

Upprättad 2023-06-02

Antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2023-06-27 §72

Laga kraft 2024-03-08

Dnr: B 2020-640

aktnummer: 1293K-P2024/1



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Verkstaden 6

Hässelholms stad och kommun, Skåne län



Exempel på utformning av byggnad

► Innehåll

Inledning	3
Planförslag	4
Konsekvenser	9
Genomförande	16
Förutsättningar	18
Bilaga 1: Skuggpåverkan	

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, Planbeskrivning (denna handling), Grundkarta, Fastighetsförteckning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas tillsammans med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslaget samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Sol- och skuggsstudie för Verkstaden 6 *Semrén & Månsson (2022-10-10)*
- Skuggspåverkan vid flytt av byggrätt *Semrén & Månsson (2023-03-17)*
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning samt geoteknisk undersökning för Verkstaden 6 *Ramboll (2022-05-12)*

Som underlag till utveckling av området Västra Centrum har följande utredningar tagits fram:

- Översiktlig dagvattenutredning för Västra Centrum *Sigma Civil (2022-06-01)*
- Trafikutredning för Västra centrum *Pontarius (2022-06-10)*

► Sakägare

Berörda sakägare är de som ingår i fastighetsförteckningen. Fastighetsförteckningens avgränsning definieras av lantmäterimyndigheten i samarbete med miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

► Inledning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

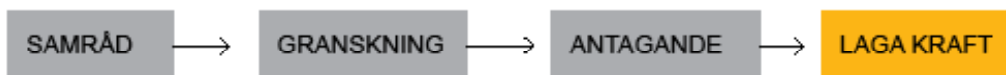
Detaljplanens syfte är att möjliggöra en flexibel byggrätt som kan innehålla kontor och centrumverksamhet, samt parkering till nya och befintliga verksamheter i området. Byggnaden ska ha en formgivning som samspelar med befintliga kontorsbyggnader för att skapa en sammanhållen gestaltning, men samtidigt ha ett säreget uttryck med en omsorgsfull gestaltning.

Planförslaget innefattar:

- Möjliggör för kombinerad centrumverksamhet, kontor och parkering
- Biotopskyddad allé föreslås tas ner och kompenseras
- Möjliggör för gemensamhetsanläggning för VA-ledningar och trafik.

Planförfarande

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



Plandata



Bild 1. Planområdets lokalisering i Hässleholms stad.

Planområdet är beläget centralt i Hässleholm, strax väster om järnvägsstationen. Den totala arean för planområdet är ca 2700 m² och består idag av markparkering. Området följer fastighetsgränser för Verkstaden 6 och en del av verkstaden 11 och avgränsas av Kaptensgatan i söder och väst, gång- och cykelstråk i norr samt befintlig kontorsbebyggelse i öst.

Fastigheten ägs av Hässleholms Industribyggnads AB (HIBAB).

► Planförslag

Områdets disposition/sammanfattning

Detaljplanen möjliggör en byggrätt med ett flertal olika användningar som kan kombineras i en och samma byggnad. Detaljplanen utformas flexibelt när det gäller möjliga användningar som ryms inom de översta våningsplanen. Byggrätten får vissa begränsningar, främst för att skapa en gestaltningssmässigt sammanhållen helhet med befintliga kontorsbyggnader, samt för att möjliggöra tillräckligt goda dagsljusförhållanden för befintlig bostadsbebyggelse.

Föreslagen bebyggelse

Flexibelt multihus

En byggnad innehållande parkering, kontor och centrum i flera plan möjliggörs för att kunna utnyttja den begränsade ytans potential. Utgångspunkten för detaljplanen är att bebyggelsen ska innehålla två parkeringsvåningar i källar- och markplan. De översta två våningarna kan innehålla kontor och/eller centrumverksamhet.

Då byggrätten är placerad i närheten av befintlig bebyggelse är det viktigt att byggnadshöjden och placeringen anpassas för att ge möjligheter acceptabla dagsljusförhållanden för befintlig bebyggelse, samtidigt som fastigheten ges möjlighet att utnyttjas effektivt. Därför medger detaljplanen en maximal byggnadshöjd på 59 respektive 67,5 meter över nollplan, samt en högstanockhöjd på +71 meter över nollplan. Byggnaden hamnar på ca 12 respektive 14,5 meters avstånd till befintlig byggnad i väst respektive norr. Avståndet till kontorshus i öster blir ca 5,7 meter. Detta bedöms ge tillräckligt goda möjligheter för att som helhet uppnå goda eller acceptabla dagsljusnivåer för bostadshus (se dagsljusstudie under avsnitt om konsekvenser och skuggstudien i bilaga 1 i slutet av planbeskrivningen).



Bild 2. Möjlig utformning av bebyggelsen, i detta fall med parkering i plan 0-1 och kontor i plan 2-3.

Gestaltning

Området är lokaliserat i ett, ur stadsbildsperspektiv, strategiskt läge då det ligger i fonden av Hantverksgatan som är en av tillfartsgatorna till stationsområdet och därmed utgör området en av entréerna till stationsområdet och Norra Station. Detta innebär att det förekommer starka motiv till att skapa en arkitektoniskt framstående byggnad som bidrar till att markera en av entréerna till området.

Exempel på gestaltning som bidrar till en säregen utformning:

- Fasadmaterial och konstruktion som syns och sticker ut, av exempelvis trä och stora glaspartier, skapar ett unikt uttryck med vertikalitet, rytm och signalerar innovation och nytänkande.



En möjlig utformning av bebyggelsen och Kaptensgatan mellan Verkstaden 6 och Kaptensgården, översikts vy från söder



En möjlig utformning av av bebyggelsen , vy från park i norr

- Växtbeksäddade tak och inslag av gröna fasader bidrar till både dagvattenfördröjning och en gestaltungs-kvalitet 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 dagvatten ytterligare och minska belastningen på ledningsnätet.

Föreslagen grönsstruktur

Inom planområdet är det mycket begränsat med användbara ytor för grönsstruktur, vilket gör det svårt att integrera en kvalitativ grönsstruktur inom och intill planområdet. Befintlig allé har estetiska, sociala och ekologiska värden men föreslås tas bort och kompenseras med en allé längs med Norra Stationsgatan

Följande aspekter talar för att behov tas bort eller flyttas:

- Fastigheten består idag endast av markparkering och är ett lågt utnyttjat centralt läge.
- Kommunen har ett stort intresse av att åstadkomma ett resurseffektivt markutnyttjande, en förtätning som bidrar till att öka funktionsblandningen och en utveckling av stationsområdet med personintensiva målpunkter i enlighet med översiktlig planering.
- Det går inte att skapa ett ändamålsenligt utnyttjande av marken om inte stora delar av fastighetens yta utnyttjas eftersom fastigheten bredd är begränsad. Möjligheten att anordna parkering, även endast för föreslagna kontorens behov, kan inte genomföras utan att bredda byggrätten för att möjliggöra en fungerande parkeringslösning.
- Det finns ett stort behov av ytterligare parkeringslösningar för att avlasta gatuparkeringen och för befintliga verksamheter som idag har ett underskott av parkeringsmöjligheter.

Dessa aspekter bidrar tillsammans till en hållbar stadsutveckling och en fungerande parkeringssituation och är de främsta motiven till att ta bort och kompensera allén. Då det är många värden utifrån hållbar markanvändning och stadsutveckling som inte kan uppnås om trädallén behålls och begränsar fastighetens utnyttjande, så bedömer kommunen att intresset för att bebygga fastigheten överordnas bevarandet av trädallén. Frågan om dispens och kompensation har prövats. Länsstyrelsen har beviljat en dispens om Biotopsskydd för trädallén väster om planområdet med villkor att varje borttaget träd ska ersättas med ett nytt lövträd inom tre år från det att avverkningen genomförts och att återplanteringen ska ske med träd med stamomkrets om minst 18–20 cm.

Föreslagen trafikstruktur

Bil- och cykeltrafik

Angöring till byggnaden med bil och cykel kan ske från Kaptensgatan. Angöring till granfastigheterna Verkstaden 11, 9 och 8 ska fortsatt ske från Kaptensgatan. En del av fastigheterna Verkstaden 6 och 11 reserveras för att möjliggöra uppförande av en gemensamhetsanläggning för trafik. Detta för att säkerställa tillgänglighet till parkeringsytorna inom Verkstaden 11, 9, och 8. Remsan mellan den föreslagna byggnaden på fastigheten Verkstaden 6 och gavlarna på fastigheterna Verkstaden 11 och 9 kan användas för ut- och infart till fastigheterna. Ett annat alternativ är att använda remsan mellan Verkstaden 6 och 11 som infart och att utfart sker från Verkstaden 9 mot Norra Stationsgatan.

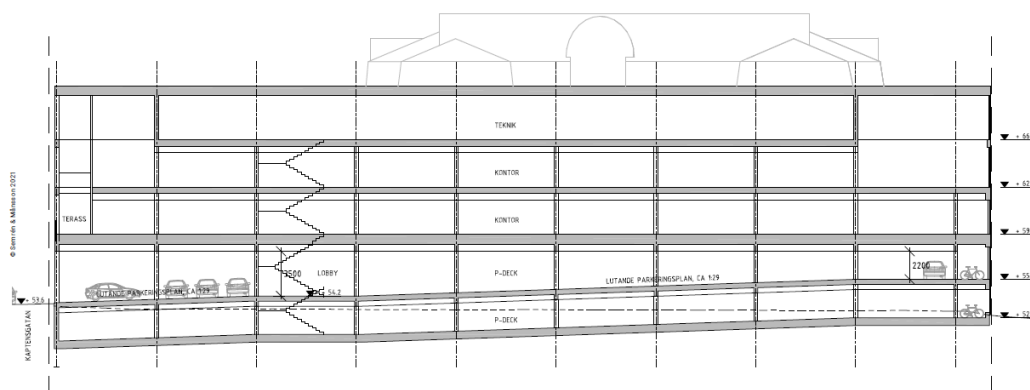
Parkering

En parkeringsberäkning har gjorts till detaljplanen som baseras på kontorsyta,

vilket uppskattas till ca 1848 kvm kontor och 74 anställda för två kontorsplan. Parkeringsbehovet utgår från antagandet att 30 % av personalen använder sig av bil för att ta sig till arbetsplatsen, då området klassas som stationsnära. Detta ger ett parkeringsbehov på 22 bilparkeringsplatser och 30 cykelplatser.

Detaljplanen möjliggör att stora delar av bygggrätten kan användas som parkering vilket även skapar goda parkeringsmöjligheter för befintliga kontor inom Norra stationsområdet som idag har ett underskott av parkeringsmöjligheter, samt ge en viss kan avlastning på gatuparkeringen.

Cykelparkering kan placeras inne i byggnaden och ska finnas i närheten av entréer.



En sektion genom byggnaden som visar de två parkeringsvåningarna i källar- och markplan. De översta två våningarna kan innehålla kontor och/eller centrumverksamhet.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

Det finns möjlighet att ansluta till fjärrvärme-, el-, tele- och fiberledningar som finns utbyggt intill planområdet.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen kommer att anslutas till befintliga VA-ledningar. Slam- och oljeavskiljare behöver införas för att hantera avrinning från bilar innan det når allmänna ledningar. Befintliga ledningsområden planläggs som u-område och det möjliggörs även för gemensamhetsanläggning för att säkerställa tillgänglighet för VA-anslutning till fastigheterna Verkstaden 6, 9 och 11.

Dagvatten- och översvämningshantering

Dagvatten avleds direkt via dagvattenledningar utan rening, då ytor för fördröjning inte kan åstadkommas inom planområdet. Byggnaden kommer att ersätta parkeringsplatsen och miljö kvalitetsnormer kan i viss grad påverkas positivt, då det endast blir takavrinning som släpps från fastigheten.

Åtgärder såsom växtbegräddade tak och fasader, regnbäddar intill fasaden och andra lösningar kan bidra med viss fördröjning lokalt och minska belastningen på ledningar. Höjdsättning av mark invid byggnad anpassas för att säkerställa att byggnaden inte står i vatten. Garageinfarter och entréer behöver anpassas för att inte vatten ska riskera att rinna in i byggnaden. En förlängning av trottoarområde och -kant bidrar till att hålla vattenflöden ifrån fastigheten.

Avfallshantering, källsortering

Det finns 2 alternativ för avfallshantering för planområdet. Antigen från befintliga

underjordiska behållaren inom fastigheten Verkstaden 10 där samlingen sker från Norra Stationsgatan, eller från vägen mellan Kaptensgården och Verkstaden 6.

Utrymmen för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassade samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls.

Motiv till planbestämmelser

Användning av mark och vatten



Kontor, Centrum, Endast parkering i mark- och källarplan

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en flexibilitet i användning genom flera olika användningar i form av kontor, centrum och parkering. I användningen centrum ingår till exempel butiker, samlingslokaler, vuxenutbildning, lättare former av vård och hälsovård m.m. Bestämmelsen om parkering innebär att mark- och källarplan endast får användas till parkering, för att säkerställa att parkering till hela Norra Station tillförs.



Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

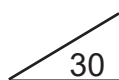
Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens nockhöjd. Högre nockhöjd än omkringliggande kontorshus syftar till att möjliggöra ytterligare en våning samt träbyggnation som kan kräva något högre våningshöjd.



Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadens byggnadshöjd för att möjliggöra fyra våningar och samtidigt säkerställa att dagsljusförhållanden för befintlig bebyggelse inte får en alltför betydande påverkan. Högsta byggnadshöjd sätts till +67,5 för ett område som är 13 meter bred, vilket är en bredd som befintliga kontorsbyggnader har, samt +59,0 för den del som är lokaliserad längs östra gränsen av byggrätten. Utöver dagsljusaspekten så är syftet även att bebyggelsen ska få en liknande gavelbredd som befintliga byggnader. Högre byggnadshöjd än omkringliggande kontorshus syftar till att möjliggöra träbyggnation som kan kräva något högre våningshöjd.



Största takvinkel i grader

Bestämmelsen syftar till att skapa liknande takliv som befintlig intilliggande bebyggelse och därmed bidra till ett formmässigt sammanhållet område, då befintlig bebyggelse baseras på gemensamma principer om formgivning och gestaltning.



Endast skärmtak som förankras i huvudbyggnad samt demonterbar ramp.

Bestämmelsen införs för att möjliggöra skärmtak över rampen till entrén till byggnaden. Skärmtak ska vara förankrat i byggnaden och inte i marken. Skärmtaket och rampen ska vara demonterbara för att möjliggöra för underhåll av underjordiska ledningar.



Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen säkrar tillgänglighet till infarter till granfastigheter.



Fasad tillhörande parkeringsplan i markplan ska utformas med minst 50 % genomsiktighet

Utformning av fasaden i bottenplanen är viktig för den upplevda tryggheten, då slutna fasader kan upplevas otrygga och oattraktiva. Ett parkeringsplan som har en genomsiktig fasad skapar öppenhet, siktbarhet och överblick.

- f₂** **Minst 80% av takytan ska vara av växtlighet, exempelvis sedum**
 Utformning av takytan med växtlighet bidrar till fördröjning av dagvatten för att underlasta dagvattennätet. Resten av takytan ska användas till anläggning av solceller.
- n₁** **Marken invid husliv ska vara minst 30 cm ovan lägsta gatunivå +52.50 meter över nollplan enligt RH2000**
 För att förebygga att byggnaden påverkas av översvämning på grund av vattensamlingar utifrån, behöver lägsta nivå på mark invid fasad höjdsättas.
- n₂** **Marken får inte användas till in- och utfart till underjordisk garage.**
 Marken får inte användas till in- och utfart till underjordisk garage. Detta för att minska risken för översvämningar genom garageinfart.
- Administrativa bestämmelser**
Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft
- a₁** **Startbesked får inte ges för byggnadsarbeten förrän markföroreningar avhjälpes**
 Villkoret gäller en punkt i östra delen av fastigheten där vissa föroreningar påträffats i marken och i grundvattnet.
- U** **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**
 Säkerställer att marken är tillgänglig för underjordiska ledningar, då det finns befintliga VA-ledningar nära intill byggrätten. Inga fasta hinder ska upprättas i u-området.
- G** **Markreservat för gemensamhetsanläggning**
 Möjliggör för bildande av en gemensamhetsanläggning för trafik och ledningar tillhörande Verkstaden 6, 9 och 11.

► **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 den fördjupade översiktsplanens intentioner.
- Riksentressen, strandskydd och miljökvalitetsnormer påverkas inte.
- Planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.
- Föroreningssituationen ska undersökas och eventuella åtgärder göras för att säkerställa hälsa, säkerhet och miljökvalitetsnormer.
- En viss påverkan på naturvärden i form av biotopskyddad allé, samt på miljö i form av viss påverkan på dagsljusstillgång på mindre delar av omkringliggande bebyggelse. Eftersom naturvärdena som allén bedöms ha är låga, samt att endast en begränsad del av bostadsbebyggelsens dagsljusstillgång påverkas i en mindre utsträckning av detaljplanen, bedöms planen inte medföra en betydande påverkan av dessa aspekter.

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

En markmiljö- och geoteknisk utredning är gjord *Ramboll (2022-05-12)*.

Samtliga uppmätta halter underskrider MKM för riktvärden i jord. Det finns vissa föroreningar vid en punkt i östra delen av fastigheten, där även föroreningar påträffats i grundvattnet. Då större delen av fastigheten kommer att schaktas ur (ca 3 meter) i samband med planerad byggnatio, rekommenderar Ramboll en utökad provtagning i samband med entreprenaden. Detaljplanen har därför vilkorats så att startbesked inte får ges tills föroreningen vid punkten R2205 (*se karta sida 28*) under har avhjälpes.

En vattentät grundläggning kan vara aktuellt för att hantera fluktuerande grundvattennivåer. Detta trots att grundvatten ligger ca 1 meter (ca+49,02 RH2000) under föreslaget parkeringsgarage.

Radon

Inom lågriskområde kan byggnader normalt utföras utan särskilda skyddsåtgärder och inom normalriskområde ska normalt byggnader utföras med radonskyddande konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret 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 2001:527) avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, benzen och ozon.

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft överstigs inte i Hässleholms kommun. Planförslaget kan innebära en viss lokal ökning och koncentration av fordonstrafik med personbilar, men bedöms inte innebära någon betydande 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 berör inte någon grundvattenförekomst. Infiltration inom fastigheten kommer att vara begränsad då dagvattnet från planområdets byggnader och hårdgjorda ytor kommer att ledas bort via dagvattenledningar.

Ytvattenrecipienten för områdets dagvatten är Finjasjön. Nedströms, innan Finjasjön, finns dagvattendammar för fördröjning av dagvatten från Hässleholms stad som leds ut i sjön via Maglekärrsbäcken.

Den relativt begränsade parkeringsytan som kommer att möjliggöras bedöms inte generera några betydande föroreningar, då halterna av olja i dagvatten från en mindre mängd parkeringsplatser med få fordonsrörelser är normalt låg. Läggs parkeringen under tak så minskar risken ytterligare för att föroreningar sprids. Slam- och oljeavskiljare ska införas och utgör ytterligare ett skydd.

Sammantaget bedöms inte planens genomförande att möjligheterna för att nå miljökvalitetsnormerna försämrats, på grund av de begränsade föroreningarna som kan genereras från planområdet och att viss fördröjning och sedimentering sker av Hässleholms tätorts dagvatten i befintliga dammar utanför tätorten.

VA

Det finns VA-ledningar vid detaljplaneområdets västra och norra gräns, samt sydöstra hörn som kan påverkas. Idag saknar fastigheten Verkstaden 9 en anslutningspunkt mot gatan (Norra Stationsgatan) eftersom gällande detaljplan för gatan möjliggör för underjordisk parkering. Det är därför Verkstaden 9 delar ledningar och anslutningspunkt med Verkstaden 6 och 11. Dessa ledningar finns i sydöstra hörnet av fastigheten verkstaden 6 och kommer sannolikt att behöva flyttas till lämplig plats mellan ny byggnad på verkstaden 6 och befintlig byggnad på verkstaden 11. Därför möjliggörs en gemensamhetsanläggning för att säkerställa tillgänglighet för VA-anslutning till fastigheterna Verkstaden 6, 9 och 11.

En tillräckligt djup och lämplig grundläggning behöver upprättas för att säkerställa åtkomsten till de djupt liggande dagvattenledningarna.

Dagvatten och skyfall

Dagvattnet från fastigheten avleds till ledningsnätet. Åtgärder inom kvartersmark och på bebyggelse, exempelvis sedumtak och annan grönska på eller intill byggnaden, bidrar till en lägre belastning på dagvattennätet. Dagvattenavrinningen från fastigheten bedöms inte öka, då området redan idag är hårdgjort.

Höjderna för planområdet har studerats i sektion. Det bedöms inte finnas någon befintlig översvämningsrisk i dagsläget eftersom Verkstaden 6 ligger generellt högre än Kaptensgatan i N-S riktning. Vattnet kommer därför att rinna vidare norrut eller stanna i den lokala lågpunkten på Kaptensgatan (mellan Kaptersgården och fastigheten) som ligger under befintlig marknivå på Verkstaden 6. Översvämningsrisken ska hanteras genom att motlut skapas vid infarterna till garaget där högsta punkten i rampen ska vara +52,8.

Enligt kommunens skyfallskartering (*se karta sida 23*) så finns det i dagsläget en översvämningsrisk kring mitten av fastigheten och västerut mot Kaptensgatan och Kaptensgården. Den västra längsgående nord-sydliga delen av Verkstaden 6 ligger ganska jämt kring +53, 15-53,18 idag, vilket är ca 50 cm över den lägsta punkten på Kaptensgatan väster om Verkstaden 6 (ca +52,50). I Kaptensgatans norrgående riktning (i avrinningens riktning) från den lägsta punkten går inte gatunivån över +52,80. Detta innebär att det inte finns någon möjlighet för vattnet att nå Verkstaden 6 från västra Kaptensgatan, utan vattnet kommer att rinna i avrinningsriktningen vidare mot stationstorget. Norr om Verkstaden 6 är marknivån ca 80-85 cm under Verkstaden 6 högsta punkter, vilket stämmer med avrinningsstråken som visar avrinning runt Verkstaden 6 och vidare genom en lutning mot lågpunkten vid stationstorget.

Den översvämningsytan som visas i mitten av Verkstaden 6 är en instängd yta, som egentligen ligger utanför Verkstaden 6 då fastigheten ligger en bit över denna översvämningsyta/lågpunkt, vilket inte påverkar andra delar av fastigheten. Därför

föreslås samtidigt ett utfartsförbud mot denna översvämningsyta/lågpunkt, men det går fortfarande att ha en infart med motlut i norra delen av fastigheten där det inte finns en utpekad översvämningsyta enligt karteringen.

Bestämmelsen n1 revideras till: marken invid husliv ska vara 0.3 över lägsta punkt på gatunivån +52,50 enligt RH2000



För att ytterligare minska risken för översvämning i garaget ska en pump installeras för att avleda spillvatten samt dag- och dränvatten.

Hälsa och säkerhet

Brand och risker

Planområdet berörs inte av något riskområde för transport av farligt gods, då det ligger 160 meter från spårområdet och därmed utanför område som berörs av riktlinjer för skydd mot risk kopplat till transport av farligt gods (RIKTSAM).

Buller

För buller i planeringen gäller förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostäder. Denna anger riktvärden för planering och byggande av bostäder. För kontor finns inga nationella riktvärden eller riktlinjer att ta hänsyn till gällande buller i planeringssammanhang.

Det finns därmed inte några riktvärden för buller att ta hänsyn till eller uppnå för att pröva lämpligheten för kontor eller lättare vård inom detaljplaneprocessen. Eventuella riktlinjer eller krav på inomhusvärden för buller kopplat till framtida användningar kan säkerställas i bygglovsskedet.

Vibrationer

Ramboll har i samband med framtagandet av den fördjupade översiktsplanen utrett vibrationer utifrån närheten till Södra stambanan. Det bedöms finnas en mindre risk för kännbara komfortvibrationer från järnvägen på längre avstånd än 100 meter från spår, vilket är den lägsta riskklassen på skalan. Planområdet ligger ca 160 meter från spårområdet.

Någon känslig användning, exempelvis lättare vård, för vilket riktlinjer för vibrationer förekommer, bedöms inte ligga inom ett avstånd där det kan finnas risk för vibrationer. Det finns därmed inte några riktvärden att ta hänsyn till eller uppnå för att pröva lämpligheten för kontor eller centrumverksamhet inom detaljplaneprocessen.

Naturmiljö

Viss negativ påverkan på naturmiljön förekommer då befintlig allé och dess rotområde kommer att påverkas av detaljplanens byggrätt. Kompensation föreslås att ske i form av en ny trädallé längs med Norra Stationsgatan öster om planområdet. Detta kan öka gestaltningskvalitéerna för gatan som fungerar som huvudstråk för kvarteren i Norra Station. Det föreslås även att planteringslådor eller mindre träd placeras mellan Kaptensgården och Verkstaden 6 för att behålla det gröna inslag som finns på gatan idag.

