provtagningspunkter inom fastigheten Dämet 11.

Radon

Byggnader inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande/radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger exploatören.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2010:477) avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, 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. Planområdet ingår inte i någon grundvattenförekomst. Recipienten är Fjärlövsån som befinner sig sydost om planområdet. Fjärlövsån rinner sedan ut i Almaån som i sin tur rinner ut i Helge å och vidare mot till havet i Hanöbukten. Fjärlövsåns ekologiska status bedöms vara måttlig till följd av framför allt övergödning. Fjärlövsåns bedöms ej uppnå god kemiska status till följd av höga halter av bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Dessa undantas dock då de tillkommer genom atmosfärisk deposition.

Planförslaget bedöms inte försämrats miljökvalitetsnormer för vattenförekomster på grund av de begränsade föroreningarna som kan genereras från planområdet i och med att planen medger befintlig markanvändning, samt att viss fördröjning och sedimentering sker i det kommunala dagvattennätet. Skyfall föreslås hanteras med kassettmagasin, svackdike, växtbekladda tak samt begränsning av hårdgöringsgrad och skapar bättre förutsättningar mot befintlig situation och bidrar till att minska belastningen av föroreningar på dagvattnet och därmed förbättra möjligheterna att uppnå satta miljökvalitetsnormer i recipienten. Särskilt god rening kan uppnås ifall genomsläpplig beläggning på parkeringsplatserna anläggs för att få till en lokal oljeavskiljning och ett ytterligare reningssteg än vad som fås i enbart underjordiska kassetter och svackdike.

I plankartan anges planbestämmelse om villkor för startbesked, ”Startbesked får inte ges för nybyggnad förrän åtgärderna svackdike (m_1) och underjordiskt magasin (m_2) har kommit till stånd.” Inom planområdet måste skydd mot störningar uppföras för att säkerställa att skyfall omhändertas innan det leds vidare till recipienten och därigenom inte försämrats miljökvalitetsnormerna för recipienten. Startbesked får därmed inte ges för nya byggnadsverk innan skyddsåtgärderna har kommit till stånd.

Skuggning/solförhållanden

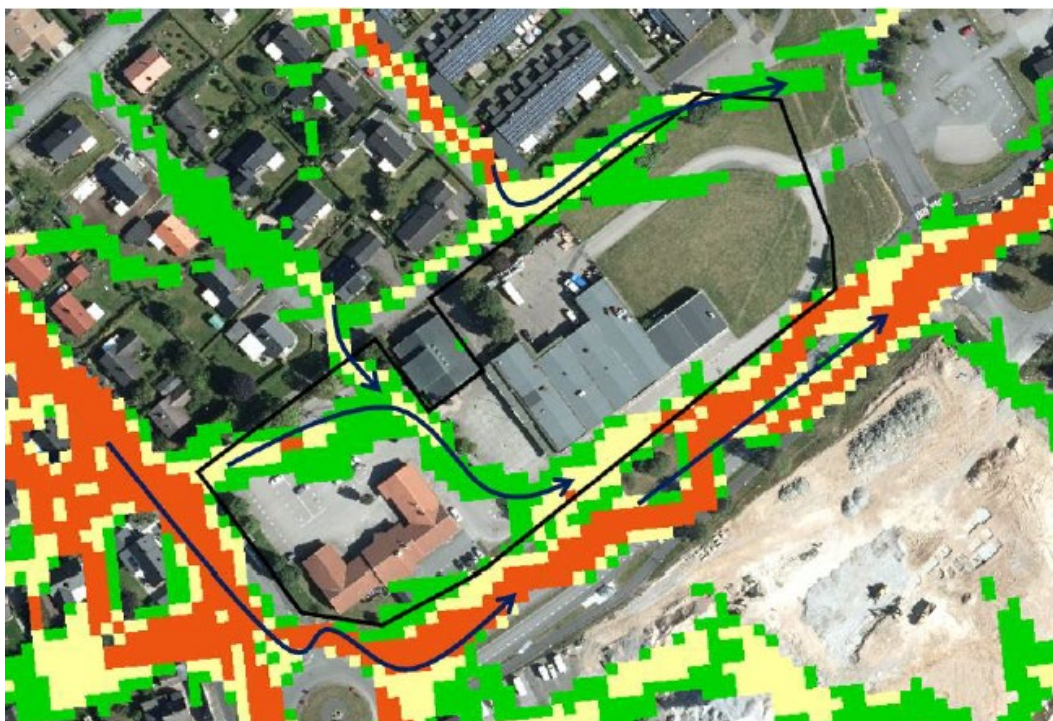
Den föreslagna bebyggelsens skuggning bedöms inte få en negativ inverkan på omgivningen. Angiven nockhöjd i detaljplan regleras till befintlig bebyggelses höjd inom fastigheten.

