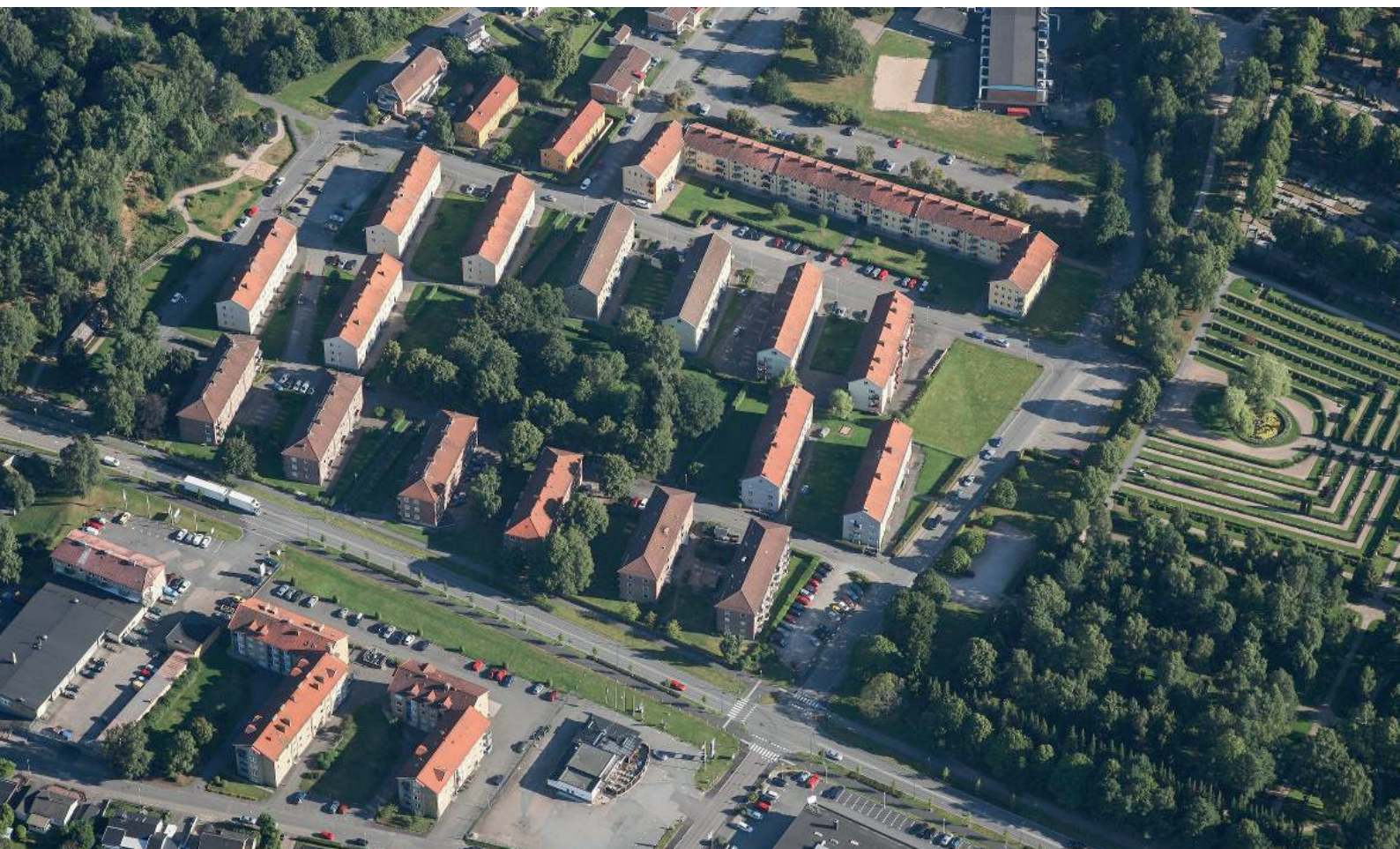




Planbeskrivning

Detaljplan för Kruthornet 1 m.fl. (Hagaområdet)

Hässleholms stad och kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning	3
Planförslag	4
Konsekvenser	23
Genomförande	33
Förutsättningar	37
Sol- och skuggningsstudie	45

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, Planbeskrivning (denna handling), Behovsbedömning, Grundkarta, Fastighetsförteckning, Samrådsredogörelse, Granskningsutlåtande

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Kulturhistorisk utredning Hagaområdet i Hässleholm (*Regionmuseet Kristianstad*, 2017)
- Översiktlig bullerutredning (*Miljö- och stadsbyggnadskontoret/ Trafikplanerare*, rev. 2019-02-26)
- Miljöteknisk markundersökning Hässleholm 87:17 (*Sigma Civil AB*, 2018-08-24)
- Miljöteknisk markundersökning Kruthornet 1 (*Sigma Civil AB*, 2018-12-19)
- Dagvattenutredning Kruthornet 1 m.fl, Hässleholm (*Miljö- och stadsbyggnadskontoret/ Mät- och GIS-avdelningen* rev. 2019-03-04)

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 sakägarförteckningen. Sakägarförteckningens avgränsning definieras av lantmäterimyndigheten i samarbete med planavdelningen.