Kulturmiljö

Ingen påverkan på kulturmiljön bedöms förekomma, då kulturhistoriskt värdefull bebyggelse förekommer längre österut från planområdet.

Trafik

Trafikökning

Detaljplanen möjliggör ca 110 nya parkeringsplatser, varav 22 nya platser för föreslagen byggrätt för nya kontor. Detta innebär att stora delar av befintliga verksamheter, och därmed befintliga fordonsrörelser, kan använda parkeringsplatserna. Detta beräknas medföra en mindre trafikökning med ca 40 nya fordonsrörelser per dag. Enligt Pontarious trafikutredning beräknas trafikmängden på Kaptensgatan vara 760 ÅDT (mars 2022).

Parkeringshus kan skapa en viss trafikökning som kan bli märkbar på Kaptensgatan väster om fastigheten, men ingen betydande störning bedöms förekomma.



Kartan visar trafikmätningar gjorda under mars 2022 siffrorna redovisar antal fordon per medeldygn. ÅDT (årsmedeldygnstrafik)

Trafikriktning

Trafikriktning runt Kaptensgården har studerats i kartan nedan. Det föreslås att den gröna linjen (75 meter) ska medge dubbelriktad blandtrafik (shared space). Den röda linjen (75 meter) enkelriktad (öst->väst) i syfte att minimera trafiken mellan äldreboenden med mera och samtidigt möjliggöra för smidigare hantering av avfall/leveranser med återgång till dubbelriktad vid blåa linjen.



Kartan visar möjliga trafikriktning runt Kaptensgården. Gröna linjen dubbelriktad blandtrafik, Röda linjen enkelriktad och Blåa linjen dubbelriktad blandtrafik.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Detaljplanen möjliggör ett tillskott av blandade verksamheter som bidrar till att levandegöra området.

Tillgänglighet

Planområdets lokalisering innebär att det finns god tillgänglighet till området genom alla typer av trafikslag.

Trygghet

Det är av stor vikt att stråket väster om parkeringshuset, samt byggnaden själv, gestaltas omsorgsfullt för att bidra till ökad trygghet, då det är en relativt smal och instängd passage. En fasad på parkeringshus som upplevs öppen och belyst kan skapa goda förutsättningar för att minska den upplevda otryggheten.

Barnperspektiv

Barnperspektivet bedöms inte vara relevant i denna detaljplan.

Skuggning/solförhållanden

Generellt sett ger en avskärningsvinkel på 30 grader eller mindre goda förutsättningar för att tillgodose dagsljusfaktor. Denna avskärningsvinkel uppnås inte genom byggrättens höjd och placering. En dagsljusstudie har därför genomförts för att bedöma detaljplanens påverkan på omkringliggande bebyggelse.



Bild 3. Nuvarande förhållanden, vy från sydöst.

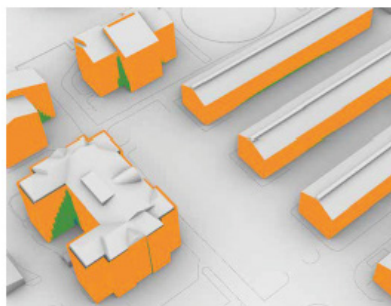


Bild 4. Nuvarande förhållanden vy från sydväst.

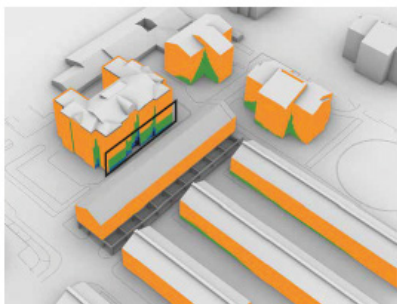


Bild 5. Förhållanden efter exploatering, vy från sydöst.

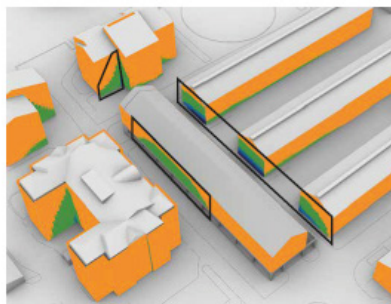


Bild 6. Förhållanden efter exploatering, vy från sydväst.

Färgerna är indelade i 5 olika kategorier för att ge en indikation på tillgången till dagsljus:

> 25% God tillgång till dagsljus. Typiska rumsformer med typisk fönstersättning bör uppfylla kraven i BBR.

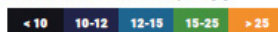
15-25% Begränsad dagsljusstillgång. Särskild hänsyn till rumsstorlekar, materialval, fönsterstorlekar m.m. krävs för att uppfylla kraven.

12-15% Svår dagsljusstillgång. Risk för otillräckligt dagsljus finns. Användning för bostadsändamål kan vara begränsad.

10-12% Extra svår dagsljusstillgång.

<10% Mörk fasad. Möjligheten att uppnå dagsljuskraven enligt BBR är osannolik oavsett åtgärd.

VERTICAL SKY COMPONENT, VSC [%]



Med genomsiktliga eller transparenta garageplan så kan ett ökat genomsläpp av ljus förekomma.

Störst påverkan bedöms ske vid gavlarna på närliggande kontorshus (Verkstaden 8,9,11) med risk att det blir en svår dagsljusstillgång på de lägsta nivåerna närmst marknivå, samt ytor med begränsad dagsljusstillgång på större delen av gavlarna. Delar av byggrätten som möjliggörs i detaljplanen kan också få begränsad dagsljusstillgång.

För äldreboendet i väst förekommer främst risk för begränsad dagsljusstillgång på plan 1. Bottenplanet i denna byggnad består idag av gemensamhetsrum, men inte några lägenheter. På plan 2 kan en viss påverkan ske på ett fåtal lägenheter då antal fönster är betydligt färre på den östliga fasaden än på övriga. Övriga våningsplan bedöms ha fortsatt goda dagsljusförhållanden. Vid höst/vårdagjämning sker skuggpåverkan på östra fasaden fram till 10:30. Äldreboendets uteplats i söder bedöms vara mestadels opåverkad av skuggning något tidigare vid samma tidpunkt på året.

För bostadsbyggnaden norr om planområdet (Lille Mats 1) finns det risk för viss begränsad dagsljusstillgång på en gavels bottenplan. Detta bedöms endast ske när solen står lågt under vinterhalvåret.

En detaljerad utredning om skuggspåverkan har tagits fram av arkitektbolaget Semrén och Månsson (se bilaga 1). Utredningen utgår ifrån de fotavtryck och höjdbestämmelser som tillåts i detaljplanen.

Studien är utförd vid vårdagjämning samt sommar- och vintersolståndet för att visa på ett genomsnitt över året.

Skuggpåverkan visas i jämförande syfte för både den befintliga situationen och för den planerade byggrätten. Den befintliga situationen tar i studien inte med skuggning från de träd och annan vegetation som finns på platsen idag.



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 till insyn och påverkan.

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 bygg rätt).

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

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

Avtal

Planavtal

Planavtal har upprättats med exploatören.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan Hässleholm industribyggnaders AB (HIBAB) och tekniskförvaltningen i Hässleholms kommun för att avtala om kostnads- och genomförandeansvar för åtgärder som krävs på allmän plats vid detaljplanens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

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

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

Detaljplanen möjliggör för upprättande av gemensamhetsanläggning. Eventuell fastighetsbildning för gemensamhetsanläggningen bekostas av exploatören.

För att inrätta en gemensamhetsanläggning för VA och trafik krävs, att en ansökan lämnas in till Lantmäterimyndigheten i Hässleholms kommun.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av Hässleholms Industribyggnad AB. Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovavgifter, utredningar och åtgärder på allmän plats kopplat till exploateringsavtal.

Planavgift

Ingen ytterligare planavgift ska 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. Grundläggning behöver möta schaktlutningen för att undvika skador på bebyggelse 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.

Grundläggning ska göras vattentät så att grundvatten inte riskerar att behöva pumpas. Höjdsättning av byggnadens entréer, fasadöppningar till parkeringsgarage under mark samt lutning på in- och utfarter ska anpassas för att säkerställa att byggnaden inte påverkas av skyfall.

Vatten

Slam- och oljeavskiljare samt vattenpump ska anläggas i parkeringsplan.

Radon

Fastighetsägaren ansvarar för att gällande riktvärden för radon följs.

Brandskydd

Samråd med räddningstjänsten ska sökas i samband med projektering av brandskyddet av byggnaden, då vissa tekniska åtgärder kan krävas på grund av närheten till befintliga kontorsbyggnader samt föreslagna parkering. En särskild hänsyn ska tas avseende garagets brandcellsavskiljning mot övriga byggnaden, möjlighet till brandgasevakuerings och utrymning.

► Förutsättningar

Bakgrund

Hässleholms Industribyggnad AB har den 28 oktober 2019 ansökt om planbesked för att upprätta detaljplan för centrumbebyggelse och parkering.

Kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 2 mars 2020 (§ 33) att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan och att, efter genomfört samråd, ställa ut förslaget för granskning. Samtidigt togs beslut om att detaljplanen kan antas i miljö- och stadsbyggnadsnämnden enligt kommunens reglemente. Den 24 mars 2021 (§ 38) beslutade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ge ett utökat uppdrag för att pröva lämpligheten av utökad byggrätt och användning.

Tidigare ställningstaganden

Fördjupad översiktsplan för Hässleholm stad



Bild 7. Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen, med planområde lokaliserat inom markanvändning förtätning / cityhandel.

Planområdet ligger inom olika utpekade områden enligt FÖP:

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

Framtidsplanens målbild är att Hässleholms stad ska bli:

- En nationell knutpunkt och tillväxtmotor

Hässleholm är en knutpunkt och mötesplats i södra Sverige och Öresundsregionen, är tillsammans med Kristianstad en tillväxtmotor.

- En ung och urban stad

Hässleholm ska präglas av folkliv, rörelser, möten, utveckling, kreativitet och nytänkande. Kultur- och fritidslivet är rikt, en vacker stadsmiljö ska inbjuda till vistelse i staden. Kommunens urbana kärna och dess utbud riktar sig till alla kommunens invånare.

- En grön och robust stad

Staden ska vara ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar. Förutsättningar skapas för att leva hållbart, klimatsmart och hälsosamt, samt ge näringslivet utvecklingsmöjligheter. Natur och grönska tar plats i staden.

För att nå målbilden ska kommunen verka för att staden ska utvecklas enligt strategierna:

- Staden ska växa inåt genom förtätning

Staden växer inom den befintliga stadsstrukturen, utnyttjar befintlig infrastruktur, omvandlar och kompletterar redan ianspråktagen mark. Staden växer i första hand stationsnära och förtätningen sker även med mötesplatser, parker och grönska.

- Hässleholm stärks som nav för kommunikation och möten

Hässleholm ska stärka sin position som regional och nationell knutpunkt. Det stationsnära området ska utvecklas till ett modernt nav för resande, kommunikation och möten. Mötesplatser, verksamheter, service och boende lokaliseras kring stationen. Stationsmiljön bidrar starkt till bilden av staden och varumärket Hässleholm.

- Skapa unika möten och varierande stadsmiljöer

Unika och varierade miljöer krävs för att Hässleholm ska vara en attraktiv bostadsort och besöksmål, för att konkurrera på regional nivå. Nya funktioner och spännande målpunkter tillförs, samtidigt som kvaliteterna i det befintliga utvecklas. Åtgärder som sticker ut och som tänker nytt bidrar till attraktiviteten och konkurrenskraften.

- Låt naturen ta plats i staden

Strategin syftar till att koppla staden till omkringsliggande natur, att koppla den interna grönstrukturen med stärkta och nya grönstråk och att befintliga parker, grönområden och värdefull natur ska värnas, utvecklas och skyddas mot nyexploatering.

- Rusta staden för ett förändrat klimat

Staden ska anpassas för att klara ett förändrat klimat, genom att säkra nya och befintliga byggnader och utforma stadens gator och parker i syfte att absorbera regn och skänka skugga och svalka när det är som varmast. Detta minskar exempelvis ekonomiska konsekvenser vid översvämningar.

Utvecklingen av Hässleholms stad ska bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle, utifrån sociala, ekologiska och ekonomiska dimensioner. Detta innebär bland annat att genom stadsbyggnad:

- Ge människor med olika förutsättningar tillträde och möjlighet att röra sig i staden och till dess målpunkter

- Vara resurseffektiv och anpassa samhället efter naturliga begränsningar - Minska utsläpp av växthusgaser

- Utnyttja ekosystemtjänster genom att inkludera gröna och blåa värden

- Skapa förutsättningar för ekonomisk utveckling genom investeringar som inte sker på bekostnad av social eller ekologisk hållbarhet, utan där ekonomiska aspekter även

skapar sociala och ekologiska värden, exempelvis åtgärder för hälsofrämjande och klimatanpassning.

Utmaningar för Hässleholm är att ytterligare stärka stadens identitet och attraktionskraft, att hantera klimatförändringar, ohälsa och en lägre utbildningsnivå än riksgenomsnittet, att klara fysisk tillväxt på ett hållbart sätt och bemöta ett ökat behov av samverkan med omvärlden.

PM Program

I PM Program för Västra centrum befästs Hässleholm C, likt i Framtidsplan för Hässleholm stad, som en viktig kollektivtrafiknod att dra nytta av. Enbart närheten är dock inte tillräcklig, utan nya attraktionsvärden och omsorgsfull utformning av miljön måste tillskapas. Grönska i gatumiljöer är ett sätt att öka gröna inslag och göra staden vackrare.

Läget nära stationen ger förutsättningar för att skapa mötesplatser med god tillgänglighet för kommunens invånare. Området närmst Hässleholm C lämpar sig bäst för publika verksamheter, exempelvis hotell- och kongresscenter, handel, service, kontor, parkeringshus, men även bostäder.

Större parkeringsanläggningar för bilar och cyklar bör anläggas i strategiska lägen runt centrum. Dessa kan integreras med andra verksamheter. Större cykelparkeringar ska finnas i tillräcklig omfattning och placeras i så nära anslutning till Hässleholm C som möjligt.

Pågående arbete med strukturplanen ska ersätta PM Program för Västra centrum. Gatan väster om Verkstaden 6 är redan nu ett viktigt stråk för gång- och cykel mot stationen, och kan komma att utpekas som ett betydande stråk i strukturplan för Västra centrum.

Övriga 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

- 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 gröna tak, balkonger och terrasser.

- Planera smart och robust

Den urbana miljön ska anpassas till ett förändrat klimat med ökad nederbörd, översvänningsrisk 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

En robust dagvattenhantering skapas bland annat genom att göra utrymme för klimat- och miljöanpassade dagvattenlösningar på allmän platsmark. 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.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan för "Norra Station", Bokeberg som vann laga kraft 2002-07-04. Planens syfte är att möjliggöra byggnation av IT-center innehållande skola, företag, viss service samt bostäder med nära anslutning till resecentrum. Inom den västra delen av gällande detaljplan, som täcker Verkstaden 6, är detaljplanen utformad med prickmark. Detta gjordes för att säkerställa tillräckligt med parkeringsplatser för Norra Stations interna parkeringsbehov. Bebyggelsen med kulturvärden är skyddade med varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud.

Till detaljplanen hör ett kvalitetsprogram i syfte att skapa en sammanhållen stadsdel med gemensam utformning, samspela med kulturmiljöbebyggelsen och skapa goda solförhållanden inom gårdsmiljöerna.

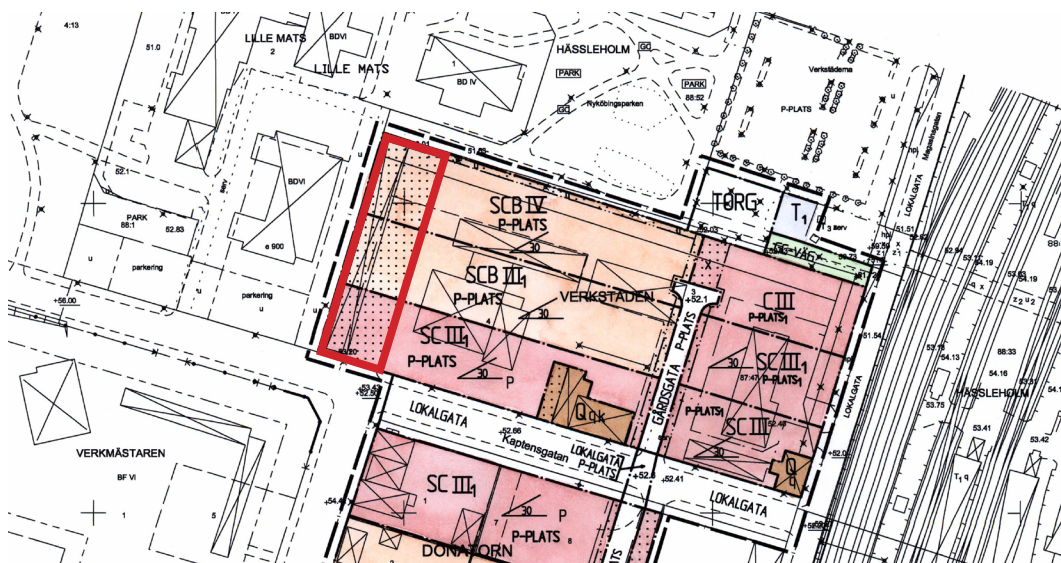


Bild 8. Utdrag ur gällande detaljplan. Planområdet är rödmarkerat.

Riksintressen och förordnanden

Öster om planområdet finns riksintresse för järnväg. Eventuellt framtida riksintresse för ny stambana kan tillkomma, beroende på vilket alternativ som pågående lokaliseringstudier resulterar i.

Stadsbild

Stadsbilden intill planområdet (Norra Station) karaktäriseras av en tydlig rutnätsstruktur med ett internt huvudstråk som tillsammans kopplar de olika kvarteren till den omkringliggande stadsväven samt med stationen. Området innehåller en relativt småskalig, tät och formmässigt homogen bebyggelse i form av lamellhus med sadeltak i tre våningar som är placerade i en gemensam väst-östlig riktning, med viss individuell detaljvariation. Området präglas även i viss mån av den kulturhistoriska bebyggelsen, som utgör ett välkomnande och attraktivt inslag i den annars homogena bebyggelsen.

Direkt väster om Verkstaden 6 finns en gata som övergår till gång- och cykelväg norr om fastigheten. Parallellt med denna finns en trädallé. Intill planområdet finns i övrigt vissa inslag av grönska i form av trädplanteringar, men området domineras annars av hårdgjorda ytor. Pågående byggnation, direkt öster om planområdet, minskar de gröna inslagen ytterligare vid genomförande, i och med planerad bebyggelse på befintlig markparkering. Detta ökar andelen hårdgjorda ytor, riskerar att skapa färre vistelsekvaliteter i området och en mindre omsorgsfullt gestaltad offentlig miljö.



Bild 9. Planområdet är beläget i direkt anslutning till en trädallé.



Bild 10. Intilliggande kontors- och konferensbyggnader samt äldre kulturmiljöbebyggelse.

Topografi och översvämningsrisk

Planområdet är mycket flackt och beläget ca 53 m.ö.h. och ligger i direkt närhet av ett översvämningsområde enligt kommunens skyfallskartering och -analys.

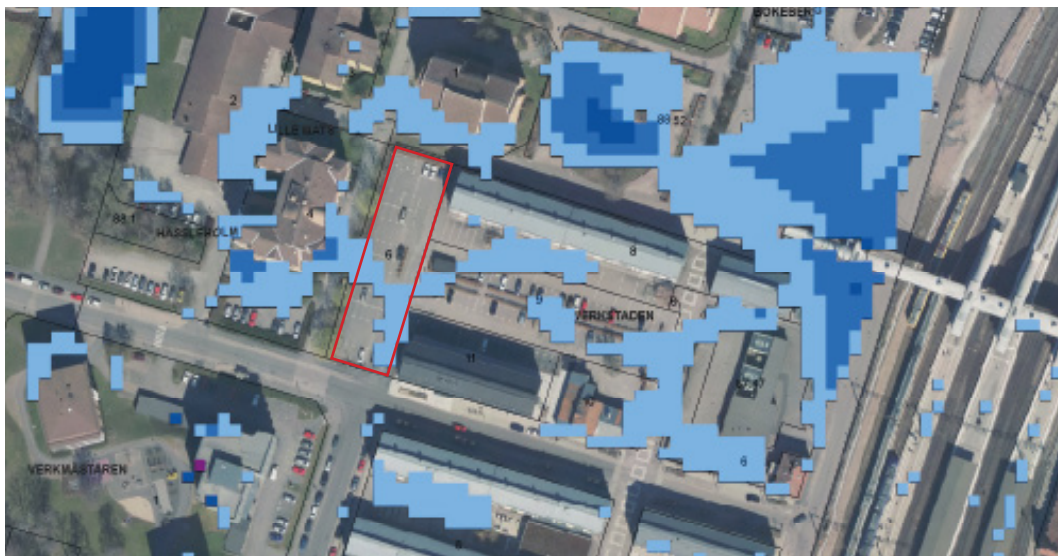


Bild 11. Utdrag ur kommunens översiktliga skyfallskartering. Verkstaden 6 är rödmarkerad.

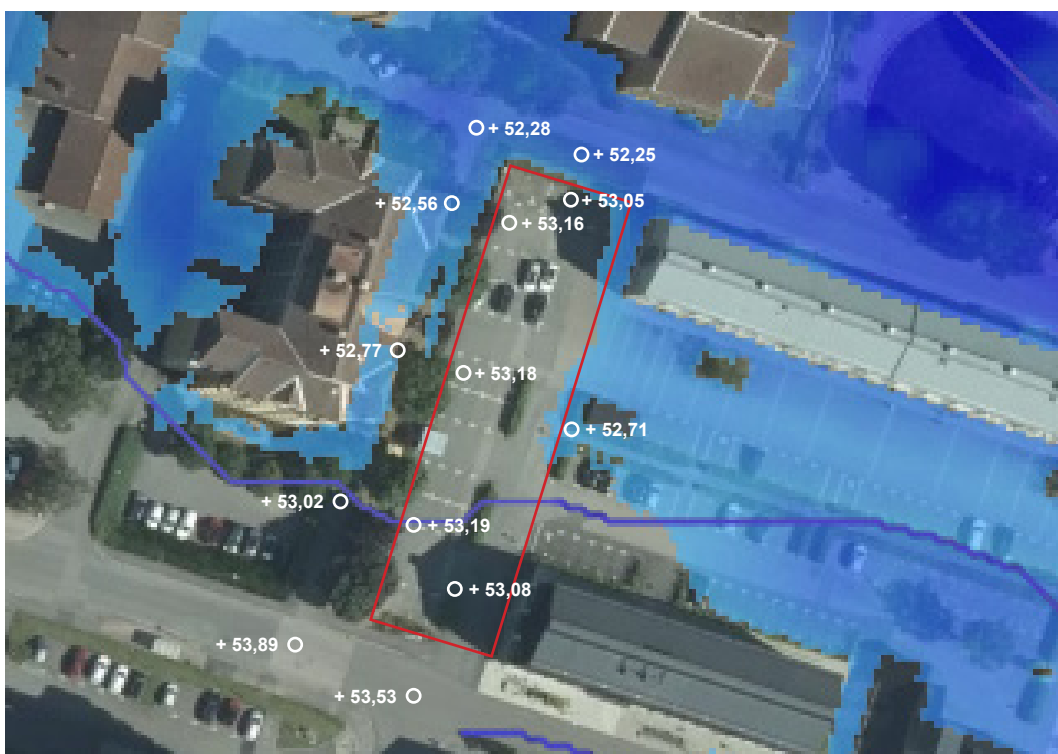


Bild 12. Utdrag ur kommunens skyfallsanalys med ett scenario baserat på 100-årsregn med en varaktighet på två timmar. Ett antal markhöjder har markerats ut för en redovisning av lokala höjdförhållanden. Verkstaden 6 är rödmarkerad.

Skyfallskarteringen är en kommunövergripande kartläggning med ett raster på 4 x 4 meter, vilket innebär att det är en kartläggning av huvuddragen av översvämningsriskerna i kommunens tätorter. Denna visar att det förekommer viss risk för översvämnning vid 100-årsregn inom planområdet, i princip 0,1-0,3 meters djup inom en mindre del av planområdet. Kring järnvägsstationens entré, Magasinsgatan och Nyköbingsparken uppstår de större vattendjupen på ca 0,3 - 1 meters djup vid 100-årsregn, vilket indikerar att de större lågpunkterna är lokaliserade öster om planområdet.

Den mer detaljerade analysen är baserad på ett tätare raster på 1x1 meter, en viss högre noggrannhet än skyfallskarteringen, och redovisar ett 100-årsregn med en varaktighet på två timmar och ett vattendjup från 0 cm och uppåt, utan att räkna med ledningskapacitet eller infiltration. Den mer detaljerade analysen redovisar att fastigheten är något högre beläget än sin omgivning, att fastigheten inte bedöms beröras nämnvärt av en översvämningsrisk, men att det kan förekomma stående vatten intill dess norra gränser vid omfattande skyfallshändelser.