Dagvatten och skyfall

Området ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Längs med Stobyvägen och Gärdesvägen går ledningar för dagvatten som planområdet är anslutet till. Enligt kommunens skyfallskartering finns det en risk för enstaka mindre vattenansamlingar inom fastigheten vid 100-årsregn. Planområdet ligger längs ett viktigt avrinningsstråk i väst-östlig riktning, den funktionen måste finnas kvar. För planområdet kommer exploateringen innebära en större avrinning då det försvinner grönytor och tillkommer takytor vilket i sin tur genererar mindre andel genomsläpplig yta för infiltration. Ökningen gäller framför allt i östra delen av planområdet där grönytor tas i anspråk för ny bebyggelse. Västra delen är redan till större del hårdgjord och där blir det inte lika stor förändring.



Dämet 11 kan delas in i två avrinningsområden (Scalco Live, 2022). Pilarna visar vattnets rinnriktning på ytan innan exploatering.



Flödesvägarna genom Dämet 11 och ansamlingsplatser vid händelse av skyfall (Skyfallskartering över Hässleholm, 2019). Rött innebär högre flöden medan grönt innebär lägre.

Hälsa och säkerhet

Buller

För centrumändamål som planen möjliggör finns inga nationella riktvärden eller riktlinjer att ta hänsyn till gällande buller i planeringssammanhang. I användningen centrum ingår även byggnader för lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. Sjukvård ingår inte i användningen centrum, förutom lättare vård, men detta får inte innehålla några lokaler där patienter blir inlagda och övernattar. Det finns därmed inte några riktvärden för buller att ta hänsyn till eller uppnå för att pröva lämpligheten centrumändamål. Eventuella riktlinjer eller krav på inomhusvärden för buller kan säkerställas i bygglovsskedet. Den möjliga ökade bullerpåverkan från planområdet till närliggande bostäder bedöms som begränsad.

Brand och Risker

Planområdet berörs inte av något riskområde för transport av farligt gods.

Kulturmiljö

Ljungdala kyrka har höga kulturhistoriska värden och är utpekad som kyrkligt kulturmärkte. Då kyrkan utgör ett kyrkligt kulturmärkte har kommunen genomfört en egen bedömning av kyrkans kulturvärden. Kyrkobyggnaden och klockstapeln bedöms påverkas positivt då planförslaget reglerar att dess karaktärsdrag ska bibehållas till sin utformning vad gäller volym, tak-, vägg och fasadmateriäl genom planbestämmelse k₁. Bestämmelsen säkerställer att kyrkans kulturvärden bibehålls vid underhåll eller ändring av fasad.

Naturmiljö

Gräsytor i östra delen blir möjliga att ta i anspråk för en ny etablering med tillhörande parkering, vilket innebär en minskad andel genomsläppliga ytor. Påverkan på natur- och kulturmiljö, biologisk mångfald bedöms marginell då området till stor del redan är exploaterat och inga höga naturvärden identifierats inom området.

Detaljplanen kan innebära viss negativ påverkan på befintlig allé och dess rotområde som kommer att påverkas vid anläggande av svackdike. Som kompensation föreslås att om något av trädens vitalitet försämras på grund av åtgärden eller dör kommer nyplantering av lönn ske inom planområdet i befintliga luckor eller som förlängning av befintlig allé längs Dämmevägen där träden står idag, då det bedöms finnas tillräcklig plats för nyplantering av mindre träd.

Då träden är unga och saknar höga naturvärden bedöms biotopskyddets syften fortfarande kunna tillgodoses då utgångspunkten är att träden i allén ska bevaras. Försiktighetsåtgärderna kommer på sikt även leda till att den negativa påverkan som schaktningen innebär minskar.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Detaljplanen möjliggör för en mer flexibel användning då centrum innehåller flera olika verksamheter, allt från handel, vårdcentral, restaurang, gym med mera. Samtliga av verksamheterna som inryms i centrumanvändningen bidrar med en ökad service för invånarna och möjliggör därmed även till ett mer levande stadsdel.