► Inledning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att uppföra ny bostadsbebyggelse på två obebyggda fastigheter i Hagaområdet, där ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omkringliggande bebyggelsemiljö som är värdefull ur kulturmiljösynpunkt. Syftet med detaljplanen är vidare att aktualisera markanvändningen för ett antal områden i Hagaområdet.

Parallellt med aktuell detaljplan pågår en separat detaljplaneprocess som syftar till att genom ändring av detaljplan säkerställa skydd av kulturvärden för befintlig bebyggelse i Hagaområdet som definierats som kulturhistoriskt värdefull.

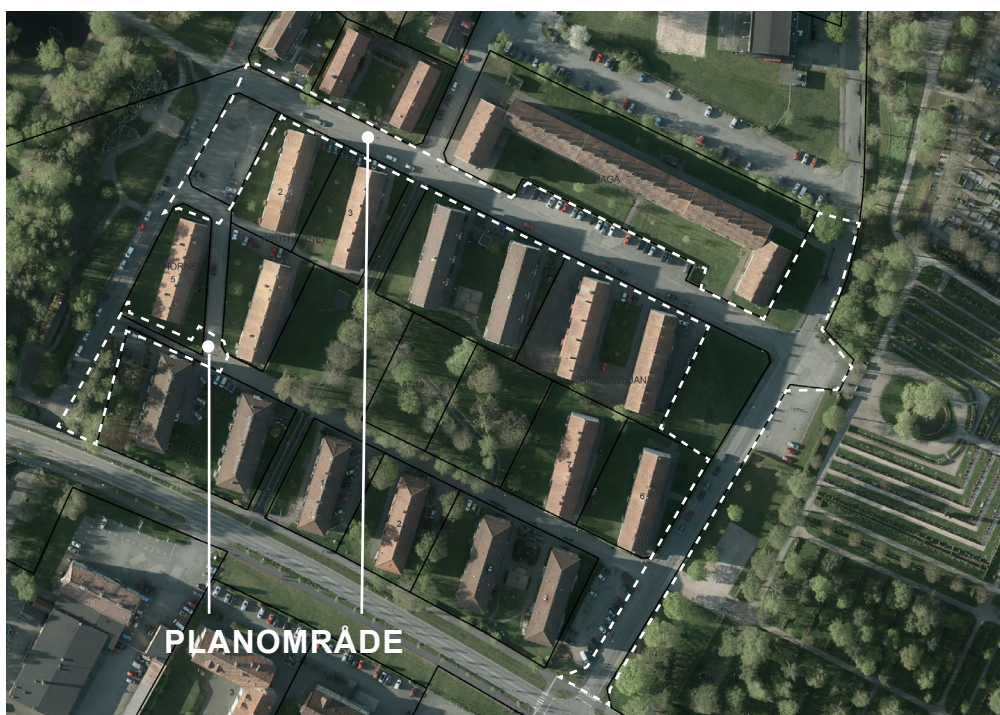
Planförfarande

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.



Plandata

Planområdet ligger i stadsdelen Haga, och är centralt beläget öster om stadskärnan i Hässleholm. Hagaområdet ligger mellan Hembygdsparken, Östra begravningsplatsen och Kristianstadsvägen, med badhuset Qpoolen i norr. Benämningen av bostadsområdet mellan Qpoolen och Kristianstadsvägen varierar, då det kallas Hagaområdet eller Österås, men kommer i planhandlingarna benämnas som Hagaområdet.



Planområdet berör fastigheterna Kruthornet 1, del av Hässleholm 87:14, Hässleholm 87:17 och Kruthornet 4 och 5. Kommunen är fastighetsägare till Hässleholm 87:14 och Hässleholm 87:17. Övriga berörda fastigheter är privatägda. Planområdet omfattar en areal på totalt ca 9 700 kvadratmeter.



Planområdets lokalisering i Hässleholm

► Planförslag

Områdets disposition/sammanfattning

Planområdet planeras för ny bostadsbebyggelse i 3 våningar på fastigheterna Kruthornet 1 och Hässleholm 87:17. Ny bebyggelse anknuter till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö i Hagaområdet vad gäller volym, placering och utformning.