Pågående arbete med strukturplan för Västra centrum syftar dels till att utreda lösningar för att hantera den komplicerade översvämningsbilden som finns inom stora delar av västra centrum och främst kring stationsområdet. Detta ska på sikt åtgärda översvämningsproblematiken inom hela stadsdelen genom åtgärder utanför planområdet för denna detaljplan.

Grundvatten

Grundvattennivån har identifierats när utredning för geoteknik och markmiljö gjordes. Nivån ligger mellan +49,02- +49,3 enligt RH 2000 . Undersidan på föreslaget garageplan ligger på +50,0. Det finns därmed en viss marginal ner till grundvattennivån, vilket gör att sannolikheten för pumpningsbehov blir mindre.

Grundläggningen ska utföras vattentätt, likt senaste byggnaden på Norra station, för att det inte ska behöva pumpas om grundvattnet skulle fluktuera.

Trafik

Entrén till Hässleholm C är lokaliserad ca 120 meter öster om planområdet.

Norra Stationsgatan (stadsdelens interna huvudstråk) samt området kring stationens entré och vidare mot planområdets norra gräns fungerar som fotgängarområde, med undantag från varutransporter.

Cykelparkering är koncentrerad öster om planområdet kring stationstorget, men finns även i stor utsträckning längs med Kaptensgatan. Separata cykelvägar ansluter från norra Hässleholm till stationstorget. Anslutning med cykel söderifrån sker i blandtrafik utan separerade cykelvägar. Gatan väster om planområdet ansluter till cykel- och fotgängarområdet intill stationstorget.

Biltrafiken i området är koncentrerad till Kaptensgatan. Bilparkering för verksamheter i området sker främst på allmänna gator och i underjordiskt garage som finns ca 120 meter sydöst om planområdet.

Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse, men platsen är omgärdad av bebyggelse på mellan ca 3-6 våningar.



Bild 13. Äldreboende väster om, bostadsbus norr om, samt kontorsbyggnader öster om planområdet. Parkeringen mellan kontorsbyggnaderna har ersatts av en liknande kontorsbyggnad som befintliga.

Grönstruktur

Generellt biotopskydd

Lönnallén längs med och utanför västra gränsen av planområdet omfattas av generellt biotopskydd, då sju av åtta träd har en stamdiameter på minst 20 cm. De enskilda träden bedöms inte ha betydande ekologiska värden, då de överlag är relativt små i storlek och har en begränsad utvecklingspotential på grund av den begränsade ytan.

Service

Planområdets centrala läge ger en god tillgång till service i form av centrumhandel, kollektivtrafik m.m.

Geoteknik

Enligt SGU:s jordartskartor utgörs marken inom planområdet av sandig morän.

En geoteknisk undersökning utfördes mellan 2001–2003 samt 2005 och sammanställdes i en rapport Hässleholms kommun, HIBAB, Norra station, etapp 1–2, Kv. Verkstaden och Skepparen, med uppdragsnummer 2008–031. Undersökningen utfördes av Geokonsult Firma Sven Stjernkvist.

Av den geotekniska undersökningen framgår att naturlig mark under fyllning består av finkorniga sediment, finsand och silt i varierande blandning och som tunna skikt, även

lera. Sandmorän utgör underlag för sedimenten vid nivåer under +49,5. Förekommande fyllning och rivningsrester är löst lagrade och till större delar ej återanvändbara massor. Sedimenten av finsand och silt är fast lagrade i ostört läge men mycket känsliga för tex grundvattenuppträckning vid schaktning. De är dåligt vattengenomsläppliga, speciellt i vertikalled. Sandmoränen är mycket fast lagrad med normal blockighet.

De finkorniga sedimenten finsand och silt är dåligt vattengenomsläppliga och därmed svåra att dränera med typ diken och pumpgropar i schakter.

På samtliga undersökta fastigheter förekommer okontrollerad fyllning, grund- och rivningsrester. Fyllnadsmassornas djup på intilliggande fastighet, Verkstaden 9 har varierat mellan 2,5 och 2,8 m i my.

Planområdet ligger på gränsen mellan låg- och normalriskområde för radon (5-15 kBq/m³).

Miljö, hälsa och säkerhet

Förorenade områden utvalda för planområdet

Det finns flera potentiella och identifierade markföroreningar inom denna del av Hässleholm som kan beröra planområdet.



Bild 14. Planområdet är vitmarkerat och beläget inom blåmarkerat yttre restriktionsområde. Vitprickade fastigheterna Lille Mats 1 (närmst planområdet i norr) och Bokeberg 20 och 22 ligger norr om planområdet. Verkstaden 9 ligger och Skepparen 7 ligger öster respektive sydväst om planområdet. Tre olika deponiområden har identifierats, varav prover har tagits på mittersta området inom Bokeberg 20. Område med ungefärlig utbredning av plym innehållande förorenat grundvatten är gråmarkerat.

Ca 200 meter norr om planområdet har ett förorenat område identifierats på fastigheten Garvaren 10. En tidigare kemtvätt som hanterat lösningsmedel har funnits på platsen och området har därför Mifoklassats med riskklass 1.

Omfattande föroreningar i form av klorerade kolväten har identifierats i mark på delar av fastigheten och dess omgivning samt i grundvatten. Grundvattenföroreningarna har identifierats i en plym, med en uppskattad yttre gräns ca 40 meter nordöst om

planområdet, som kan spridas söderut i grundvattenriktningen så länge inga åtgärder vidtas. Detta innebär en potentiell risk för grundvattnet som dricksvattenresurs. Kommunen har blivit beviljade bidrag för ytterligare undersökningar och förberedelser, därefter bedöms sanering kunna påbörjas tidigast 2022.

Till fastigheten Garvaren 10 tillkommer ett inre och yttre restriktionsområde, upprättat av kommunen, som breder ut sig kring Garvaren 10 och främst söderut i grundvattenriktningen. Det yttre restriktionsområdet sträcker sig ner till ansökt planområde, som ligger i restriktionsområdets utkant. Det yttre restriktionsområdet innebär bland annat att det finns krav på provtagning och återfyllning vid all borrning. Undersökningar har gjorts inom yttre restriktionsområdet, men det har ej tagits prover för lösningsmedel.

Direkt norr om planområdet har Hässleholms Verkstäder AB tidigare varit verksamma fram till tidigt 1970-tal. Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet för detta objekt som Mifoklassats med riskklass 2. Det har gjorts miljötekniska markundersökningar inom fastigheterna Bokeberg 20, 22 och Lille Mats 1. På Lille Mats 1, direkt norr om planområdet, har föroreningar konstaterats i den ytliga jorden över riktvärden för KM för framförallt bly och PAH-H. I provtagningspunkt som placerades i utpekad tippområde för gjutsand påträffades avsevärt mycket högre halter av metaller och PAH. Föroreningspåverkan på grundvatten har bara påvisats i samma punkt, vilket enbart innehöll halter av zink. Någon spridningsrisk till eller via grundvattnet har inte bedömts förekomma.

Undersökningar har gjorts på Verkstaden 9 i samband med planering och uppförande av ny bebyggelse. Undersökningen påvisade inga föroreningshalter över åtgärds målet MKM. Fyllnads- och rivningsmassor har påträffats i mark som har påvisat halter över KM. Dessa har schaktats ur och använts bland annat till vägar i andra delar av Hässleholm.

Inom Skepparen 7 har föroreningar påträffats i samband med att parkeringsgarage byggdes. Höga halter atracin, nedbrytningsprodukter och bekämpningsmedel i grundvattnet påträffades.

I samråd med länsstyrelsen bedöms planområdet inte vara påverkat av föroreningar från Hässleholms verkstäder AB, då spridning inte bedöms förekomma. Plymen från Garvaren 10 bedöms inte påverka planområdet idag, men det finns fortsatt risk för spridning. Intentionen är att saneringsåtgärder ska genomföras och då upphör spridningsrisken.

Föroreningar innanför planområdet

En markmiljö- och geoteknisk utredning är gjord. Provtagning av jord utfördes den 4 april 2022 med borrhandsvagn utrustad med jordskrub i 6 provpunkter



Bilden visar placering av provpunkterna inom Verkstaden 6

Genomförd översiktlig undersökning av jord visar att det förekommer förorening i fyllnadsmassor företrädesvis på nivåer mellan 1–2 m u my. Föroreningarna utgörs av metallerna bly och koppar samt tunga och medeltunga PAH. Föroreningshalterna överstiger riktvärdet för KM men understiger MKM. Då provtagningen utgörs av samlingsprover (utom i punkt R2205) går det inte att utesluta att det ställvis kan förekomma föroreningar i halter över MKM men analyserade prover tyder på en måttlig föroreningshalt under gällande åtgärds mål.

Några risker för människors hälsa bedöms inte föreligga vid nuvarande eller planerad markanvändning men det går inte att utesluta att det punktvis förekommer halter över riktvärdet för MKM särskilt i anslutning till punkt R2205. En utökad provtagning/klassning av massor rekommenderas därför att utföras i samband med kommande byggnation.

Grundvatten

I samband med skruvprovtagningen installerades grundvattenrör (PEH-plast, diameter 50 mm) i punkterna R2202, R2205.

I punkt R2205 har PAH-M påträffats i halter som tangerar SPBI:s riktvärde (SPBI, 2014) för ånga i byggnader och riktvärdena för dricksvatten, miljörisker i ytvatten samt bevattning överskrids. Vidare överskrids SPBI:s riktvärde för dricksvatten, miljörisker

i ytvatten samt bevattning även för PAH-H. För de PAH:er (benso(a)pyren, benso(b,k)fluoranten, benso(g,h,i)perylene och ideno(1,2,3,c,d)pyren) som innehar riktvärden enligt SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten (SGU, 2013) överskrider riktvärdet för mycket hög halt i samma provpunkt.

För att bedöma riskerna för uppmätta halter av PAH-H och PAH-M i grundvatten vid punkt R2205 används SPBI:s riktvärden för grundvatten (SPBI, 2014). SPBI har tagit fram riktvärden för grundvatten för olika exponeringsvägar. Dessa är dricksvatten, inandning av ångor, bevattning samt miljörisker för ytvatten respektive våtmarker. Inom eller i anslutning till det aktuella undersökningsområdet förekommer inget uttag av dricksvatten och närmsta vattenskyddsområde ligger på ett avstånd av ca 1 km. Närmaste vattendrag ligger ca 1 km från undersökningsområdet och det finns ingen våtmark i anslutning till området. Inga brunnar för vatten eller energiuttag finns registrerade inom 300 meter från området. Det går inte att utesluta att det kan förekomma uttag ur oregistrerade grävda brunnar för bevattning i närområdet men detta bedöms inte ske i direkt anslutning till den påträffade föroreningen då omgivningen mestadels består av hårdgjorda ytor. Vidare bedöms den påträffade föroreningen ha en begränsad utbredning eftersom PAH:er påträffats enbart i den ena av de två grundvattenrören. Utifrån detta bedöms endast exponeringsvägen ”Ångor i byggnader” var aktuell. De uppmätta halterna av PAH-M tangerar SPBI:s riktvärde för ångor i byggnader.

Den påträffade föroreningen i grundvattnet kan med största sannolikhet härledas till den förorening i jord som tidigare påträffats på angränsande fastighet Verkstaden 11 och som sträcker sig in på nu undersökt fastighet. Uppmätta halter av PAH M i jord i punkt R2205 överskrider riktvärdet för KM men understiger MKM. Detta tyder på att det finns en förorening av PAH i jord som har läckt ut till grundvattnet. De förhöjda halterna av PAH i grundvattnet visar att en åtgärd behöver vidtas för att förhindra att halterna ökar ytterligare och då riskerar att överskrida riktvärdet och medföra en risk för människors hälsa.

Halter i grundvatten som överstiger riktvärden innebär inte nödvändigtvis att grundvattnet ska saneras. Många föroreningar ligger huvudsakligen bundna till jorden och åtgärder kan behöva inrikta sig på att avlägsna källan genom att efterbehandla jorden. I detta fall är det tydligt att föroreningen härstammar från ovanliggande jordlager eftersom PAH:er har påträffats i halter över riktvärdet för MKM på intilliggande fastighet och jord innehållande halter av PAH över MKM lämnats kvar i fastighetsgränsen. Då uppmätta halter av PAH-M tangerar men inte överskrider SPBI:s riktvärde för ångor i byggnader behöver en åtgärd vidtas för att förhindra ett ökat tillskott av PAH till grundvatten.

Åtgärdsutredning

Utförd markundersökning visar att medelhalterna i området är förhöjda gällande tunga och medeltunga PAH samt metallerna bly och koppar. Föroreningarna är huvudsakligen koncentrerade till fyllnadsmassor på djupet mellan 1–2 m u my samt till området kring punkt R2205 där det finns en sedan tidigare känd restförorening av dessa ämnen. Då förorening av PAH-M och PAH-H även har påträffats i grundvattnet i punkt R2205 finns misstanke om att högre halter av dessa ämnen lokalt kan förekomma i jord kring denna punkt. Det går därför inte att utesluta att det föreligger en risk för människors hälsa eller miljön och att ett saneringsbehov föreligger. En kompletterande provtagning behöver därför genomföras för att säkerställa att inga risker föreligger men även för

en korrekt hantering av de massor som kommer att schaktas ur. Ramboll bedömer dock att fastigheten kan göras lämplig för planerad markanvändning då inga halter i jord över riktvärdet för MKM har påträffats. Enligt Rambolls bedömning föreligger inget behov av efterbehandling av grundvatten eftersom avlägsnande av de förorenade jordmassor som innehåller förhöjda halter av PAH:er kommer att medföra att halterna i grundvattnet på sikt kommer att minska. Då halten i grundvattnet i dag inte överstiger riktvärdet för ångor i grundvattnet bedöms någon ökad risk inte uppstå i framtiden efter en avhjälpandeåtgärd utförts i jord.

Då större delen av fastigheten kommer att schaktas ur i samband med planerad byggnation rekommenderar Ramboll att en utökad provtagning genomförs i samband med entreprenaden. Provtagning görs lämpligen i rutnät om ca 200 m² vilket med avseende på fastighetens form lämpligen ger rutor om ca 10x20 meter. I varje ruta föreslås fyra provgropar grävas med grävmaskin där minst 10 delprov tas ut i respektive provgrop och som läggs ihop till ett samlingsprov för alla fyra provgroparna i varje ruta. Prover tas ut från varje meter i jordprofilen dvs. 0–1 meter, 1–2 meter och 2–3 meter och vid behov även djupare. Provtagningen görs lämpligen i samband med planerat schaktarbete i samband med att borttransport av massor ska utföras. Visar provtagningen att en ruta innehåller föroreningar i halter över MKM ska provtagning även ske i yttre schaktväggar och schaktbotten efter avslutad schakt för att säkerställa att inga föroreningar i halter över MKM finns kvar på fastigheten.

Eventuellt länsvatten från området kan behöva genomgå rening före utsläpp till dagvatten. Lämplig reningsmetod för avlägsnande av PAH kan vara exempelvis en partikelavskiljande sedimentationsmetod eventuellt i kombination med kemisk fällning och/eller flockning, alternativt någon form av filtrering (SGF, 2022). Före utsläpp till dagvatten ska vattnet provtas för att kontrollera så att halterna av PAH inte överstiger SPBI:s riktvärden för miljörisker i ytvatten. Samma metod kan användas för rening av koppar som oftast är partikelbundet. I övrigt förekommer inga halter av ämnen som kräver rening före utsläpp till dagvatten.

Innan schaktarbetet påbörjas ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt 28 § Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till miljöförvaltningen i Hässleholms kommun. Anmälan ska lämnas in till tillsynsmyndigheten i god tid, minst 6 veckor innan markarbeten påbörjas.

Farligt gods

Planområdet är beläget utanför riskavstånd, som angetts i Riktsam, för transport av farligt gods längs med Södra stambanan.



Bild 15. Planområdet är beläget utanför det största riskavståndet (150 meter) enligt Riktsam.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inga kulturmiljövärden har identifierats inom ansökt planområde. Öster om planområdet ligger disponentvillan som tillhört Hässleholms bryggeri samt en byggnad för gamla elverket. Båda byggnader är skyddade i gällande detaljplan samt är utpekade som särskilt värdefulla byggnader i Framtidsplan för Hässleholms stad.



Bild 16. Gamla elverket (t.v.) och disponentvillan (t.h.)

Det finns inget som indikerar att området skulle innehålla intakta fornlämningar, då området har varit bebyggt sedan järnvägens och stationens tillkomst.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm juni 2023

Katarina Finyak
t.f planchef

Sherif Hosny
planarkitekt

► Referenser

Här kan man, om man använt många källor, ange vilka dessa är (enligt Harvardsystemet, se en guide här: <http://www.bb.se/Biblioteket/Skriva-och-referera/Guide-till-Harvardsystemet/>)

Verkstaden 6 – Hubben

Utredning skuggpåverkan. 2022-10-20

info@semren-mansson.se | semren-mansson.se

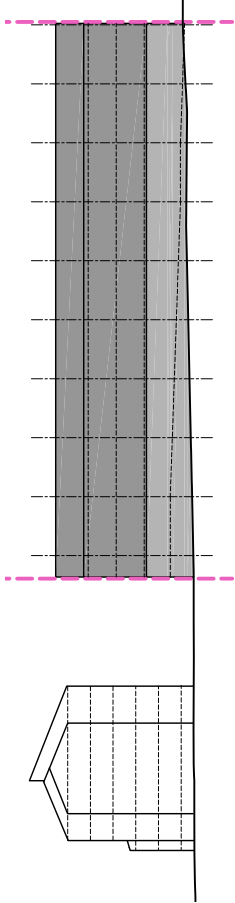
Semrén+
Månsson

Förutsättningar för skuggstudie

Denna studie utreder till vilken grad en nybyggnation på Verkstaden 6 skuggar närliggande fastigheter Lille Mats 1 och Lille Mats 3.

- + Utredningen utgår ifrån det fotavtryck och höjdbestämmelser som tillåts i den nya detaljplanen för Verkstaden 6. Den planerade byggnaden rymms inom byggrätten med en marginal som säkerställer byggnadens framdrift. Marginalen möjliggör även att bygganden kan utföras som träkonstruktion. För att ge en rättvis bild av eventuell skuggpåverkan utgår studien ifrån byggrättens utsträckning snarare än den projekterade byggnadens, mindre utsträckning.
- + Studien är utförd vid vårdagjämning samt sommar- och vintersolståndet för att visa på ett genomsnitt över året.
- + Skuggpåverkan redovisas mellan 08:00 och 20:00 med jämna intervall på två timmar. Antal redovisade timmar anpassas efter solens upp- och nedgång för respektive tidpunkt så att mörka timmar ej redovisas.
- + Skuggpåverkan visas i jämförande syfte för både den befintliga situationen och för den planerade byggrätten. Den befintliga situationen tar i studien inte med skuggning från de träd och annan vegetation som finns på platsen idag.

© Semrén & Mansson 2021

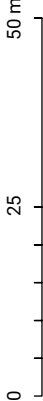


Längdsektion



Situationsplan

SKALA 1:1000 (för A3)



Befintlig situation



Vy från väst

© Semrén & Mansson 2021

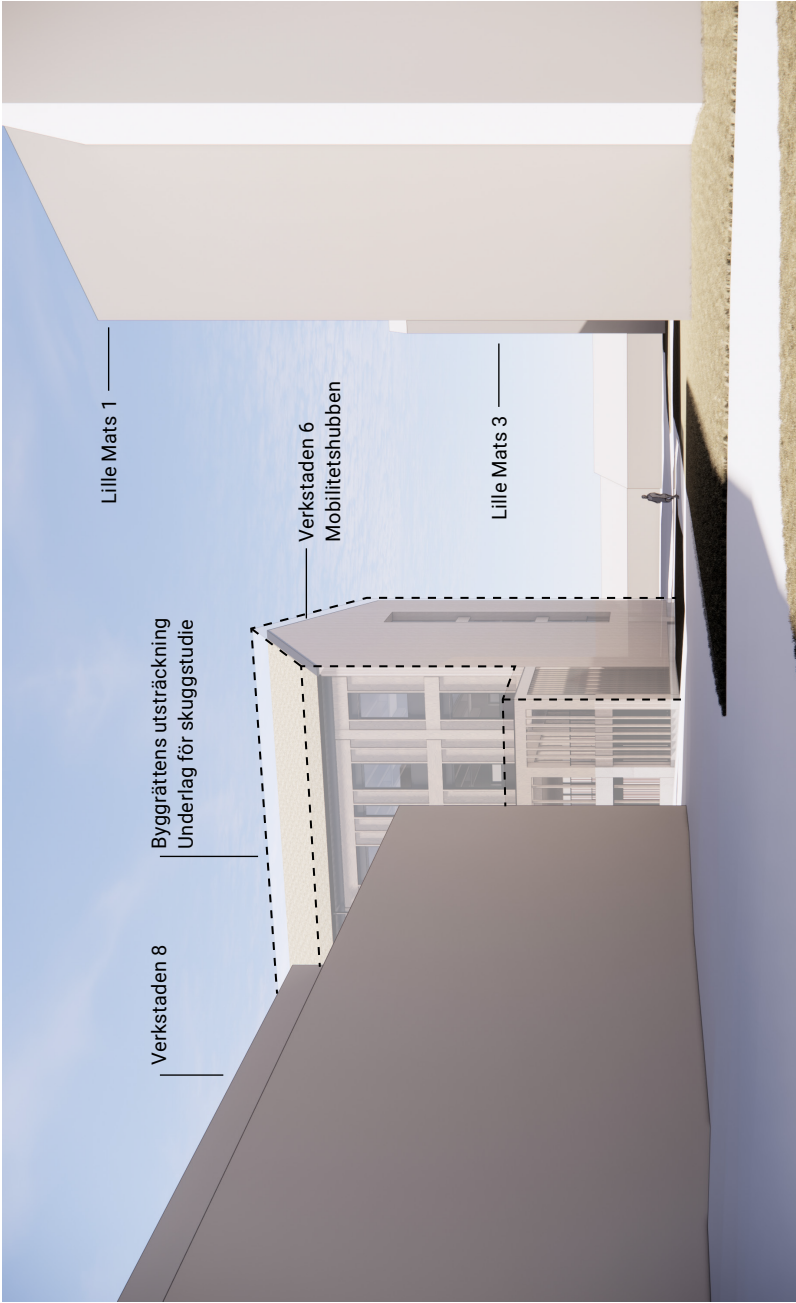
Blivande situation



Vy från väst



Vy från öster

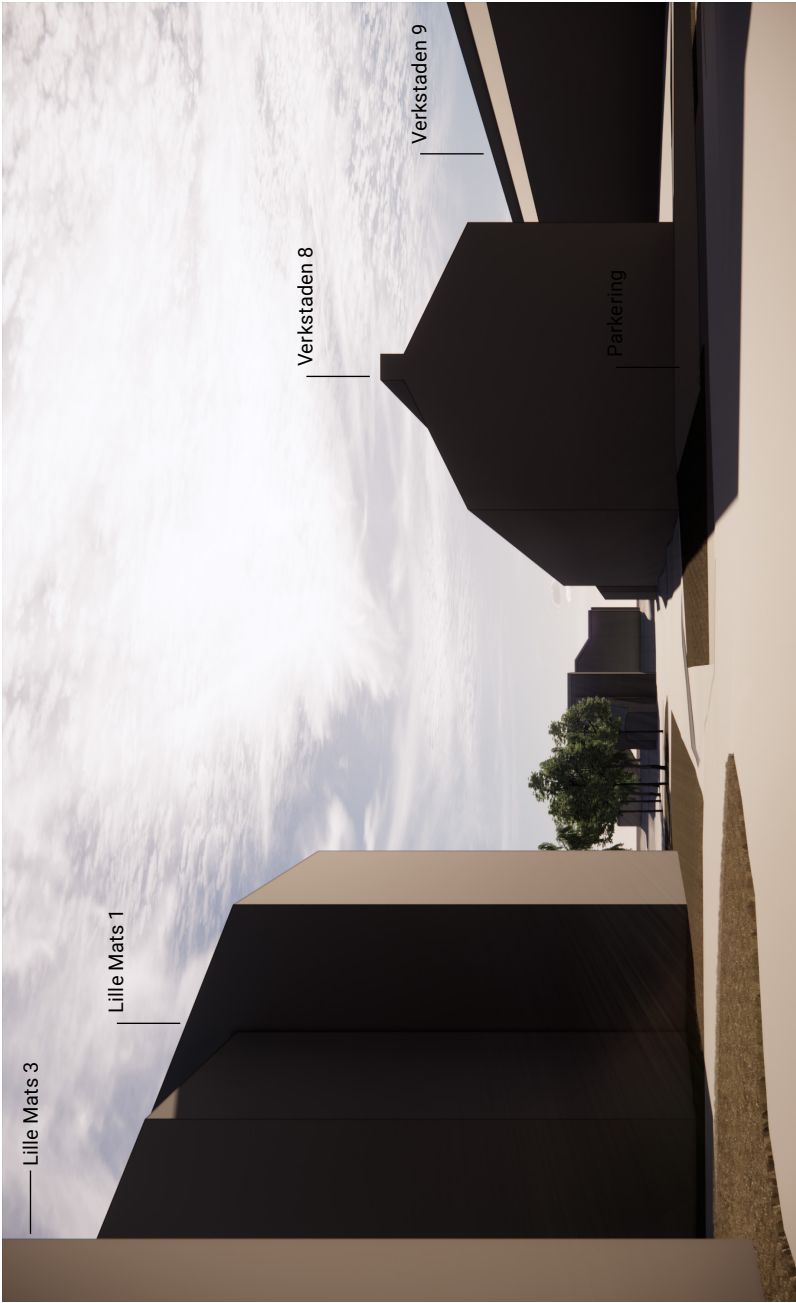


Vy från öster

Befintlig skuggbildning - Vårdagjämning 08:00

- Skuggpåverkan på mark
- Skuggpåverkan på fasader

Ingen skuggning av fasader på fastigheterna Lille Mats 1 och 3.