Trygghet

En blandning av centrumfunktioner innebär ett ökat flöde av människor över större delar av dygnet.

Tillgänglighet

Planområdets lokalisering innebär att det finns god tillgänglighet till området för samtliga trafikslag, gående och cyklister. Planområdet är flackt vilket ger goda förutsättningar för att skapa en tillgänglig miljö. Ramper och parkeringsplatser för rörelsehindrade kan anordnas i anslutning till entréer. En utbyggnad av vårdcentralen innebär en förbättring av vårdcentralens tillgänglighet och vårdkapacitet. Befintlig vägslinga inom planområdet möjliggör för räddningstjänsten att angöra vårdcentralens ambulansintag.

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.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 120 månader (10 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, park, gc-väg) och ansvarar för iordningställande, drift och underhåll. Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark. Hässleholms Miljö är huvudman för va-verksamheten för de allmänna ledningarna och för fjärrvärmenätet i Hässleholms stad. E.ON Sverige AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Avtal

Planavtal

Planavtal har upprättats med exploatören.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal har tagits fram för att avtala om kostnads- och genomförandeansvar för åtgärder som krävs på allmän plats vid detaljplanens genomförande. Innehållet i exploateringsavtalet sammanfattas nedan:

I och med att planförslaget medför ökad trafik föreslås åtgärder i syfte till att öka tillgängligheten och trafiksäkerheten för gående- och cyklister.

Exploateringsavtalet reglerar i samband med detaljplanens genomförande iordningsställande och förlängning av:

- Gång- och cykelpassagen över korsningen Gärdesvägen/Stobyvägen justeras så att den blir upphöjd och att mittrefugen blir bredare, 2 m för att möjliggöra att cyklister och gående med barnvagnar kan stanna vid mittrefugen.
- Ny cykelbana byggs längs med Gärdesvägen förbi planområdet.
In- och utfarten till planområdet från Gärdesvägen föreslås ligga kvar i samma läge men utformas med en genomgående gång- och cykelbana. Idag finns ingen cykelbana på Gärdesvägen vilket innebär en saknad länk mellan Stobyvägen och den friliggande cykelvägen som ligger i Gärdesvägens förlängning i nordvästlig riktning.
- Ny gång- och cykelpassage för gång- och cykelbanan på Gärdesvägen som korsar in- och utfarten till planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

Inom planområdet finns ingen gällande fastighetsplan och något behov att upprätta fastighetsindelningsbestämmelser finns inte heller. Fastighetsbestämningar har gjorts utmed plangränserna i väster och norr.

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

För detaljplanens genomförande föreslås fastighetsreglering genom att delar av fastigheten Dämmet 11 överförs till fastigheten Dämmet 12 genom försäljning av mark. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten. Vid fastighetsreglering av kvartersmark bekostas detta av exploatören.

Om kvartersmark styckas av krävs fastighetsbildning som bekostas av exploatören. Allmännyttiga ledningar inom kvartersmark ska lämpligen tryggas genom servitut eller ledningsrätt inom u-områdena.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Dämmet 11:

- Avstår mark till Dämmet 12.
- Omfattar delar av kyrkans byggnadsdelar som står på Dämmet 11 samt parkeringsplats öster om kyrkan.

Dämmet 12:

- Erhåller mark från Dämmet 11.
- Omfattar delar av kyrkans byggnadsdelar som står på Dämmet 11 samt parkeringsplats öster om kyrkan.

Rättigheter

Avtalsservitut finns inom planområdet som belastar fastigheten Dämnet 11. Avtalsservitutet 11-IM3-79/7870.1 har ändamålet parkeringsplatser och torg samt uppförande av klockstapel därpå, till förmån för fastigheten Dämnet 12. Nyttjandegrad framgår inte av avtalet. Enligt uppgift från fastighetsägare till Dämnet 11 varierar nyttjandegraden från cirka 1–3 platser dagligen och fler vid evenemang. Kyrkans tillgång till parkeringsplatser kommer att minska något till följd av att cirka 10–15 befintliga parkeringsplatser tas i anspråk för vårdcentralens utbyggnad. Vid behov eller önskemål från respektive fastighetsägare kan avtalsservitutet komma att skrivas om.