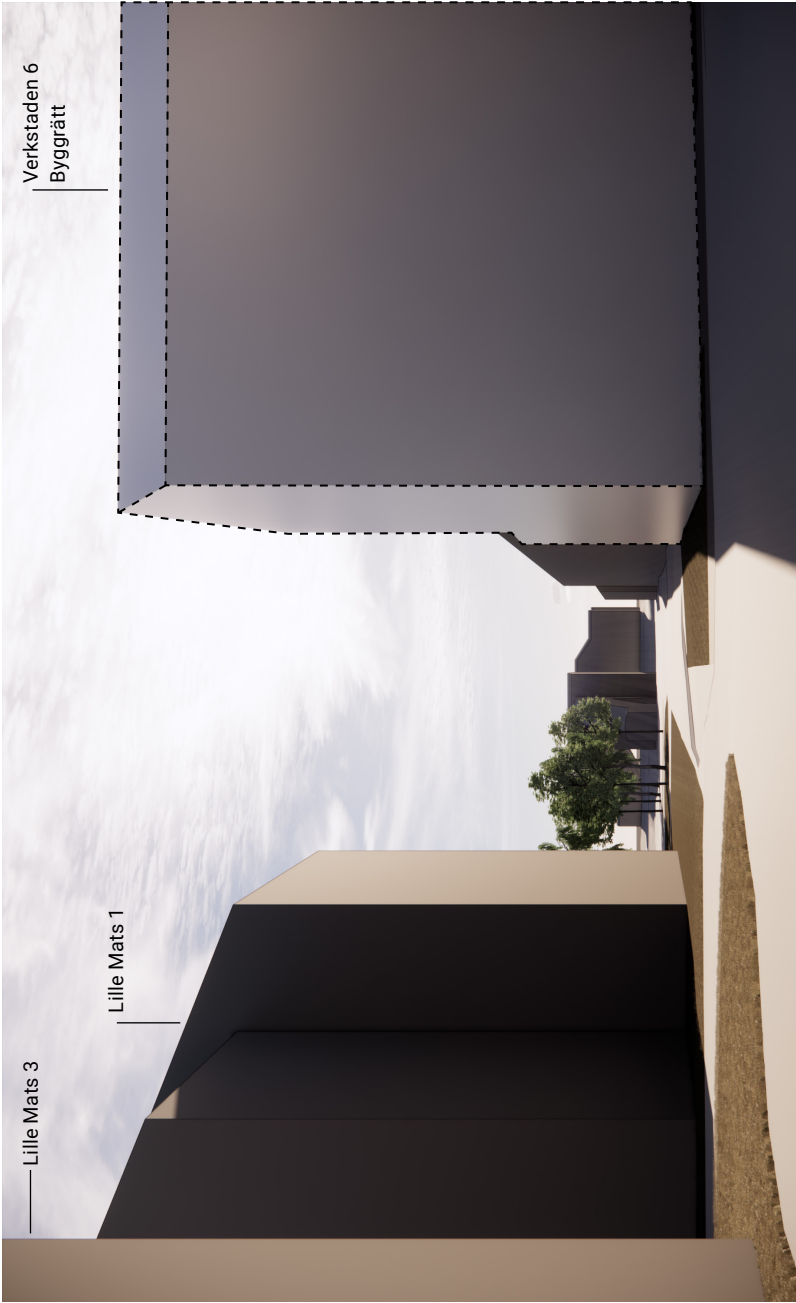


Vy från väst

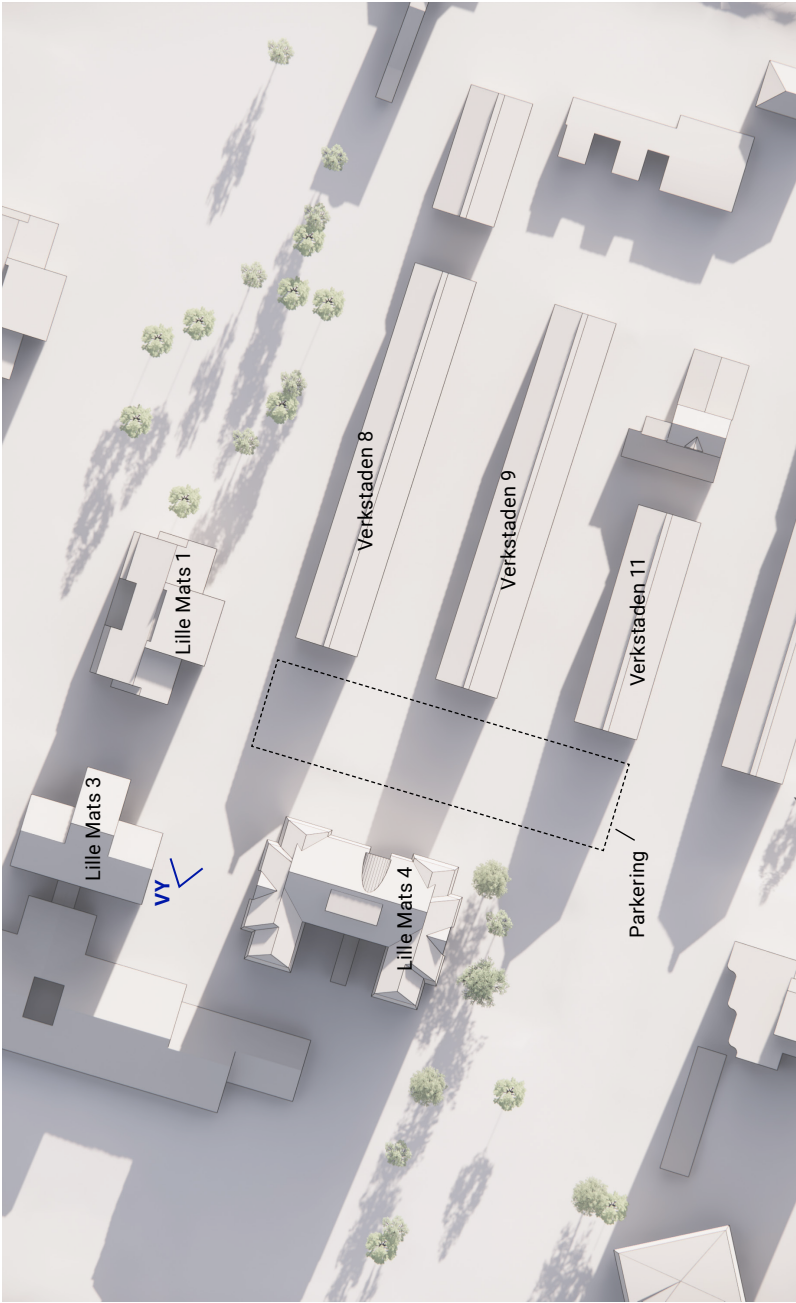
© Semrén & Månsson 2021

Blivande skuggbildning - Vårdagjämning 08:00

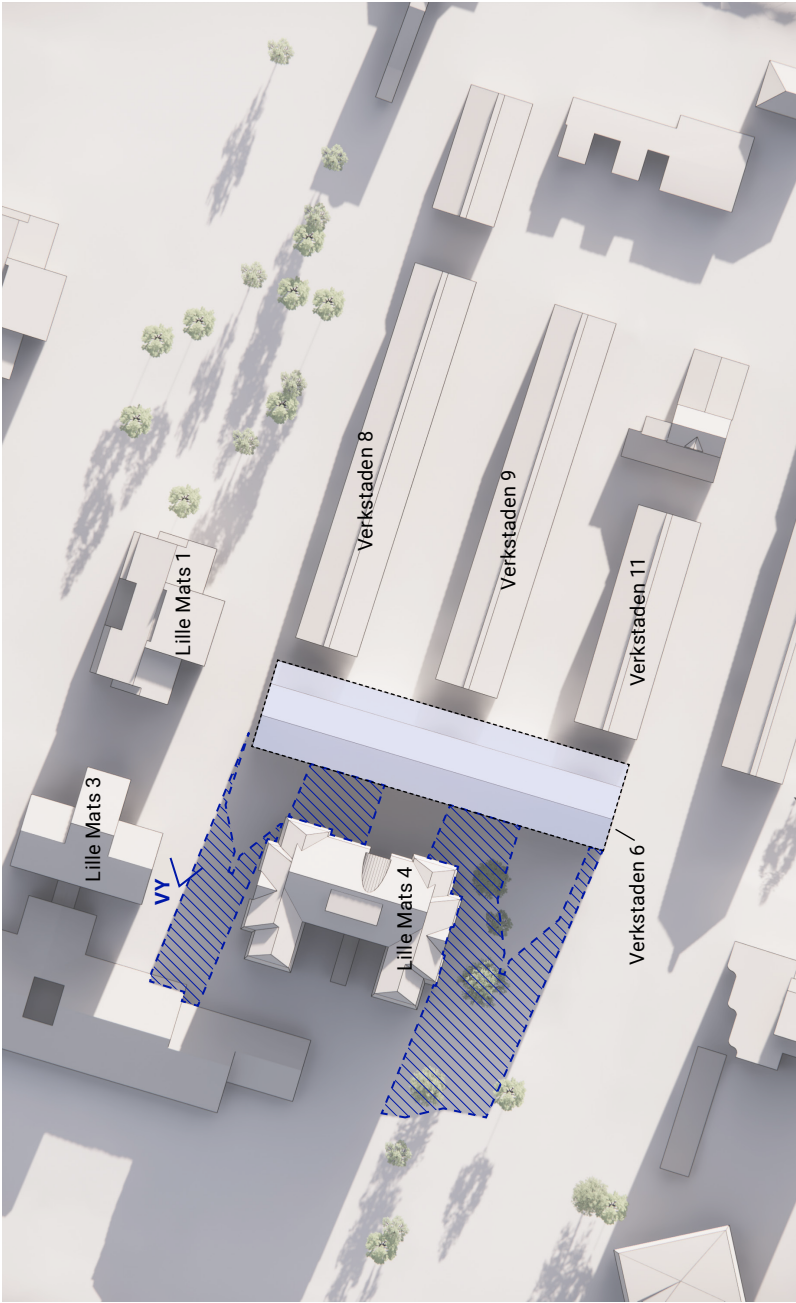
- Skuggpåverkan på mark
- Skuggpåverkan på fasader



Vy från väst med byggrätt



Vy ovanifrån

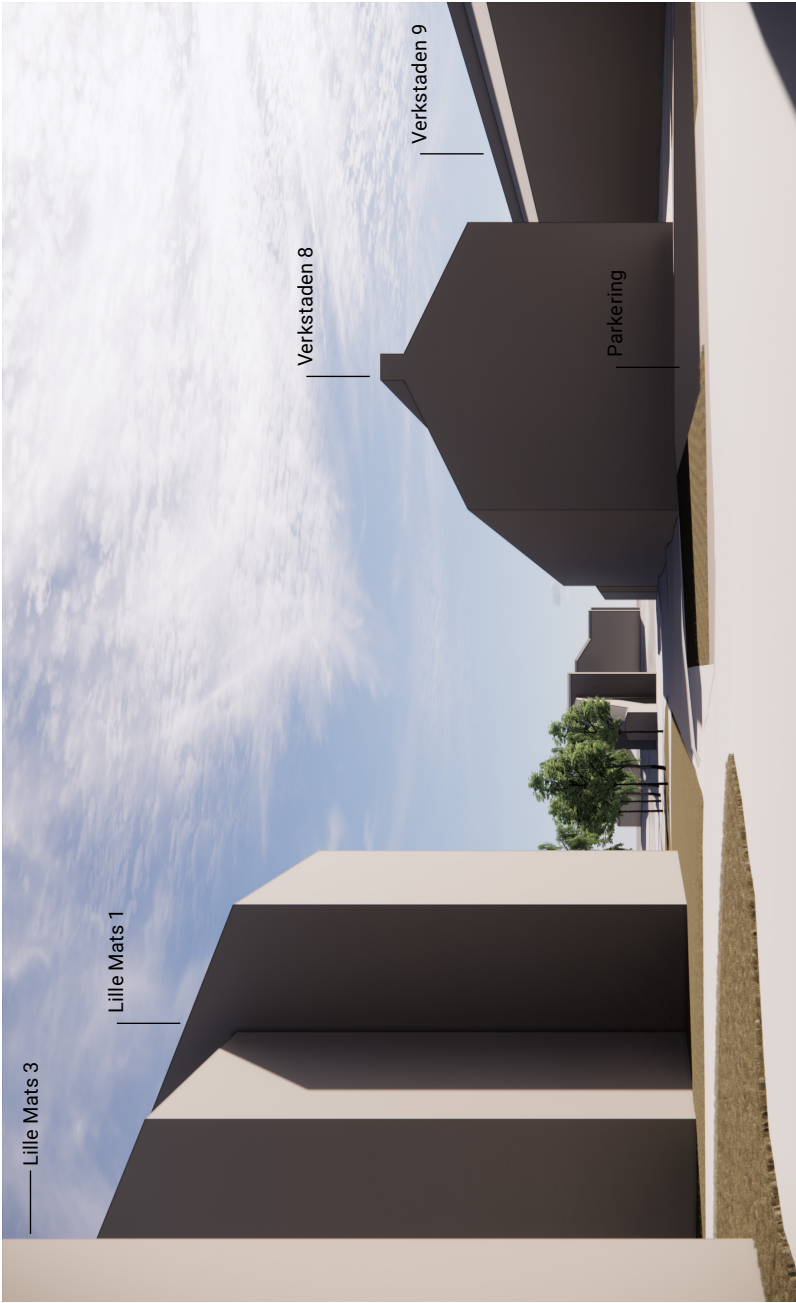


Vy ovanifrån med byggrätt och skuggpåverkan på mark.

Befintlig skuggbildning - Vårdagjämning 10:00

- Skuggpåverkan på mark
- Skuggpåverkan på fasader

Ingen skuggning av fasader på fastigheterna Lille Mats 1 och 3.

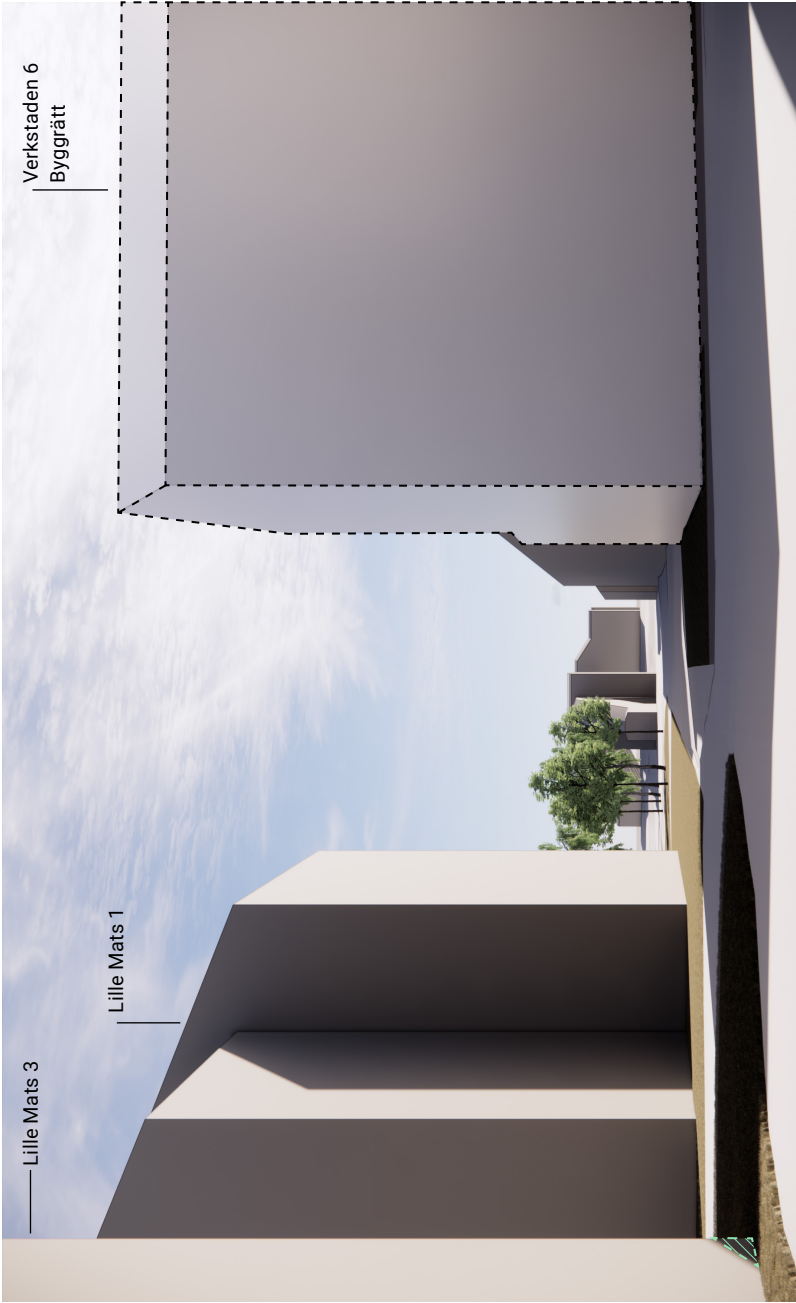


Vy från väst

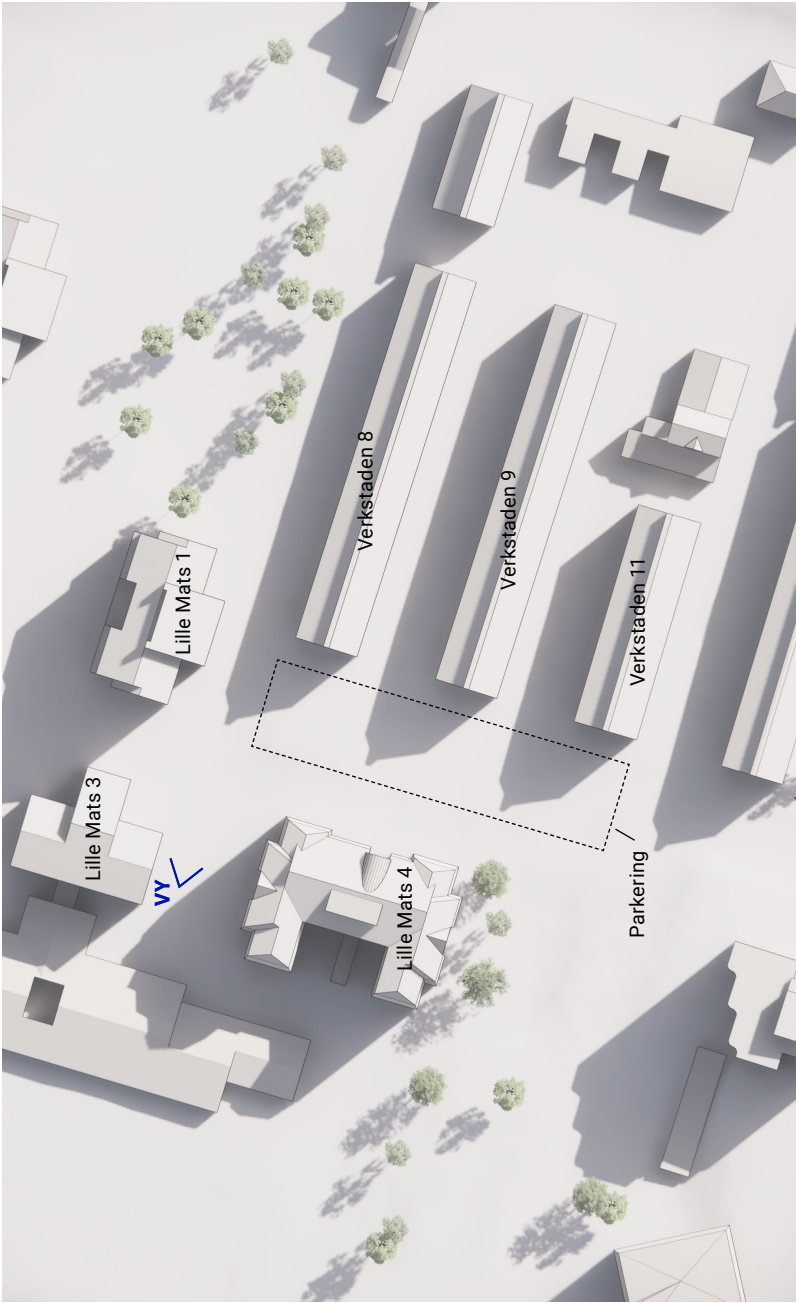
© Semrén & Månsson 2021

Blivande skuggbildning - Vårdagjämning 10:00

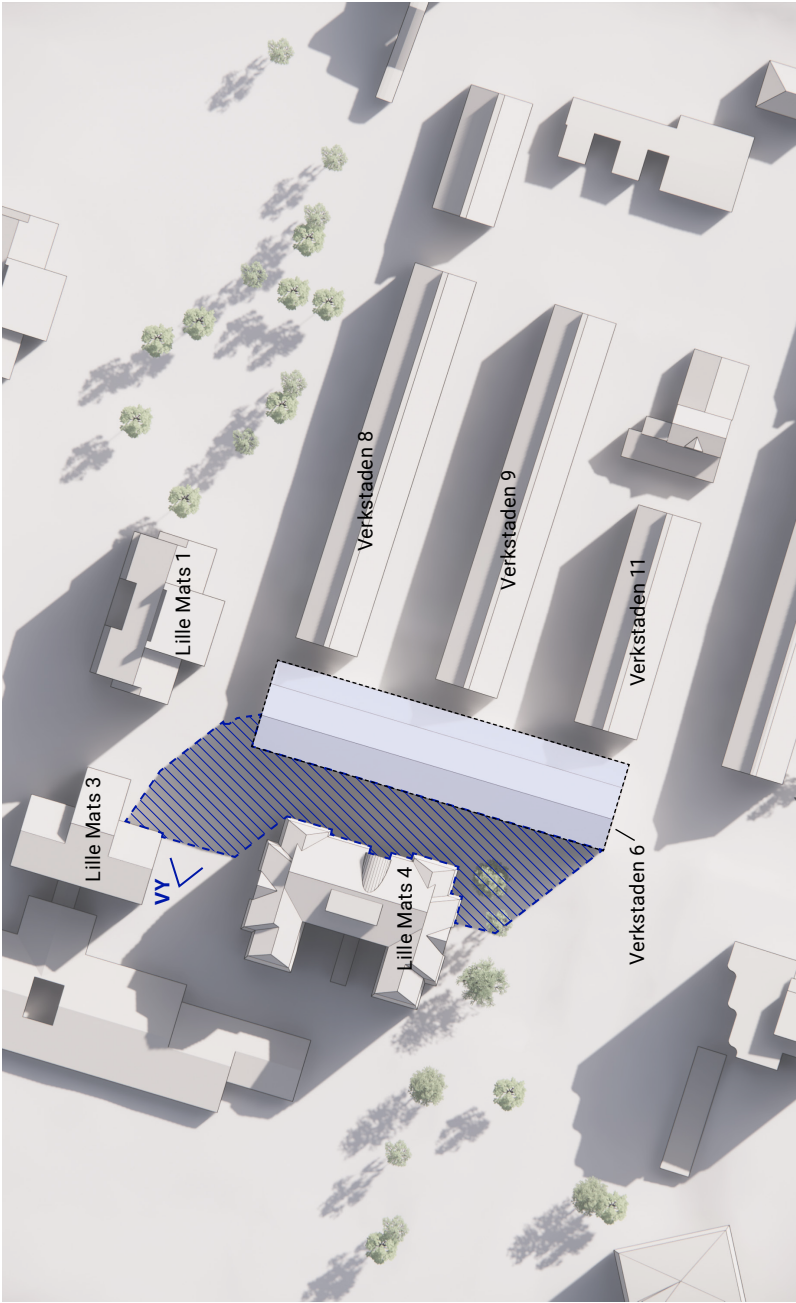
- Skuggpåverkan på mark
- Skuggpåverkan på fasader



Vy från väst med byggrätt



Vy ovanifrån



Vy ovanifrån med byggrätt och skuggpåverkan på mark.