Ledningsrätt finns inom planområdet som belastar fastigheterna Dämnet 11 och Lärda 436:6. Ledningsrätten 1293K-11/65.1 har ändamålet starkström till förmån för E.ON Elnät Sverige AB. Planförslagets genomförande bedöms inte påverka ledningsrättens läge eller funktion.

Då ledningarna har flyttats bedöms E.ON inte behöva ledningsrätten längre. Planförslaget föreslår därmed att E.ON ansöker och bekostar om att ledningsrätten tas bort genom en ny lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av Kunskapsporten AB. Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovsavgifter, eventuella utredningar samt åtgärder på allmän plats kopplade till exploateringsavtalet.

Planavgift

Del av planavgiften är betald i planskedet och resterande ska betalas i ett senare skede i samband med bygglov. Planavgiften enligt planavtalet medger en byggrätt om 800–1199 m² BTA+OPA med objektsfaktor 26. Denna summa betalas under planarbetet. Detaljplanen medger en byggrätt som överskrider 1199 m². Fastighetsägaren betalar därmed planavgift för den BTA+OPA som överskrider det som anges i planavtalet. Den här avgiften tas ut i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Grundläggning och höjdsättning

Bebyggelsens grundläggning ska ta hänsyn till omkringliggande ledningar, för att säkerställa att tillräckligt goda schaktförhållanden kan uppnås vid behov samt säkerställa en god åtkomst till ledningarna. Ledningarnas exakta sido- och höjdläge behöver tas i beaktande vid bygglov för att uppnå lämpliga djup på grundläggning. Inga fasta hinder ska upprättas i u-området. En vattentät grundläggning kan vara aktuellt för att hantera fluktuerande grundvattennivåer. Detta trots att grundvattnet ligger cirka 2,5 - 3,5 meter under marknivån som är mellan cirka +43,0 - +44,0 m enligt RH 2000. Höjdsättning av byggnaders entréer ska anpassas för att säkerställa att byggnader inte påverkas av skyfall. Höjdsättning av området ska göras för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall så långt som möjligt. Då vårdcentralen har en samhällsviktig funktion är det viktigt att ha detta i åtanke vid utformningen av både byggnaden och höjdsättningen av marken, så att entréer och liknande inte riskerar att hamna under vatten eller att man råkar blockera någon rinnväg.

Vid schaktarbeten i närheten av eller under grundvattenytan ska grundvattennivån av-sänkas till minst 0,5 m under planerad schaktbotten för att undvika försämrade håll-fasthetsegenskaper i den frilagda terrassytan.

Hantering av dagvatten och översvänningsrisk är frågor som ska hanteras både inför bygglov men är också tekniska egenskapskrav som ska hanteras inför startbesked. Den exakta utformningen av släntlutningar och höjdsättning av mark regleras därmed inte i plankartan utan lämnas till detaljprojekteringsfasen och säkerställs i bygglovsskedet.

Geoteknik

Kompletterande geoteknisk utredning kan behöva genomföras innan byggnation av tillbyggnaden.

Markmiljö

En miljöteknisk markundersökning, (*Miljöteknisk markundersökning, Dämmet 11 Hässleholm. Tyréns 2023-03-03*) har genomförts för att få en säkrare bild över föroreningarnas utbredning och hur dessa kan avhjälpas. Denna ligger som underlag för vidare sane-ring. Med de föroreningshalter som identifierats på fastigheten idag lämpar den sig inte för planerat ändamål varför detaljplanen har villkorats så att startbesked inte får ges tills föroreningar har avhjälpats. Kompletterande provtagning kan behöva genomföras innan byggnation av tillbyggnaden.

Radon

Fastighetsägaren ansvarar för att gällande riktvärden för radon följs vid byggnation.

Ledningar

Utan ledningsägarens medgivande får ej upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför befintlig markledning, så att reparation och underhåll av ledningen försvåras.