Befintlig skuggbildning - Vårdagjämning 12:00



Vy från väst

© Semrén & Månsson 2021

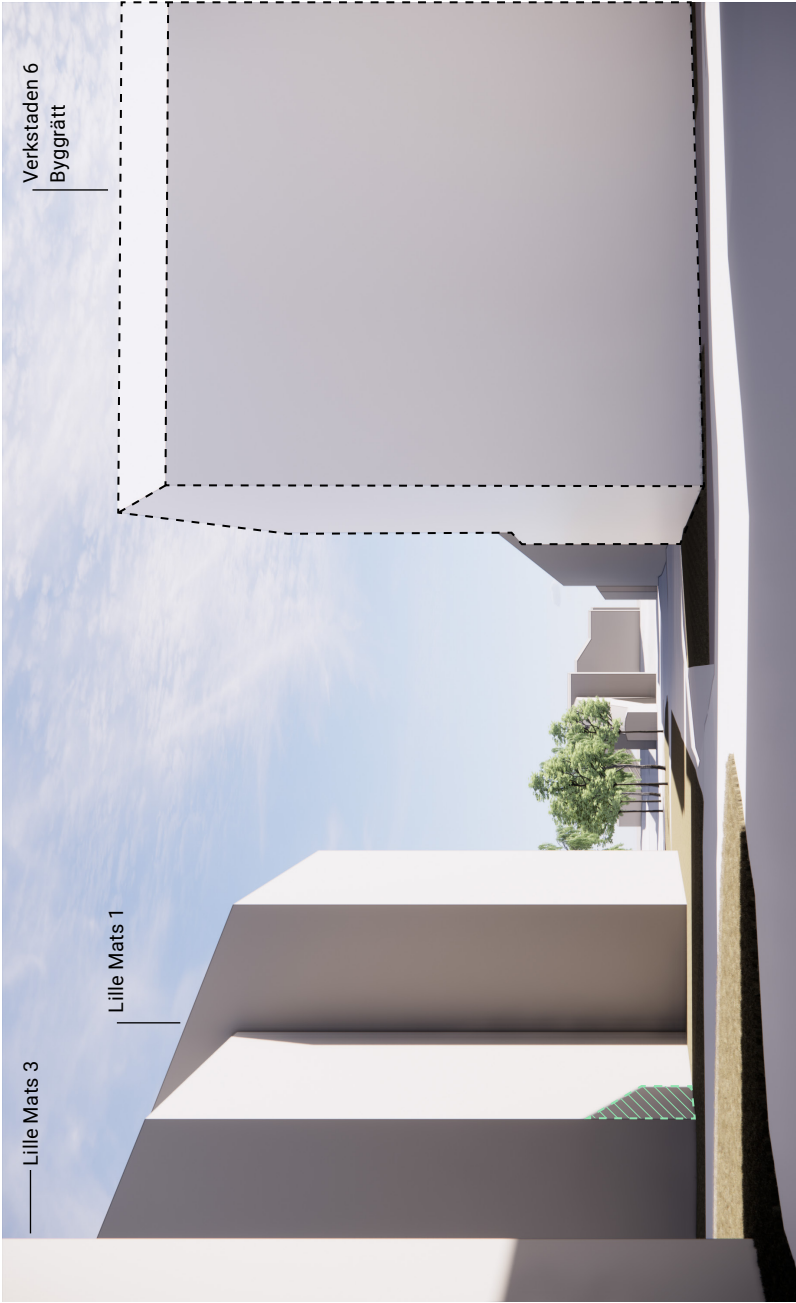


Vy ovanifrån

Blivande skuggbildning - Vårdagjämning 12:00

- Skuggpåverkan på mark
- Skuggpåverkan på fasader

I princip ingen skuggning av fasader på fastigheten Lille Mats 1.
Ingen skuggning av fasader på fastigheten Lille Mats 3.



Vy från väst med byggrätt



Vy ovanifrån med byggrätt och skuggpåverkan på mark.

Befintlig skuggbildning - Vårdagjämning 14:00

- Skuggpåverkan på mark
- Skuggpåverkan på fasader

Delvis skuggning av nedre våningar på fastigheten Lille Mats 1.



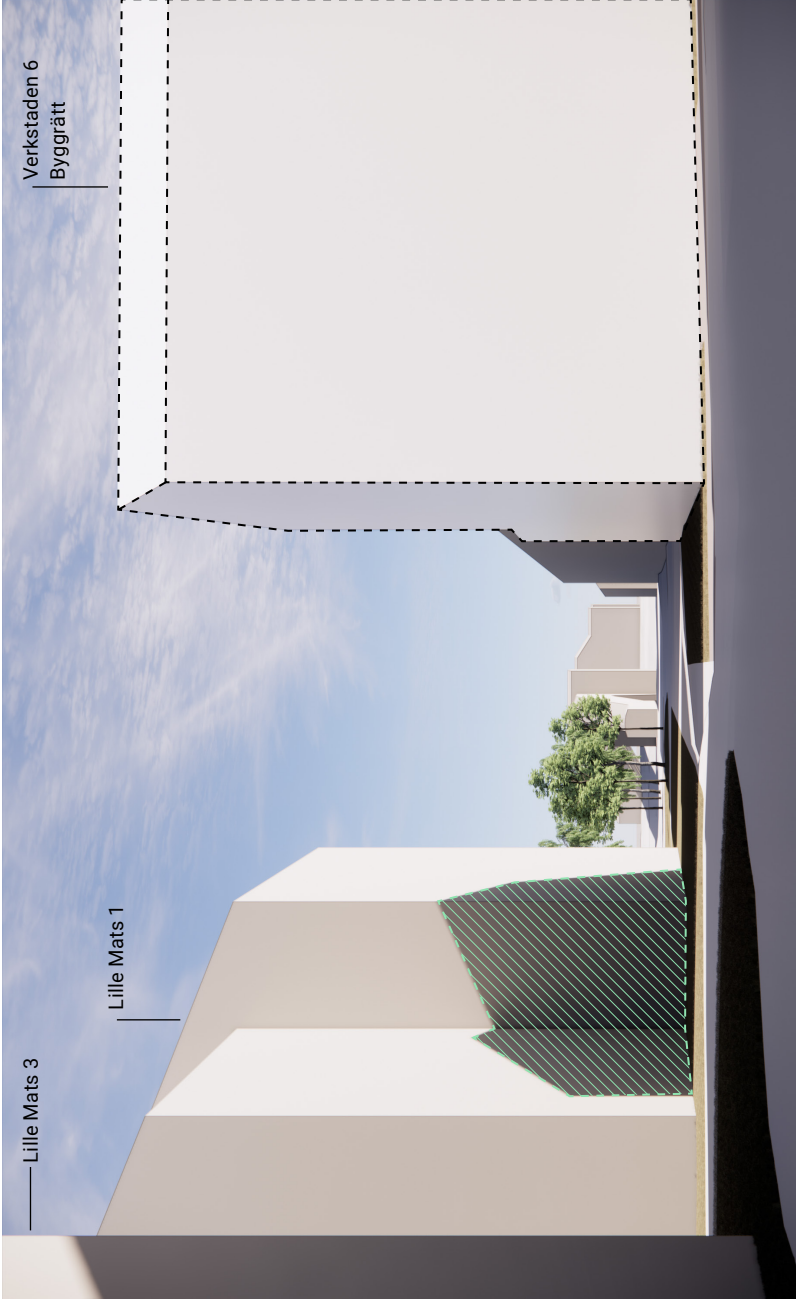
Vy från väst

© Semrén & Månsson 2021

Blivande skuggbildning - Vårdagjämning 14:00

- Skuggpåverkan på mark
- Skuggpåverkan på fasader

Delvis skuggning av nedre våningar på fastigheten Lille Mats 1.



Vy från väst med byggrätt



Vy ovanifrån



Vy ovanifrån med byggrätt och skuggpåverkan på mark.

Befintlig skuggbildning - Vårdagjämning 16:00

- Skuggpåverkan på mark
- Skuggpåverkan på fasader

Delvis skuggning av fastigheten Lille Mats 1. Största delen kommer dock från befintlig byggnad Lille Mats 4.

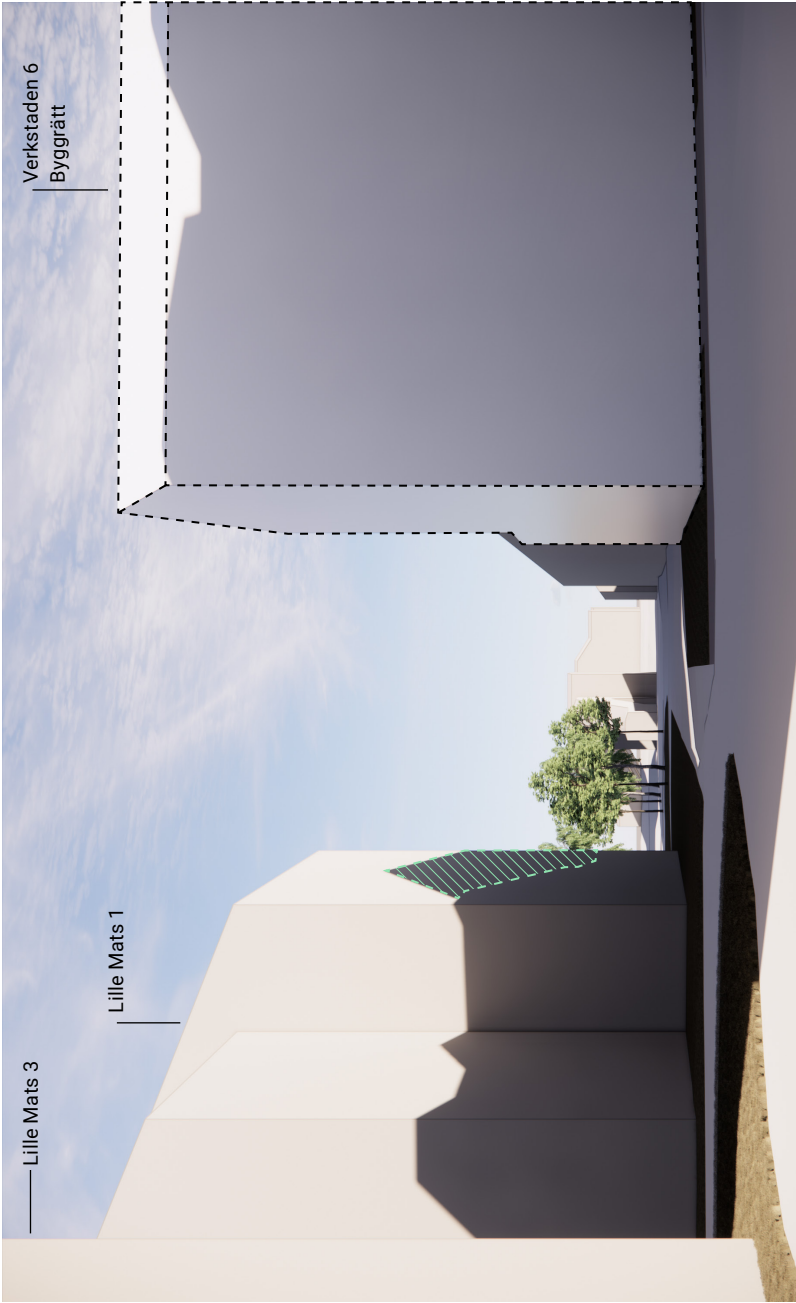


Vy från väst

© Semrén & Mansson 2021

Blivande skuggbildning - Vårdagjämning 16:00

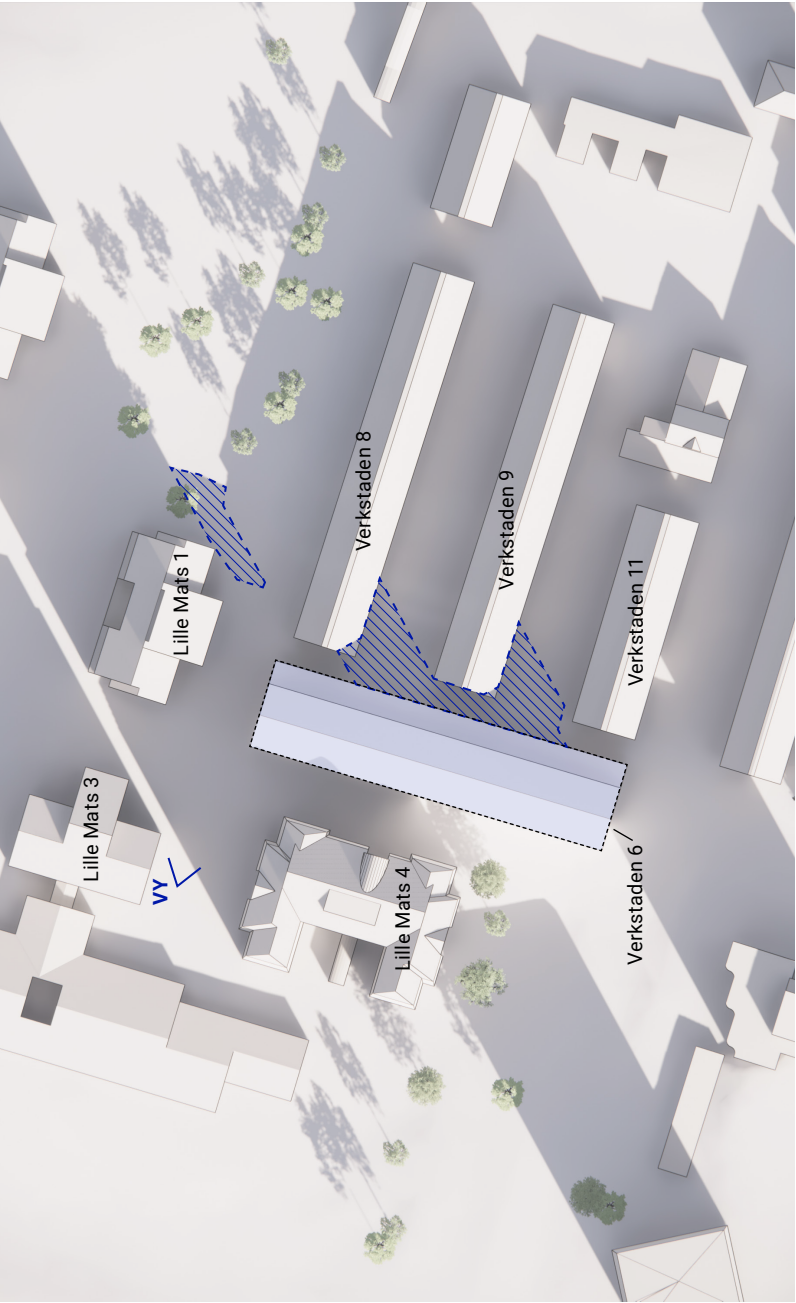
- Skuggpåverkan på mark
- Skuggpåverkan på fasader



Vy från väst med byggrätt



Vy ovanifrån

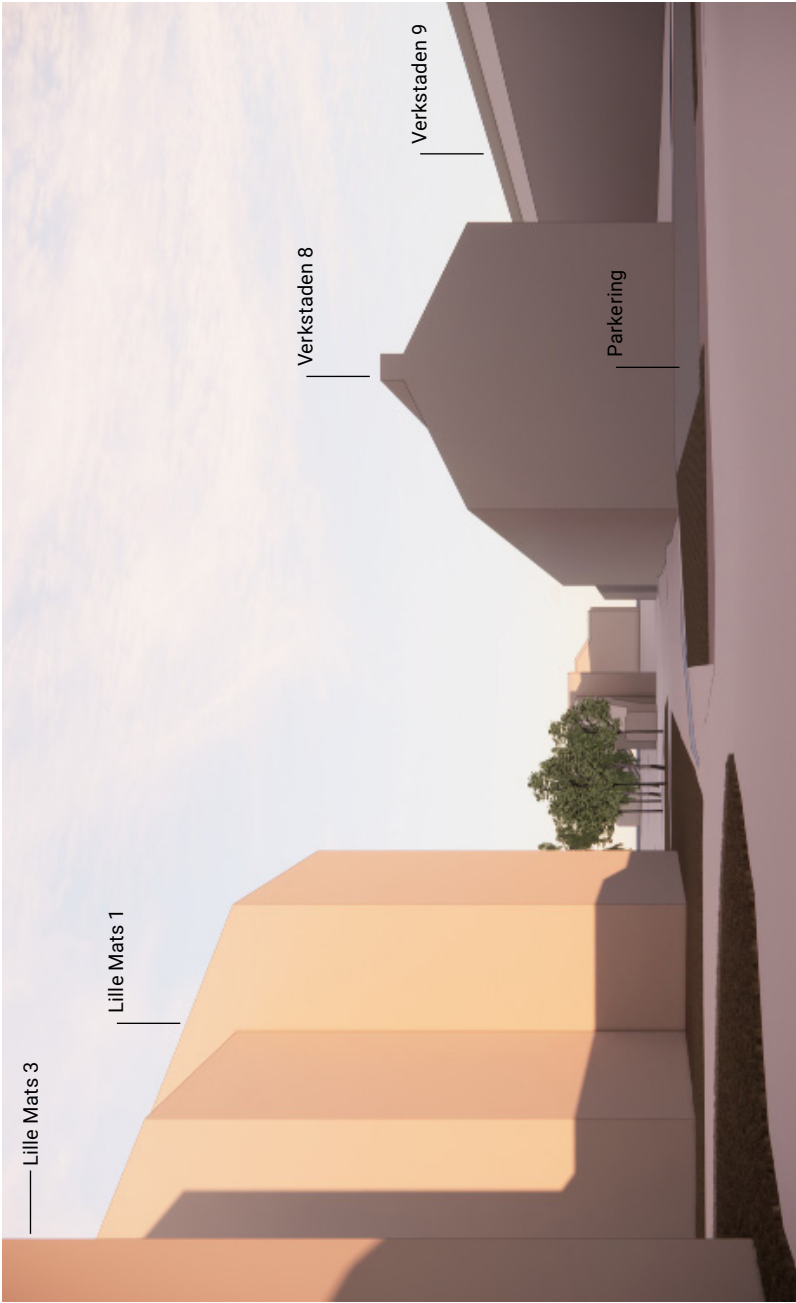


Vy ovanifrån med byggrätt och skuggpåverkan på mark.

Befintlig skuggbildning - Vårdagjämning 18:00

- Skuggpåverkan på mark
- Skuggpåverkan på fasader

Ingen skuggning av fasader på fastigheterna Lille Mats 1 och 3.



Vy från väst

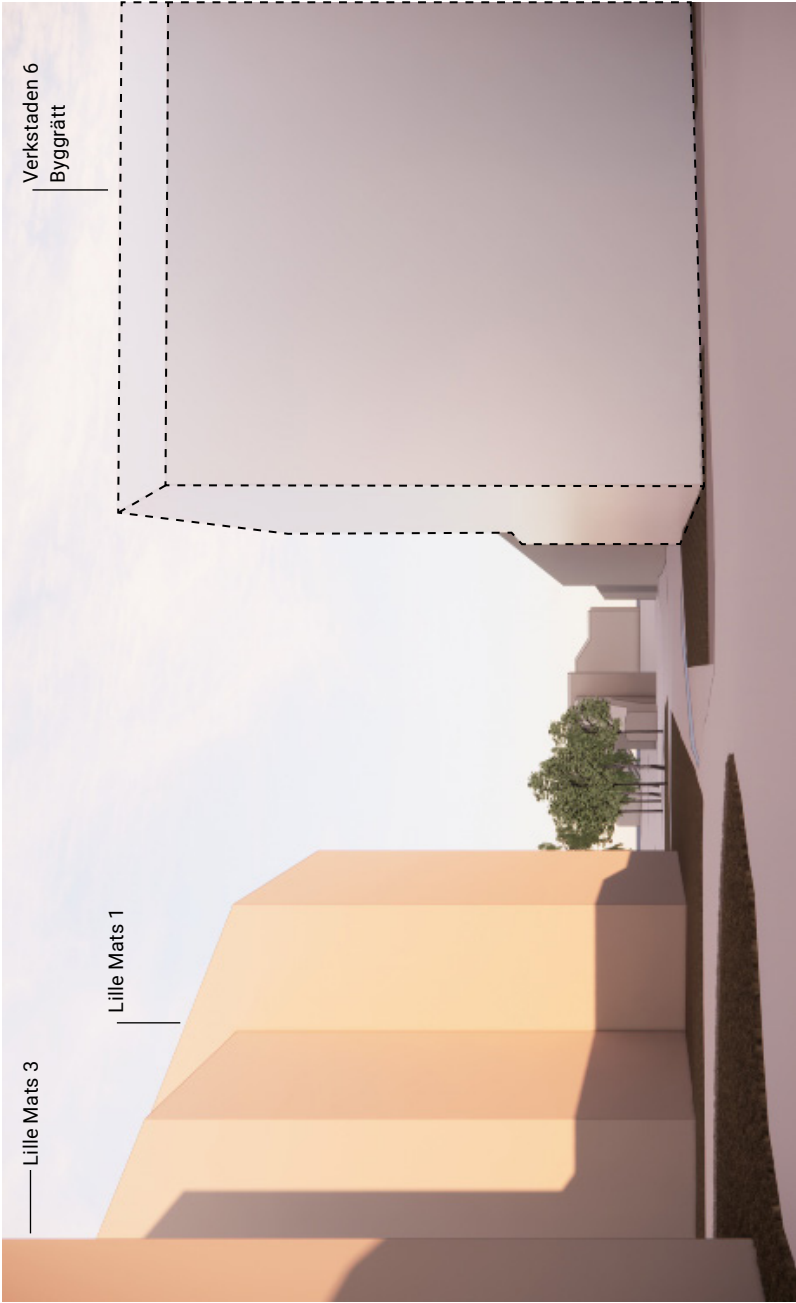
© Semrén & Månsson 2021



Vy ovanifrån

Blivande skuggbildning - Vårdagjämning 18:00

- Skuggpåverkan på mark
- Skuggpåverkan på fasader

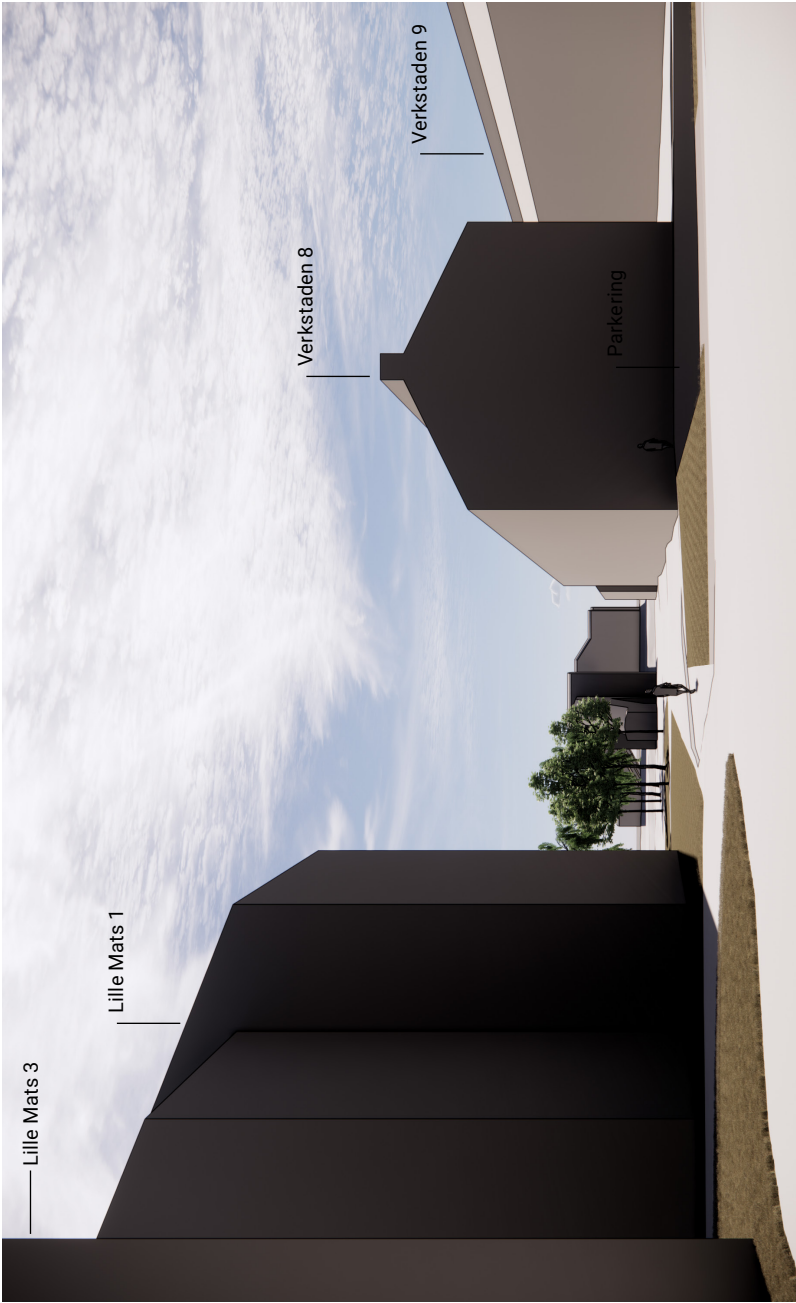


Vy från väst med byggrätt



Vy ovanifrån med byggrätt och skuggpåverkan på mark.