Förutsättningar

Bakgrund

Kunskapsporten AB har ansökt om att upprätta detaljplan för Dämmet 11, i syfte att planlägga område för att möjliggöra utbyggnad av befintlig vårdcentral, samt öka flexibiliteten och möjliggöra för fler aktörer och verksamheter inom fastighetens östra del. Fastighetsägaren har uttryckt önskemål om att möjliggöra för (volym)handel i östra delen, med tillhörande parkeringsplatser.

Kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2020-04-22 § 92 att ge miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att pröva möjligheten att upprätta ett förslag till detaljplan för Dämmet 11 m fl baserat på PlanPM daterat den 1 april 2020.

Tidigare ställningstaganden

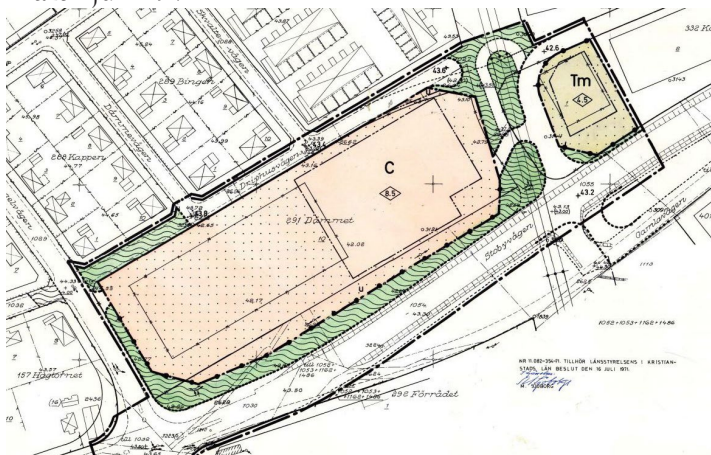
Fördjupad översiktsplan för Hässleholms stad

I framtidsplan för Hässleholms stad (FÖP) är planområdet utpekat som *befintlig blandad stadsbebyggelse*, där en komplettering med service, handel och vård anges som lämpliga ändamål.

Planområdet ingår även i stadskaraktärsområde Ljungdala. Vid utveckling av Ljungdala bör en tydligare strukturering av stråk och mötesplatser eftersträvas. Planområdet beskrivs som ett av naven i stadsdelen, tillsammans med området vid mötesplats Ljungdala, på grund av dess utåtriktade verksamheter. Den rumsliga strukturen kring dessa mötesplatser behöver förtydligas, samt att den interna kopplingen mellan dessa två stadsdelscentrum behöver ses över i samband med planering. Tydligare struktur och mer utåtriktade kvarter bidrar även till att öka den upplevda tryggheten. Luftledningar som har gått genom stadsdelen är numera nedgrävda, vilket gör att det frigörs stora ytor som kan nyttjas för nya funktioner.

Detaljplaner

Inom området finns *Ändring av stadsplan för del av stadsdelen Ljungdala*, som vann laga kraft i juli 1971.



Utdrag ur gällande detaljplan från 1971.

Syftet med ändringen av stadsplanen var bland annat att förbättra gång- och cykelkopplingar mellan stadsdelscentrumet och bostadsområdena. Byggrätten flyttades då från västra till östra delen, bilparkering skulle upprättas i den västra delen. Detaljplanen tillåter centrumändamål, park och område för motortrafikändamål. Stora delar av västra området består av prickad mark som ej får bebyggas. Vårdcentralen, kyrkan och ungefär halva livsmedelsbutiken är belägna på prickad mark, dvs. mark som inte får bebyggas.

Kommunala planeringsunderlag

Trafikstrategier 2030

Visionen för trafiksystemet är att det ska bidra till en hållbar utveckling, attraktivitet och konkurrenskraft. Stationen utgör stadens hjärta. Merparten av resenärerna förflyttar sig till fots, med cykel eller kollektivtrafik. Personbilstrafiken är inte dominerande och bilparkering ordnas under mark och i parkeringshus för att ge plats till bostäder, verksamheter och stadsliv. I alla fastigheter är cykelparkering strategiskt placerade i nära anslutning till huvudentrén. Transportsystemet är tryggt, säkert, jämställt och med stort inslag av grönskande miljöer.

Grönstrategier för Hässleholms stad och större stationsorter

- Förtäta grönt och kvalitativt

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

- Planera smart och robust

Den urbana miljön ska anpassas till ett förändrat klimat med ökad nederbörd, översvämningsrisk och värmeböljor. Detta avgör hur väl den urbana miljön fungerar som livsmiljö i framtiden, varför möjligheter att absorbera och hantera extremare väder är av stor vikt. Ekosystemtjänster som grönstrukturen levererar ska identifieras och utnyttjas.

- Planera för hälsa och social hållbarhet

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

VA-strategier

Avledning av dagvatten ska minimeras och efterlikna naturlig avrinning. En hållbar dagvattenhantering ska även bidra till att skapa attraktiva stadsmiljöer och dagvattnet bör synliggöras och integreras i den byggda allmänna miljön.

Riksintressen och förordnanden

Inga riksintressen berör planområdet.

Topografi, landskap och vegetation

Planområdet är flackt och området är till stor del hårdgjort sedan tidigare. I östra delen finns större gräsytor. I planområdets norra kant finns ett grönt stråk med trädplanteringar i form av lönn. Trädplantering finns även i anslutning till parkeringsplatser och kring torget i västra delen av området.

Generellt biotopskydd allé

I planområdets nordöstra del längs Dämmevägen finns en lönnallé som omfattas av generellt biotopskydd. Allén är totalt 50 meter lång och består av 8 träd. Krondiametern uppskattas till cirka 8 meter på samtliga träd. Stamdiametern i brösthöjd är 20–65 cm. Rotmiljöns sträckning uppskattas vara den dubbla krondiametern, vilket innebär cirka 16 meter i lerjord samt 24 meter i sandjord. Enligt SGU:s bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet mestadels av isälvsediment och sand. Träden står någorlunda på rät rad, vissa i grupper om tre träd. Avståndet mellan träden är oregelbundet och varierar. Träden har god vitalitet.

Befintlig allé har estetiska och sociala värden. Träden bedöms dock inte ha betydande ekologiska värden då de är relativt unga, saknar håligheter och har en begränsad utvecklingspotential på grund av den begränsade ytan där de växer.

Bebyggelse

Området har tidstypiska karaktärsdrag från ett stadsdelscentrum uppfört under 1960- och 70-talet med funktionsseparation som rådande stadsbyggnadsideal. Detta syns i en samling av centrumfunktioner med en introvert utformning som har många baksidor. Området upplevs därför som delvis separerat från sin omgivning och domineras av omfattande infrastruktur i och med placeringen intill en av stadens infartsleder samt utformningen av den interna kommunikationen.



Ljungdala centrum i Hässleholms stad. Till vänster i bild syns även Ljungdala kyrka.

Trafik

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns direkt söder och väster om planområdet och trafikeras av regionbuss 542 samt stadsbuss 1.

Gång och cykeltrafik

Längs med Stobylvägen och Norra Kringelvägen finns gång- och cykelvägnät med goda möjligheter att ta sig till fots eller med cykel till och från planområdet. Cykelparkering finns på olika platser inom området i anslutning till de olika verksamheterna.

Biltrafik

Planområdet ligger i anslutning Stobylvägen som är en av Hässleholms infartsleder, och har höga trafikflöden. Även Norra Kringelvägen alstrar en större mängd trafik. Angöring till planområdet sker via Norra Kringelvägen i väster samt via Gärdesvägen i öster.

Parkering

Inom planområdet finns ett större antal parkeringsplatser där bilparkering för besökare till verksamheterna inom planområdet sker.

Varumottagning

I nordöstra delen av fastigheten finns varumottagning och lastkaj för livsmedelsbutiken som nås via angöringsväg i öst, avsedd för varutransporter. Angöring för sophämtning sker både via infart från Gärdesvägen samt Norra Kringelvägen. Befintlig vägslinga inom planområdet möjliggör för varutransporter att köra igenom området.

Service

Serviceutbudet inom planområdet utgörs av vårdcentral, livsmedelsbutik samt Ljungdala kyrka. I planområdets närhet finns större handelsverksamheter som Biltema och Maxi Ica Stormarknad.

Grundvatten

Grundvattennivån har identifierats när utredning för geoteknik och markmiljö gjordes. Vid installationstillfället 2023-01-25 uppmättes nivåer mellan +40,0 - +40,8. Vid mätning 2023-02-06 uppmättes nivåer mellan +40,7 - +41,4 enligt RH 2000.