Befintlig skuggbildning - Sommarsolstånd 08:00

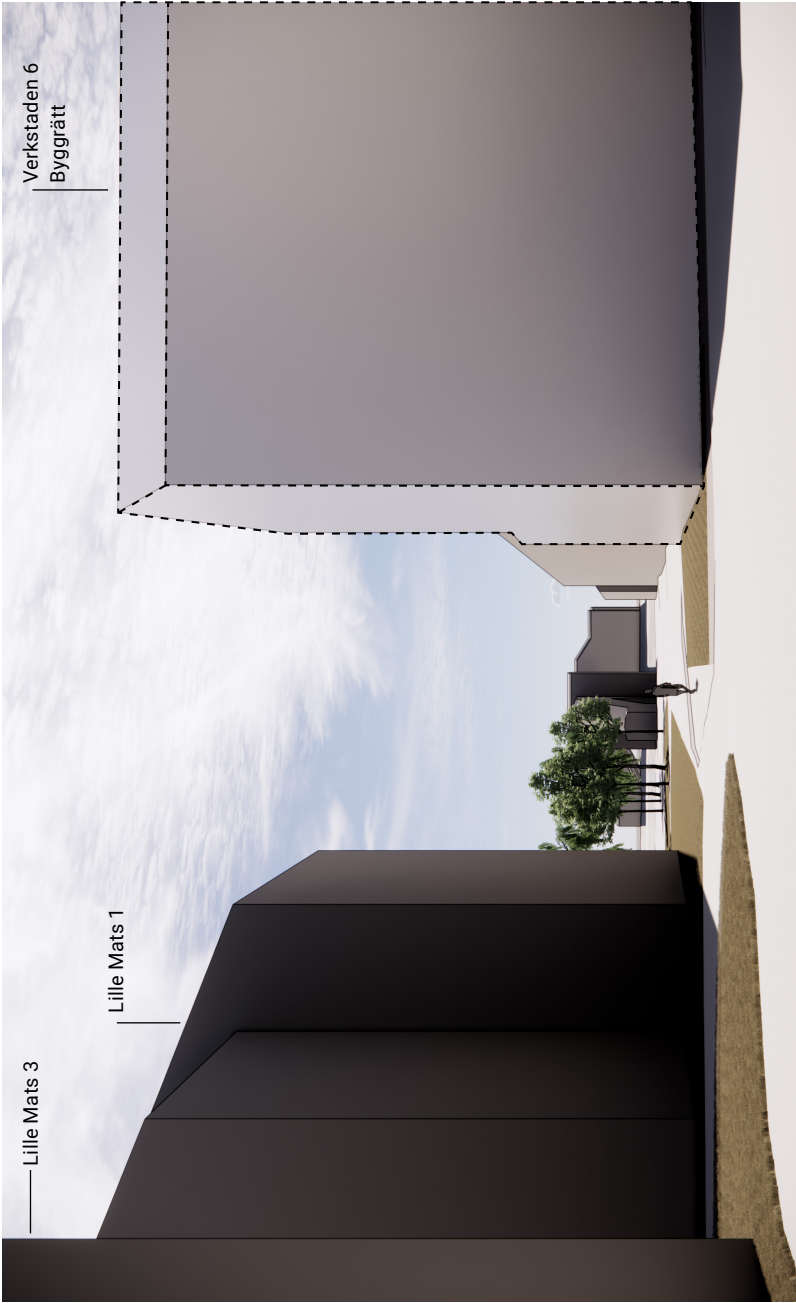


Vy från väst

© Semrén & Månsson 2021

-  Skuggpåverkan på mark
-  Skuggpåverkan på fasader

Ingen skuggning av fasader på fastigheterna Lille Mats 1 och 3.



Vy från väst med byggrätt



Vy ovanifrån

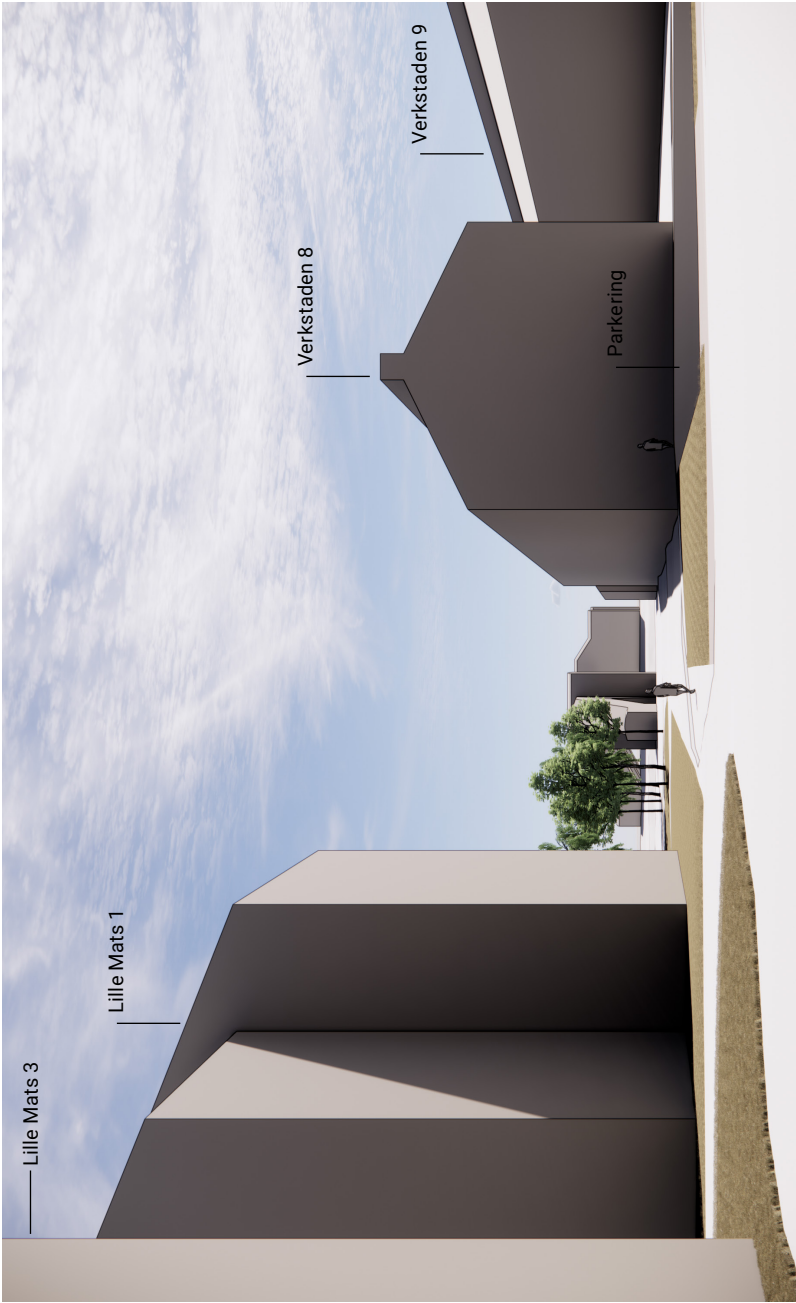


Vy ovanifrån med byggrätt och skuggpåverkan på mark.

Befintlig skuggbildning - Sommarsolstånd 10:00

- Skuggpåverkan på mark
- Skuggpåverkan på fasader

Ingen skuggning av fasader på fastigheterna Lille Mats 1 och 3.

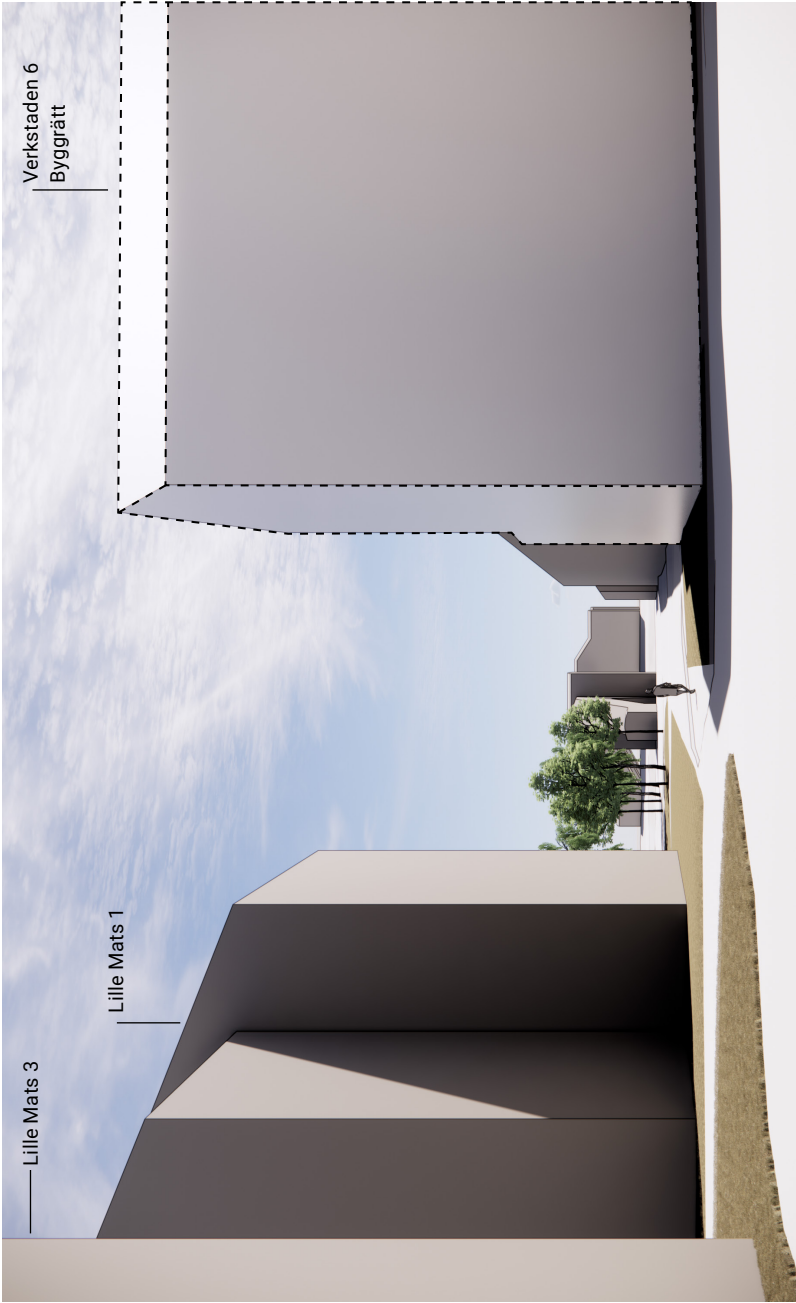


Vy från väst

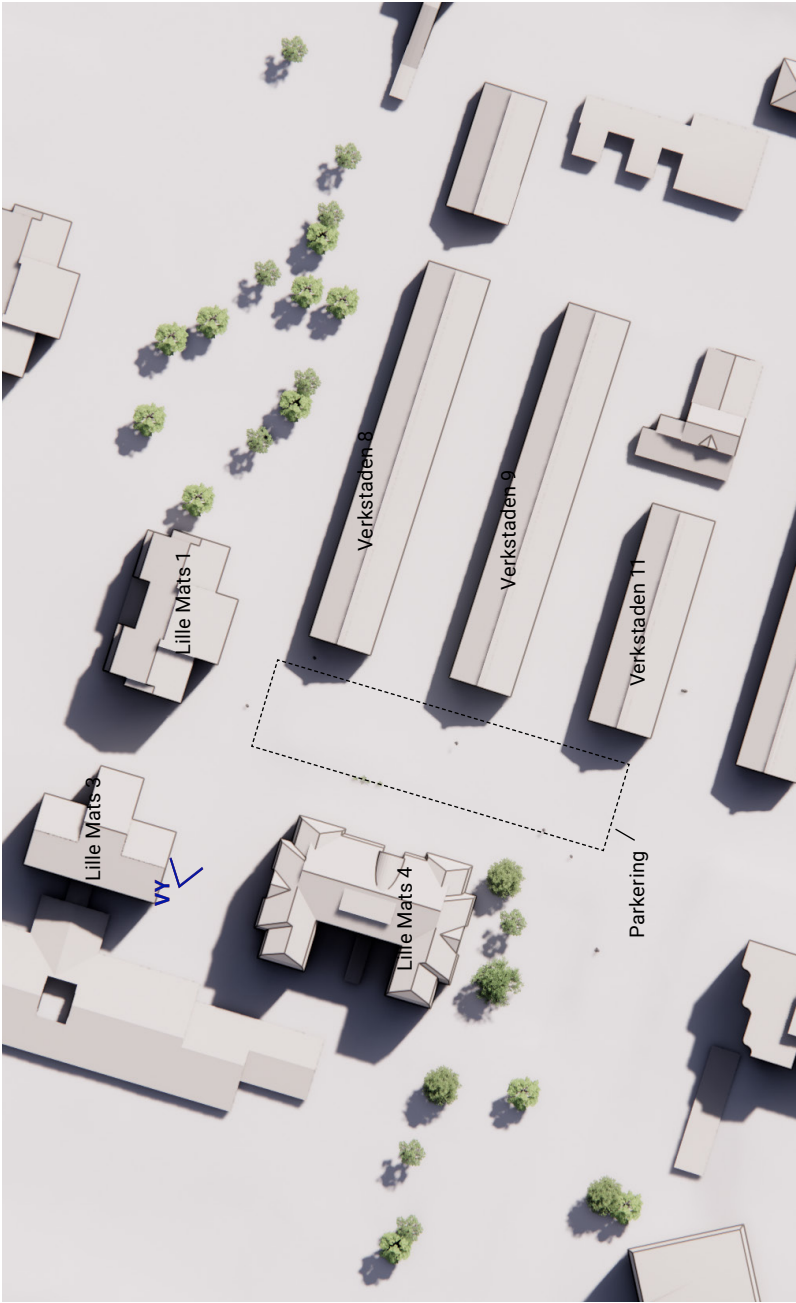
© Semrén & Månsson 2021

Blivande skuggbildning - Sommarsolstånd 10:00

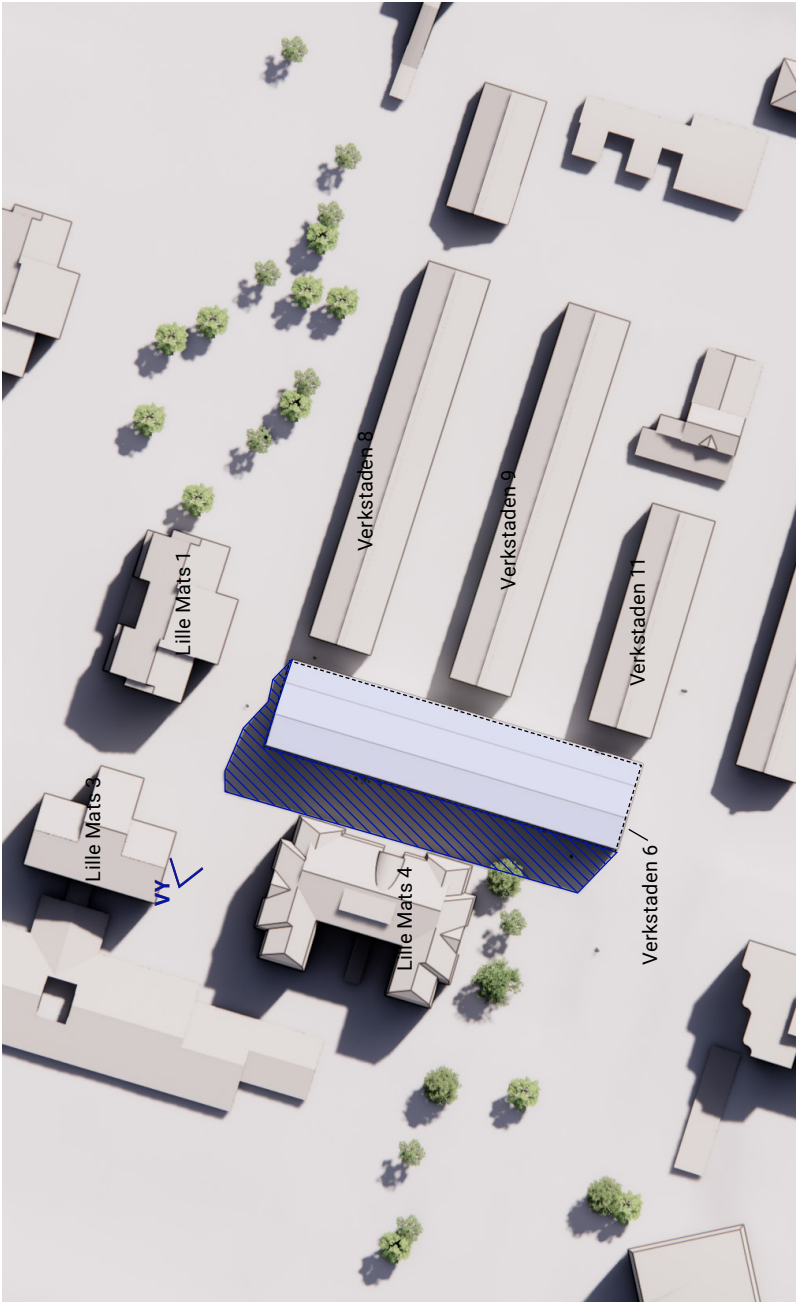
- Skuggpåverkan på mark
- Skuggpåverkan på fasader



Vy från väst med byggrätt



Vy ovanifrån



Vy ovanifrån med byggrätt och skuggpåverkan på mark.

Befintlig skuggbildning - Sommarsolstånd 12:00

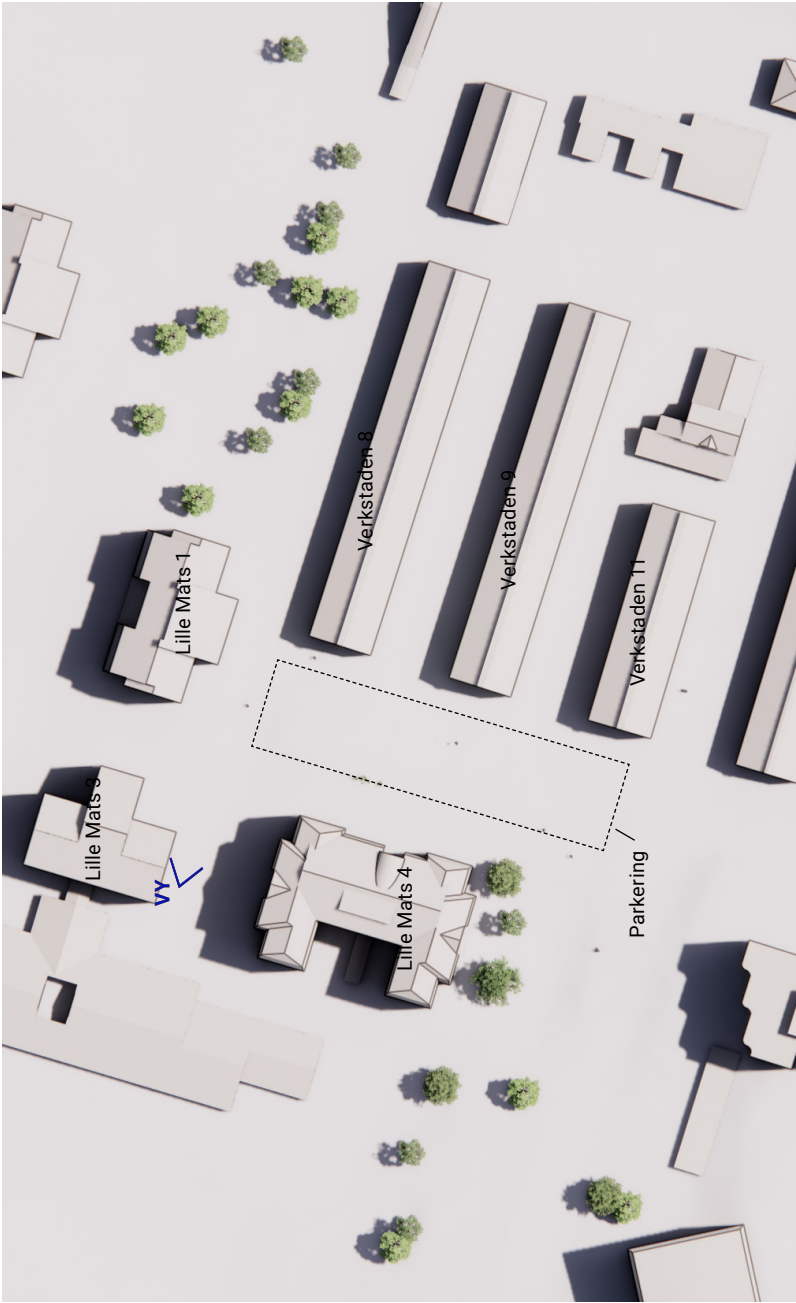
- Skuggpåverkan på mark
- Skuggpåverkan på fasader

Ingen skuggning av fasader på fastigheterna Lille Mats 1 och 3.



Vy från väst

© Semrén & Månsson 2021



Vy ovanifrån

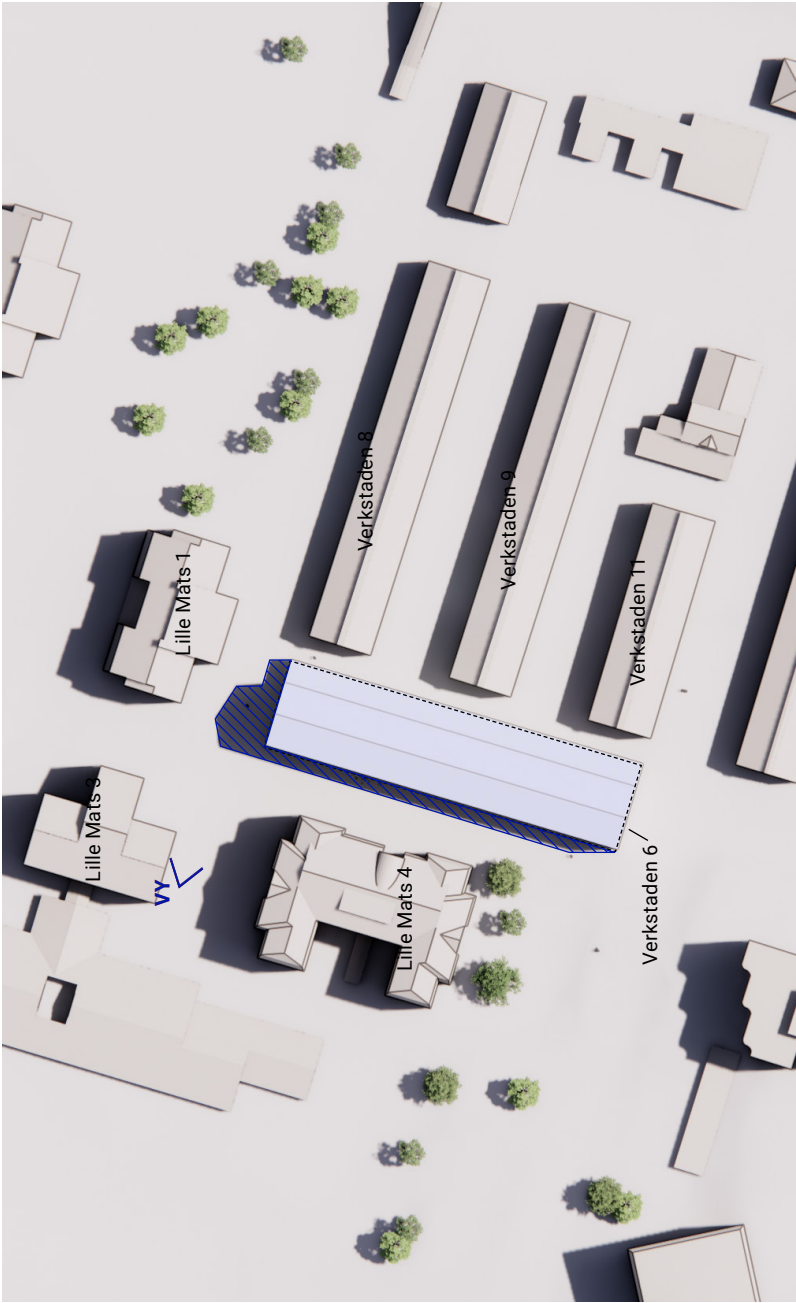
Blivande skuggbildning - Sommarsolstånd 12:00

- Skuggpåverkan på mark
- Skuggpåverkan på fasader

Ingen skuggning av fasader på fastigheterna Lille Mats 1 och 3.



Vy från väst med byggrätt



Vy ovanifrån med byggrätt och skuggpåverkan på mark.

Befintlig skuggbildning - Sommarsolstånd 14:00

- Skuggpåverkan på mark
- Skuggpåverkan på fasader

Ingen skuggning av fasader på fastigheterna Lille Mats 1 och 3.



Vy från väst

© Semrén & Månsson 2021



Vy ovanifrån

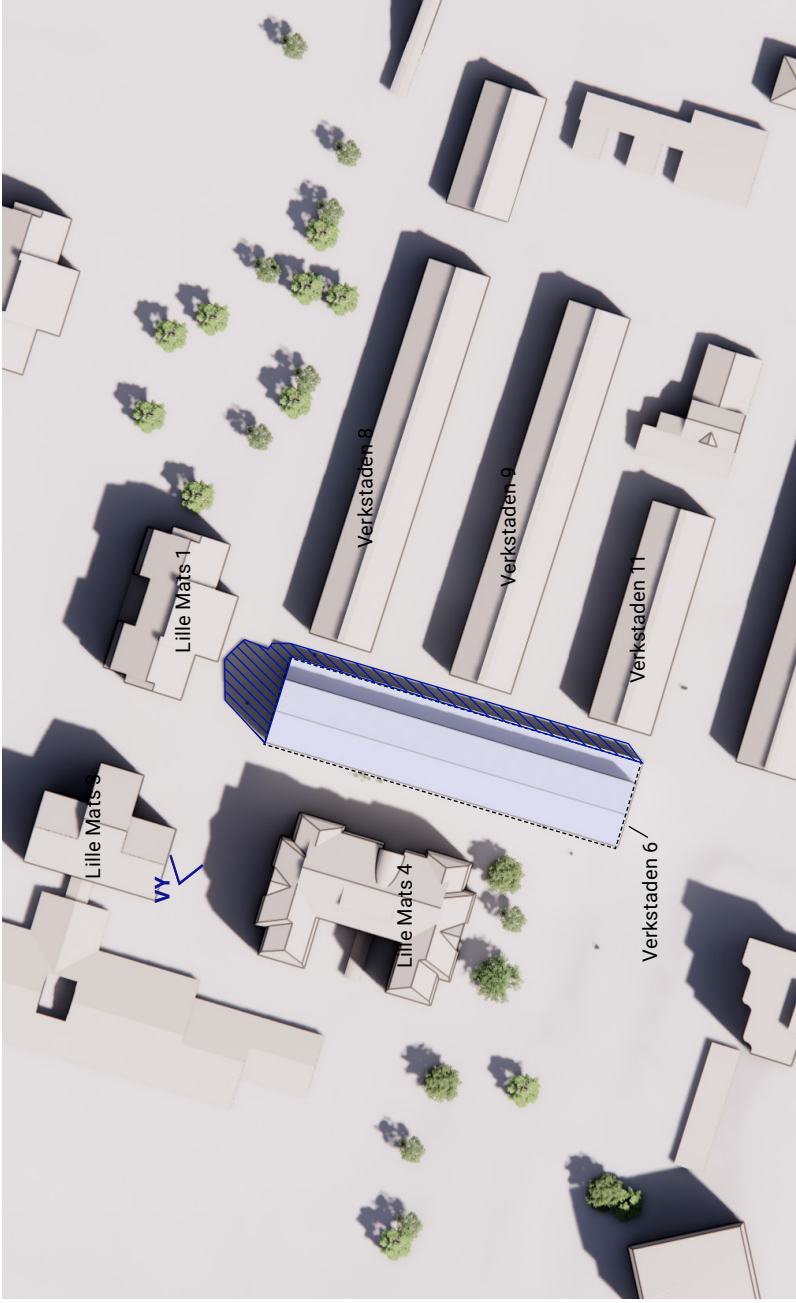
Blivande skuggbildning - Sommarsolstånd 14:00

- Skuggpåverkan på mark
- Skuggpåverkan på fasader

Ingen skuggning av fasader på fastigheterna Lille Mats 1 och 3.



Vy från väst med byggrätt



Vy ovanifrån med byggrätt och skuggpåverkan på mark.

Befintlig skuggbildning - Sommarsolstånd 16:00



Vy från väst

© Semrén & Månsson 2021

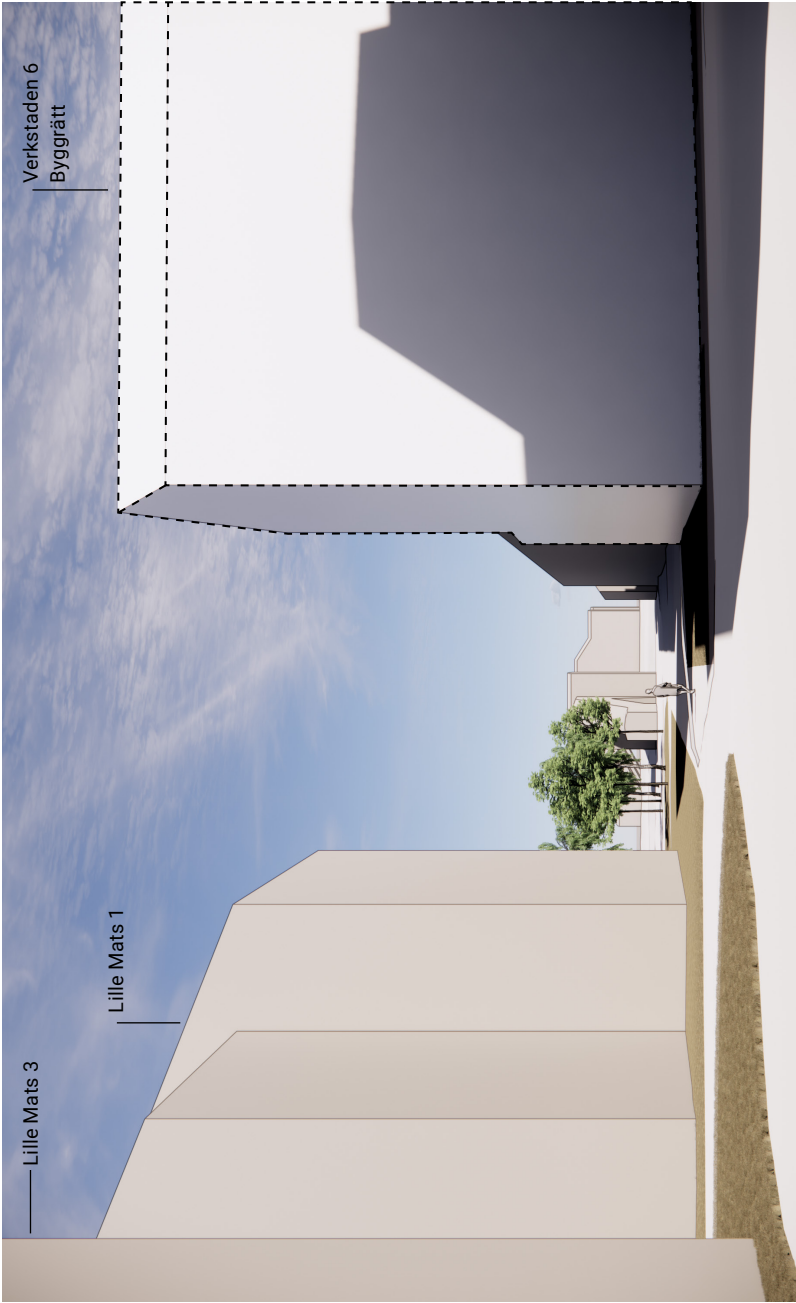


Vy ovanifrån

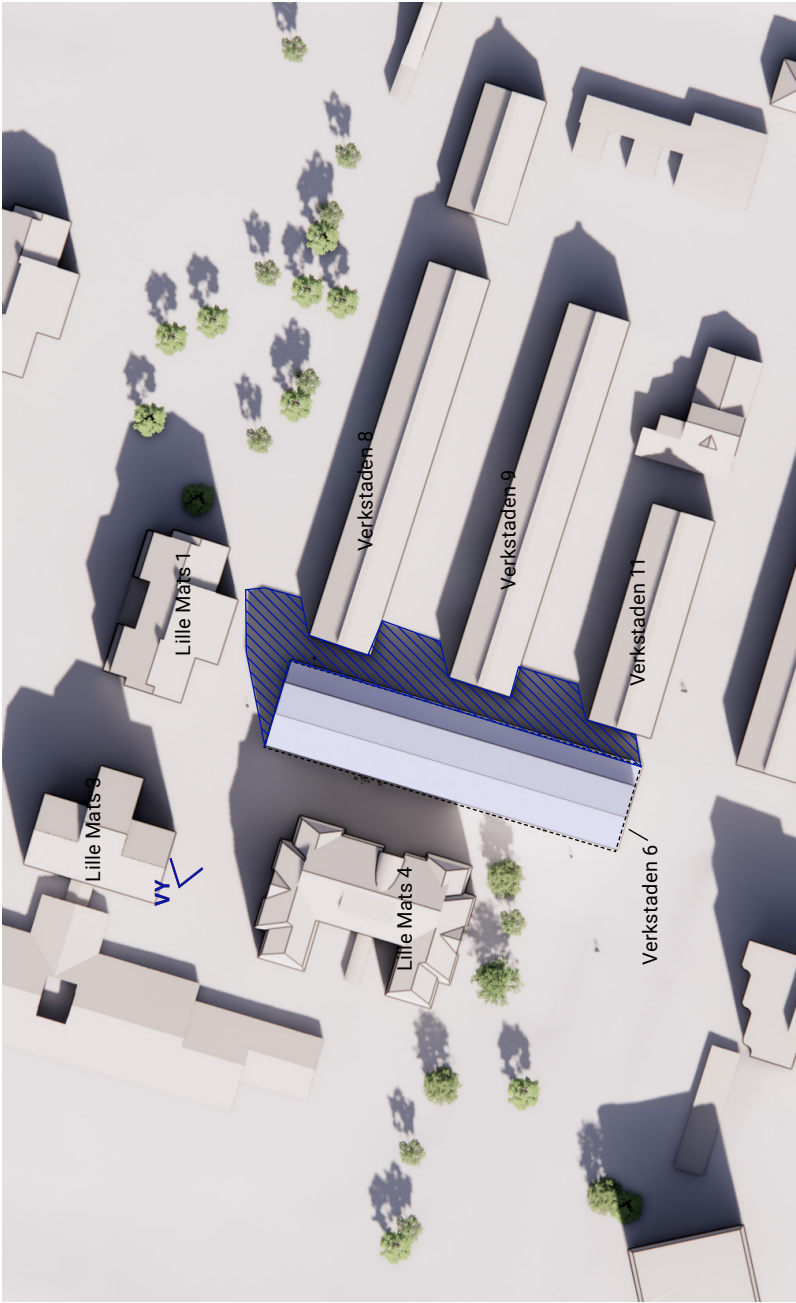
Blivande skuggbildning - Sommarsolstånd 16:00

- Skuggpåverkan på mark
- Skuggpåverkan på fasader

Ingen skuggning av fasader på fastigheterna Lille Mats 1 och 3.



Vy från väst med byggrätt



Vy ovanifrån med byggrätt och skuggpåverkan på mark.

Befintlig skuggbildning - Sommarsolstånd 18:00

- Skuggpåverkan på mark
- Skuggpåverkan på fasader

Ingen skuggning av fasader på fastigheterna Lille Mats 1 och 3.
Skuggpåverkan på fasader Lille Mats 1 kommer från befintliga fastigheter.



Vy från väst

© Semrén & Månsson 2021

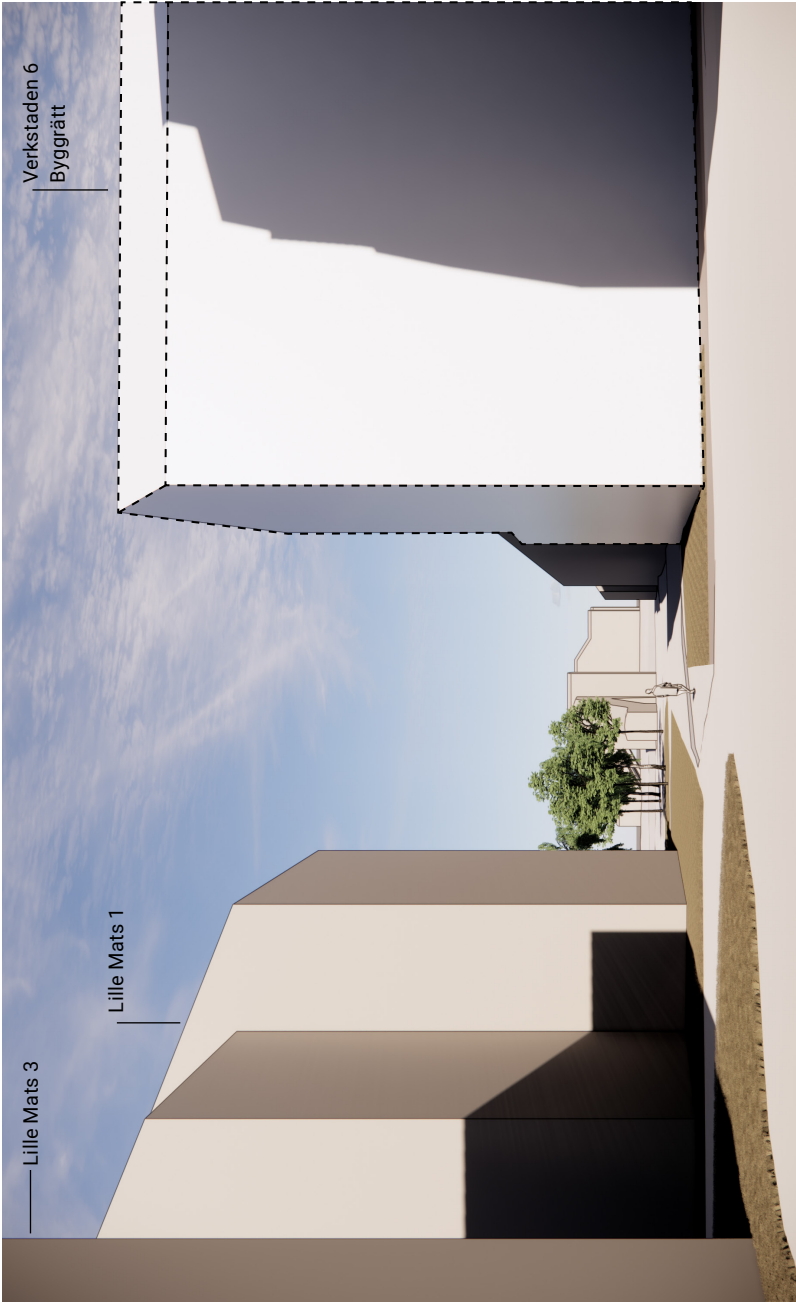


Vy ovanifrån

Blivande skuggbildning - Sommarsolstånd 18:00

- Skuggpåverkan på mark
- Skuggpåverkan på fasader

Ingen skuggning av fasader på fastigheterna Lille Mats 1 och 3.
Skuggpåverkan på fasader Lille Mats 1 kommer från befintliga fastigheter.



Vy från väst med byggrätt



Vy ovanifrån med byggrätt och skuggpåverkan på mark.

Befintlig skuggbildning - Sommarsolstånd 20:00



Vy från väst

© Semrén & Månsson 2021

- Skuggpåverkan på mark
- Skuggpåverkan på fasader

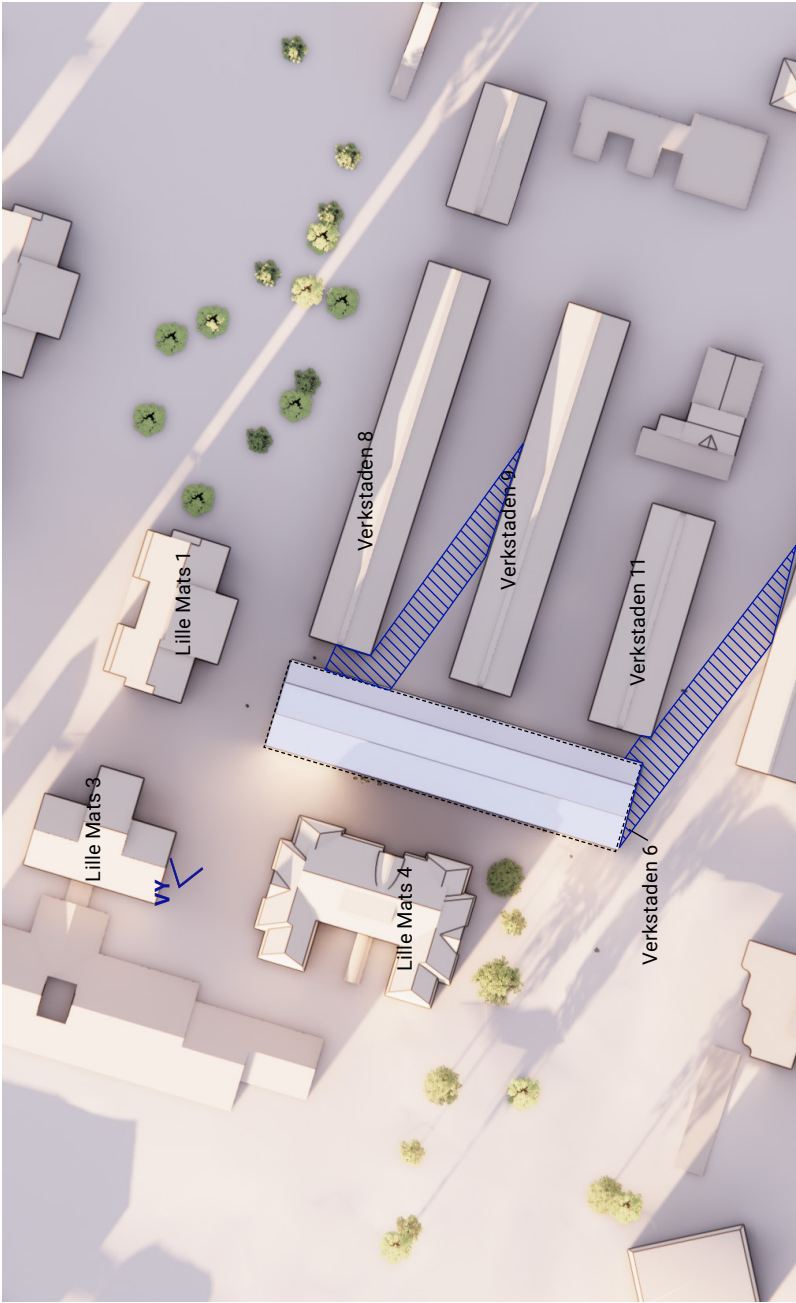
Ingen skuggning av fasader på fastigheterna Lille Mats 1 och 3.
Skuggpåverkan på fasader kommer från befintliga fastigheter.



Vy från väst med byggrätt

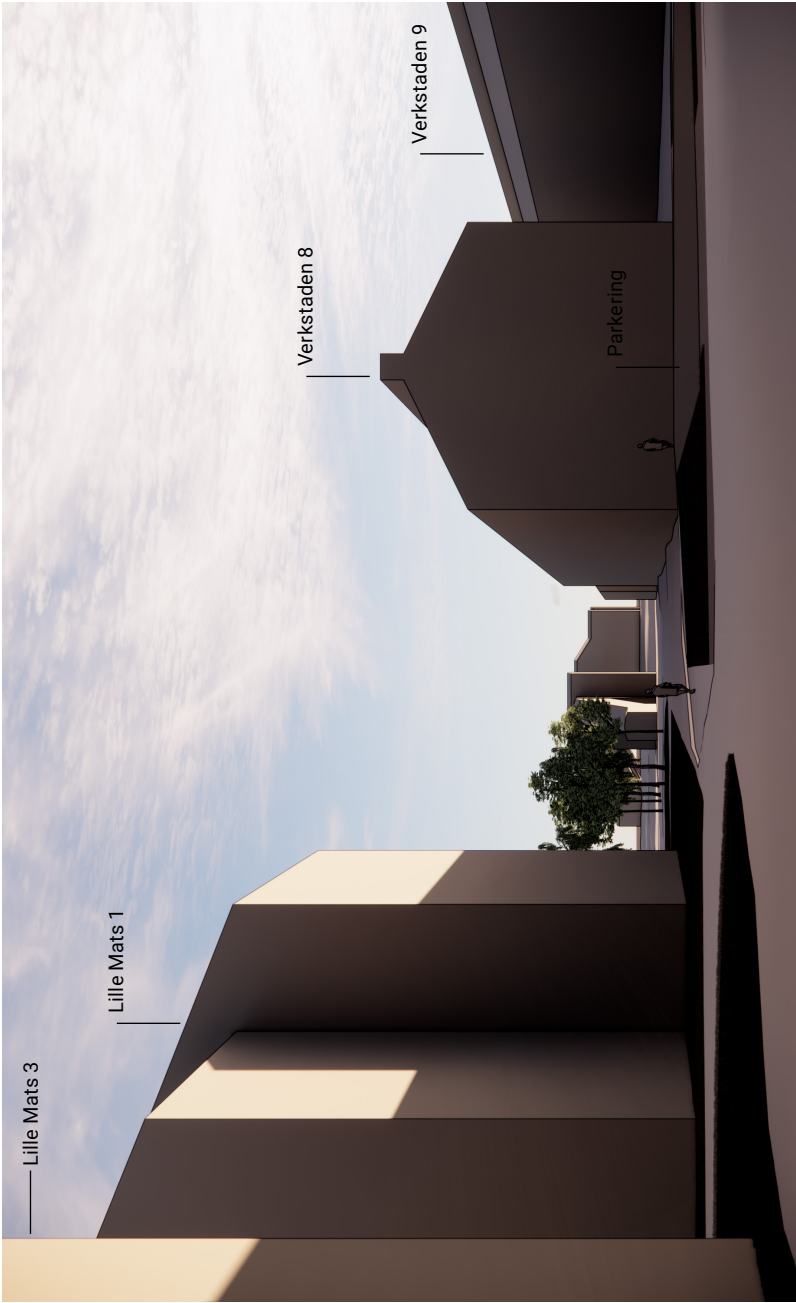


Vy ovanifrån



Vy ovanifrån med byggrätt och skuggpåverkan på mark.

Befintlig skuggbildning - Vintersolstånd 10:00



Vy från väst

© Semrén & Månsson 2021

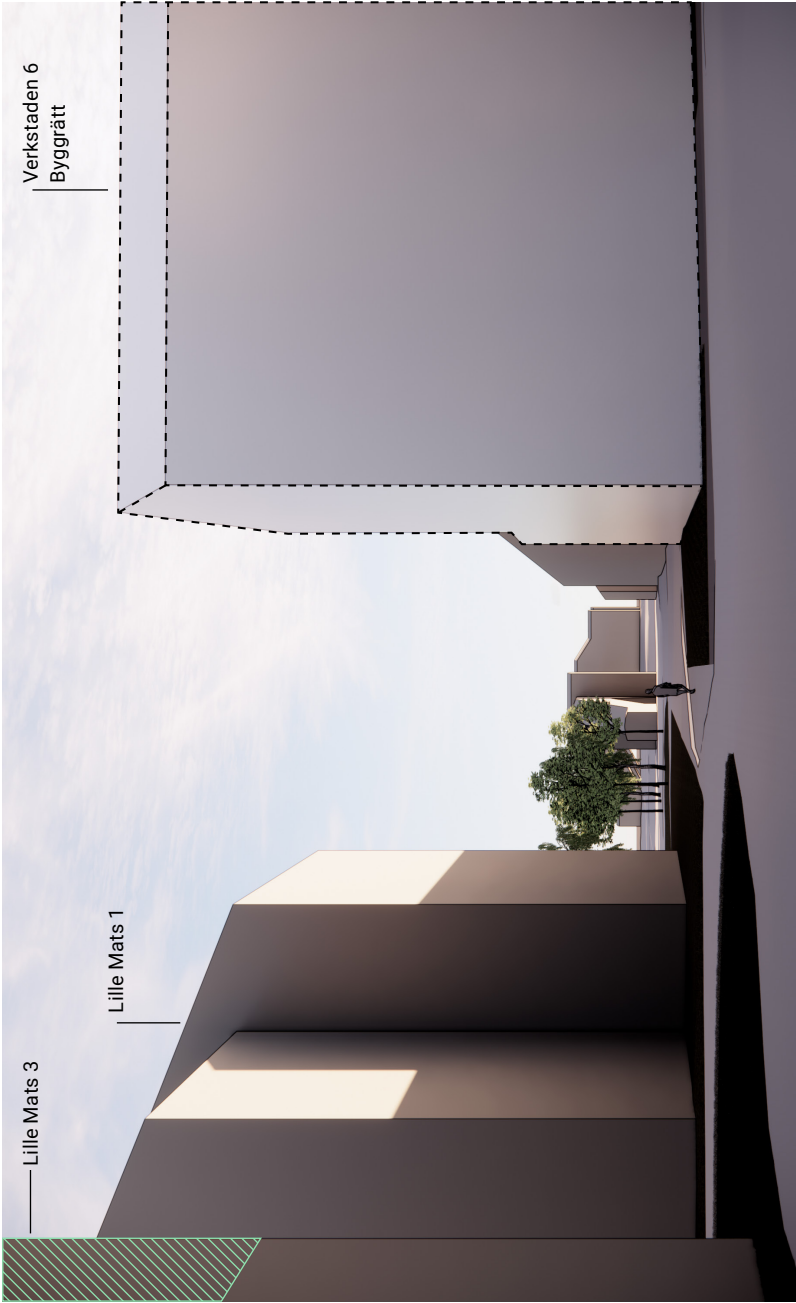


Vy ovanifrån

Blivande skuggbildning - Vintersolstånd 10:00

- Skuggpåverkan på mark
- Skuggpåverkan på fasader

Delvis skuggning av fastigheten Lille Mats 3 övre våningar. Ingen skuggning av fasader på fastigheterna Lille Mats 1. Större delen av skuggpåverkan kommer från befintliga fastigheter.