Vid schaktarbeten i närheten av eller under grundvattenytan ska grundvattennivån av-sänkas till minst 0,5 m under planerad schaktbotten för att undvika försämrade hållfasthetsegenskaper i den frilagda terrassytan.

Botten på föreslaget svackdike planeras ligga cirka 1 meter under markytan som ligger på mellan +43,0 - +44,0 meter enligt RH 2000. Från svackdikets botten finns det därmed en viss marginal om cirka 1 meter ner till grundvattennivån, vilket gör att sannolikheten för pumpningsbehov blir mindre.

En vattentät grundläggning kan vara aktuellt för att hantera fluktuerande grundvattennivåer. Detta trots att grundvattnet ligger cirka 2,5 - 3,5 meter under marknivån som är mellan cirka +43,0 - +44,0 m enligt RH 2000.

Geoteknik

Enligt SGU:s bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet mestadels av isälvsediment och sand. Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

En geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har gjorts. (*MUR (Markteknisk undersökningsrapport) samt PM planeringsunderlag geoteknik, detaljplan Dämnet 11 Hässleholm. Tyréns 2023-03-03*). Av den geotekniska undersökningen framgår att den undersökta jordlagerföljden utgörs från ytan och nedåt av fyllning som underlagras av sand på sandmorän. Fyllning förekommer i samtliga undersökningspunkter och utgörs av sand, grus, lera och humusjord med en varierande mäktighet mellan 1,3 och 2 m.

Utifrån utförd undersökning bedöms grundläggningsförhållandena som goda då dominerande jordarter inom området utgörs av friktionsjord med goda hållfasthets- och deformationsegenskaper. Då marken utgörs av normalriskmark avseende markradon behövs radonskyddat byggande vid nybyggnation.

Miljö, hälsa och säkerhet

Förorenade områden inom planområdet

Marken inom planområdet har tidigare bestått av åkermark innan området byggdes ut under 1970-talet. Enligt Länsstyrelsens inventering över potentiellt förorenade områden finns inga identifierade potentiella föroreningsrisker inom fastigheten Dämnet 11.

Förorenade områden utanför planområdet

Potentiella föroreningsrisker finns dock i närheten av planområdet. På fastigheten Karlavagnen 7 öster om planområdet har det tidigare funnits en bensinstation, ej riskklassad. Mindre undersökning gjordes 2009, då ingen förorening påträffades.

På fastigheten Ekstaven 2 har det bedrivits verkstad utan halogenerade lösningsmedel. Enligt Länsstyrelsens EBH-karta är föroreningen klassad till riskklass 3 (måttlig risk).

På fastigheten Ekstaven 5 har det bedrivits verkstad utan halogenerade lösningsmedel samt betongindustri, bilverkstad). Enligt Länsstyrelsens EBH-karta är föroreningen klassad till riskklass 2 (stor risk).

På fastigheten Kuggen 14 har det konstaterats förorening med tri, men omfattningen är inte klargjord. Här har det bedrivits verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel. Enligt Länsstyrelsens EBH-karta är föroreningen klassad till riskklass 2 (stor risk).

På fastigheten Kuggen 13 har det bedrivits kemtvätt och drivmedelshantering. Enligt Länsstyrelsens EBH-karta är föroreningen klassad till riskklass 2 (stor risk).

På fastigheten Träskon 5 har det bedrivits övrig organisk kemisk industri. Enligt Länsstyrelsens EBH-karta är föroreningen klassad till riskklass 1 (mycket stor risk).

En historisk inventering samt en översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts med hänvisning till att ditförda fyllnadsmassor inom fastigheten Dämnet 11 kan ha varit förorenade, samt att det finns åtskilliga verksamheter i närområdet som kan ha orsakat föroreningsskador som också kan ha påverkat fastigheten Dämnet 11. Resultatet redovisas under *Konsekvenser – Mark, luft och vatten*.

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.

Inom planområdet finns Ljungdala kyrka. Enligt FÖP Hässleholms stad är Ljungdala kyrka en särskilt kulturhistoriskt bevarandevärd byggnad. Enligt Kulturmiljöplan från 2021 utgör kyrkan Hässleholms stads enda byggnadsminne, och bör således skyddas mot förvanskning.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm november 2024

Cecilia Lindgard
planchef

Gabriella Borden
planarkitekt