Vy från väst med byggrätt



Vy ovanifrån med byggrätt och skuggpåverkan på mark.

Befintlig skuggbildning - Vintersolstånd 12:00

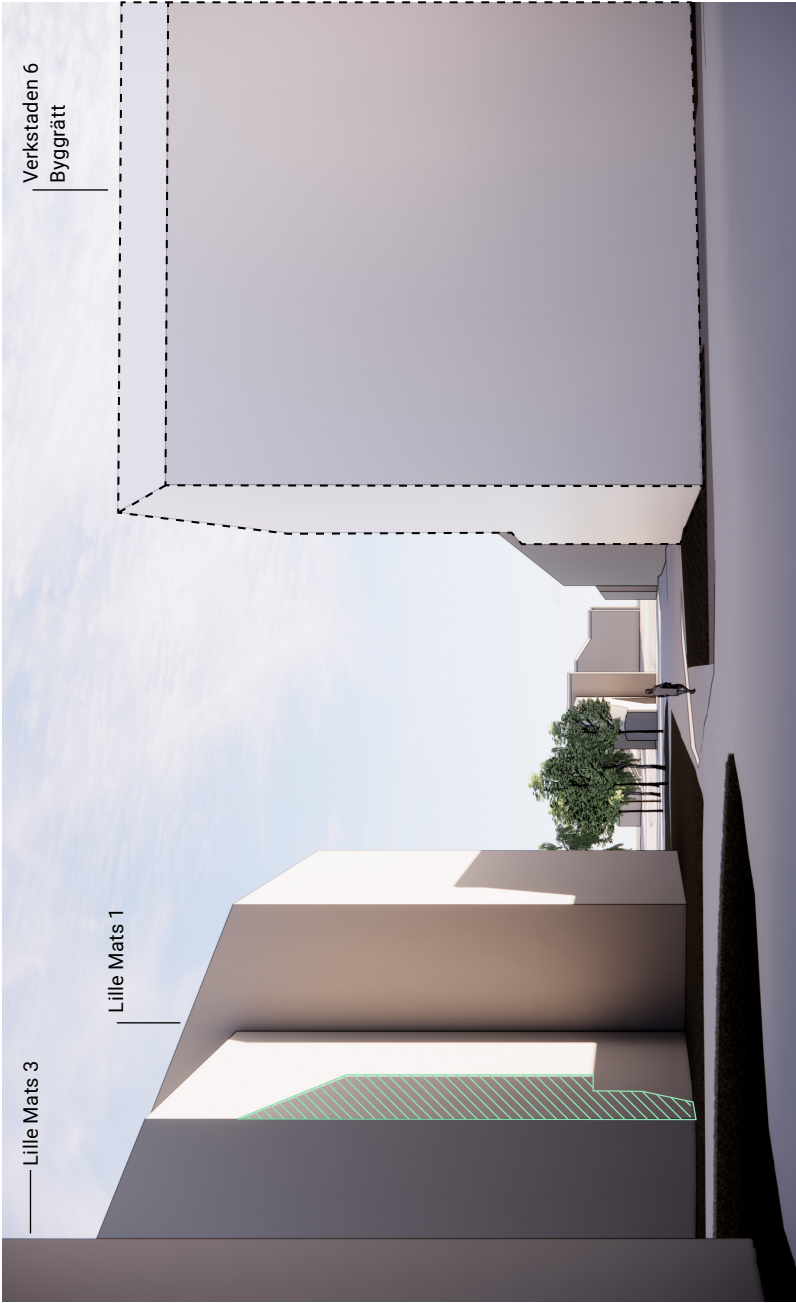


Vy från väst

© Semrén & Månsson 2021

-  Skuggpåverkan på mark
-  Skuggpåverkan på fasader

Delvis skuggning av hörn på fasader på fastigheterna Lille Mats 1 och 3.
Större delen av skuggpåverkan kommer från befintliga fastigheter.



Vy från väst med byggrätt



Vy ovanifrån

Blivande skuggbildning - Vintersolstånd 12:00



Vy ovanifrån med byggrätt och skuggpåverkan på mark.

Befintlig skuggbildning - Vintersolstånd 14:00



Vy från väst

© Semrén & Månsson 2021

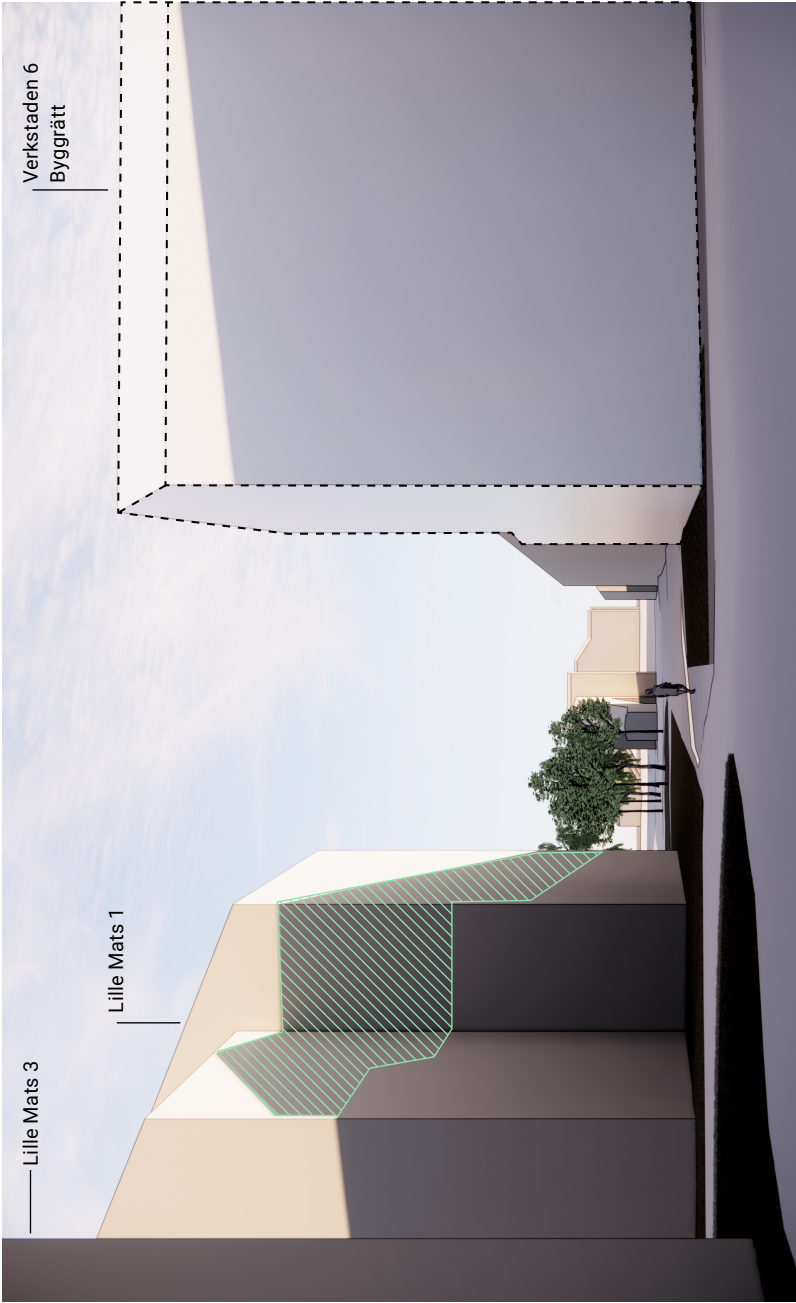


Vy ovanifrån

Blivande skuggbildning - Vintersolstånd 14:00

- Skuggpåverkan på mark
- Skuggpåverkan på fasader

Delvis skuggning på Lille Mats 1 övre våningar. Skuggpåverkan på de nedre våningarna på Lille Mats 1 samt skuggpåverkan på Lille Mats 3 kommer från befintliga fastigheter.



Vy från väst med byggrätt



Vy ovanifrån med byggrätt och skuggpåverkan på mark.

Verkstaden 6 - Hubben

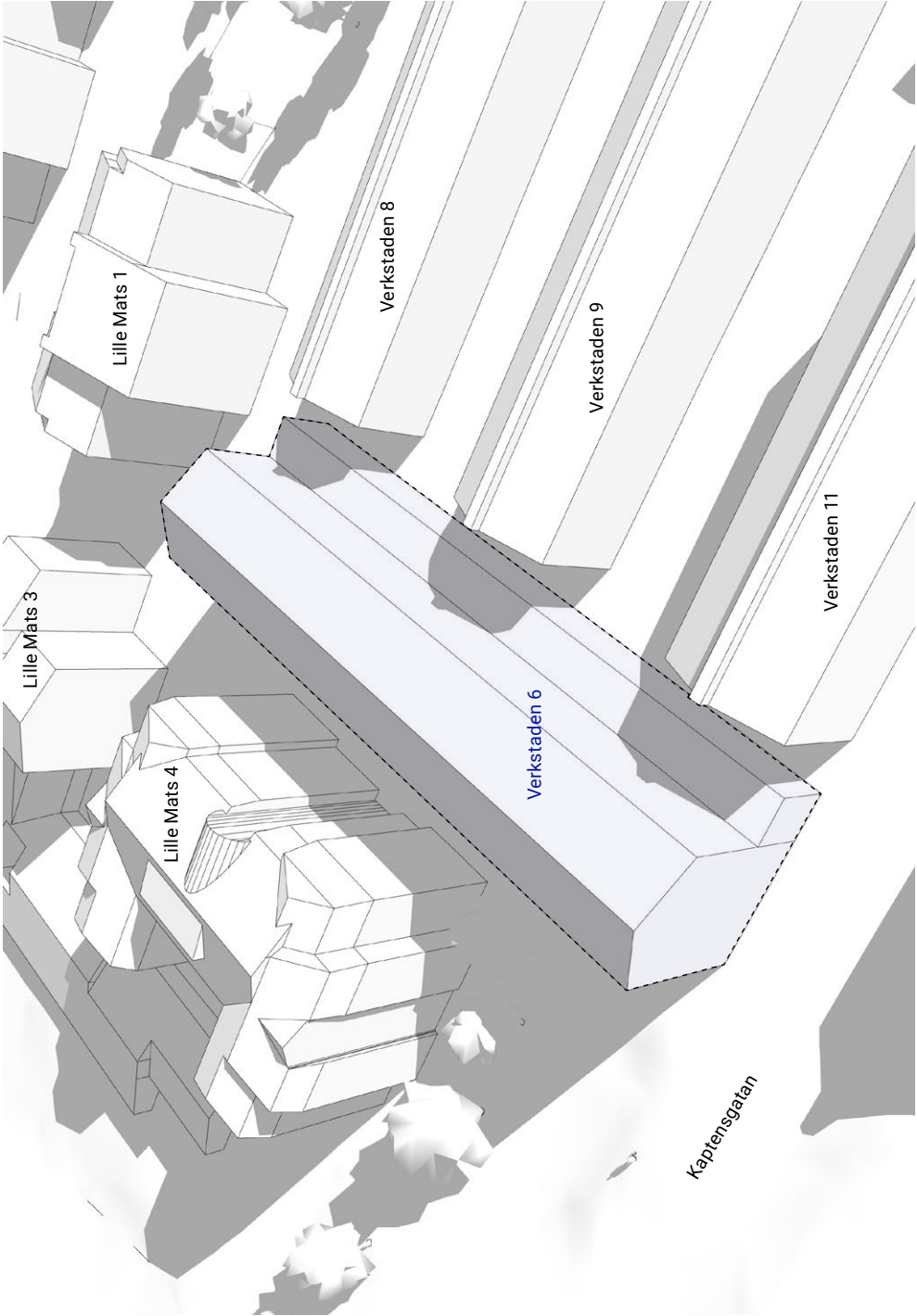
Skuggpåverkan vid flytt av bygggrätt. 2023-03-17

info@semren-mansson.se | semren-mansson.se

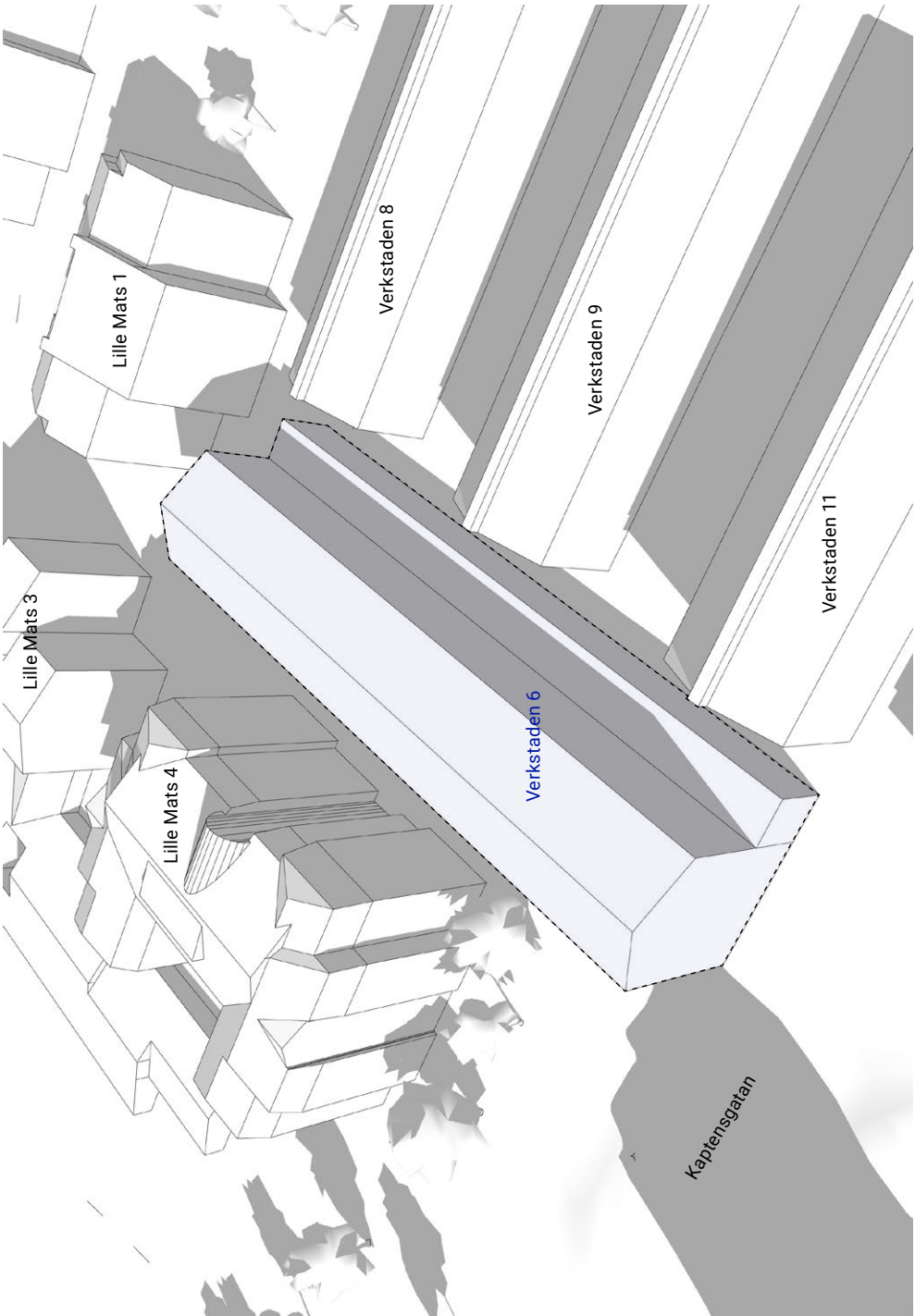
Semrén+
Månsson

Skuggstudie

BYGGRÄTT ENLIGT DETALJPLANPLANENS
GRANSKNINGSHANDLING



Skuggbildning vid vårdagjämning 20 mars,
09:00

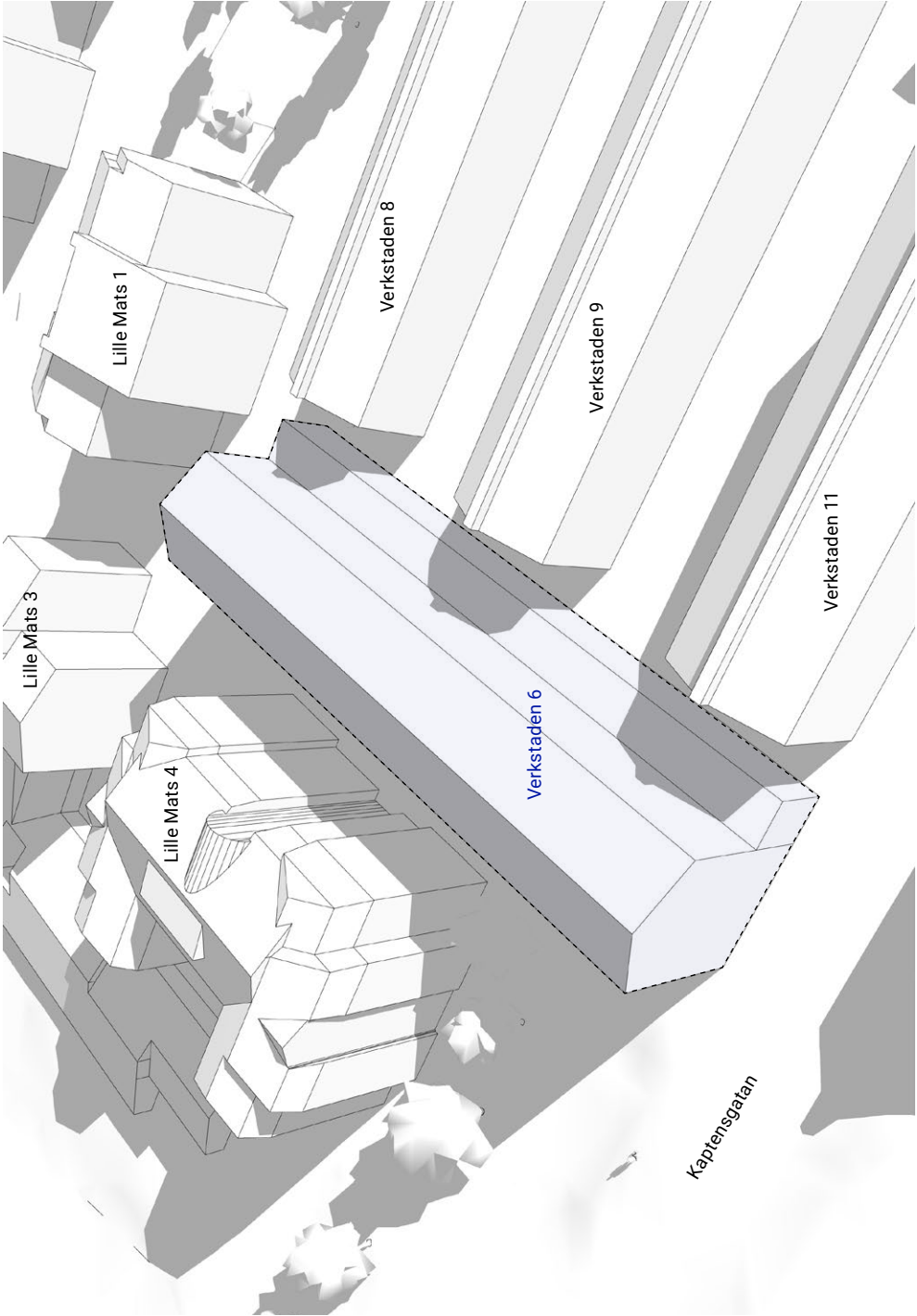


Skuggbildning vid vårdagjämning 20 mars,
14:00

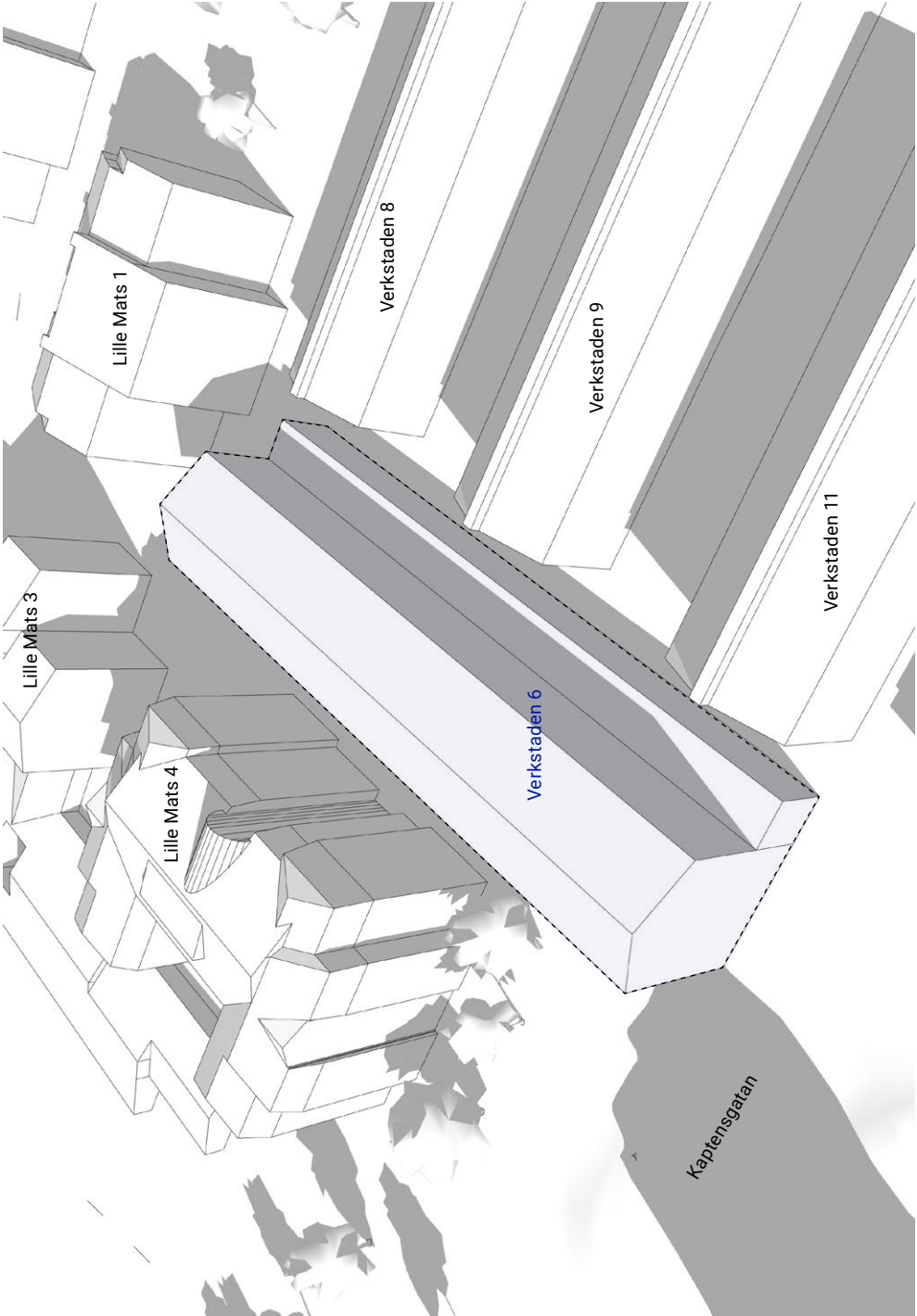
Skuggstudie

ANVÄNDNINGSGRÄNS FLYTTAD 30 CM ÅT VÄSTER

- **Förmiddag:** Ingen större förändring av skuggpåverkan på Kaptensgården
- **Eftermiddag:** Ingen större förändring av skuggpåverkan på Lille Mats 1



Skuggbildning vid vårdagjämning 20 mars,
09:00



Skuggbildning vid vårdagjämning 20 mars,
14:00