För del av Snapphanegatan möjliggörs en ny rakare sträckning ut mot Österåsgatan. Ytan mellan Kruthornet 4 och 5 som tidigare varit planlagd för en vändzon planläggs som kvartersmark med bostadsändamål (prick- och korsmark).

Göingegatan och del av Östra Hagagatan ingår i planområdet och planläggs enligt rådande förhållanden som gatumark.

Följande ytor; väster om Hemmanet 3, norr om Göingegatan, väster om Östra Hagagatan omvandlas från allmän plats till kvartersmark med bostadsändamål (prickad) och är avsedd för boendeparkering och/eller som del av bostädernas utemiljö.

I planområdets östra del i anslutning till begravningsplatsen omvandlas infarten till befintlig besöksparkering från allmän plats till kvartersmark med begravningsändamål (prickad).

Följande föreslås i detaljplanen:

- Kvartersmark för bostäder i 3 våningar (+ev. inredd vind) på Kruthornet 1 och Hässleholm 87:17
- Dagvatten- och skyfallshanteringsåtgärder på kvartersmark
- Allmän plats gata för ny föreslagen vägdragning för del av Snapphanegatan
- Allmän plats gata för Göingegatan och del av Östra Hagagatan samt för brofästet vid Kristianstadsgatan/Österåsgatan
- Kvartersmark för bostäder (prickad) huvudsakligen avsedd för parkering och/eller utemiljö norr om Göingegatan, väster om Östra Hagagatan, väster om Hemmanet 3 och mellan Kruthornet 4 och 5.
- Kvartersmark för begravningsändamål (prickad) vid infarten till begravningsplatsen
- Gällande fastighetsplaner upphör att gälla inom planområdet

Pågående markanvändning

Kruthornet 1 i korsningen Göingegatan och Österåsgatan har tidigare varit bebyggd med en lägre byggnad på en våning som var en livsmedelsaffär. Kruthornet 1 nyttjas idag för bilparkering.

Hässleholm 87:17 är sedan tidigare planlagd för parkeringsändamål, som emellertid inte anlagts, utan fastigheten består i nuläget av en gräsbevuxen öppen yta.

Snapphanegatan löper idag genom bostadsområdet Haga, och vid västra delen av gatan viker den av norrut och har sin nuvarande sträckning mellan fasaderna på två bostadshus innan den viker av västerut och ansluter till Österåsgatan. En gång- och cykelpassage finns mellan gavlarna på två bostadshus mellan Snapphanegatan och Österåsgatan.

Norr om Göingegatan finns parkeringsfickor som nyttjas för boendeparkering.

Öster om Östra Hagagatan i anslutning till Östra Begravningsplatsen finns en asfalterad yta som delvis nyttjas för parkering, och utgör infart till begravningsplatsens parkering som sträcker sig längs med Östra Hagagatan.

Väster om fastigheten Hemmanet 3 finns en yta som utgörs av en gräsbevuxen slänt med ett antal uppvuxna träd ner mot Österåsgatan.



Överst från vänster: Kruthornet 1, Hässleholm 87:17, del av Snapphanegatan, parkering norr om Göingegatan vid Haga 1, vy från Östra Hagagatan.

Föreslagen markanvändning

Användning av allmänna platser (PBL 4 kap. 5 §)

GATA - Gata

Del av Göingegatan och Östra Hagagatan planläggs med användningsbestämmelsen GATA som är en generell bestämmelse för områden för både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan.

Även Snapphanegatans nya föreslagna sträckning planläggs som GATA, med syftet att möjliggöra en omdragning av gatan. Del av brofästet i anslutning till Kristianstadsvägen planläggs som GATA då det även fortsättningsvis ska vara allmän plats.

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap. 5 §)

B - Bostäder

Kruthornet 1 och Hässleholm 87:17 planläggs för bostadsändamål. Delar av Hässleholm 87:14 väster om Hemmanet 3, norr om Göingegatan och väster om Östra Hagagatan planläggs för bostadsändamål och omvandlas från allmän plats till kvartersmark.

M - Begravning

Del av Hässleholm 87:14 planläggs som kvartersmark med begravningsändamål med syftet att överföras till Hässleholm 87:15 (begravningsplatsen).

Egenskapsbestämmelser på kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande (PBL 4 kap. 11 §)

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad.

Prickmark reglerar placeringen av ny bebyggelse på Kruthornet 1 och Hässleholm 87:17 för att bibehålla den karaktäristiska luftigheten mellan bebyggelsen och skapa ett samspel med strukturen i områdets befintliga bebyggelsemiljö. Ytorna väster om

Hemmanet 3, norr om Göingegatan och väster om Östra Hagagatan som omvandlas från allmän plats till kvartersmark regleras med prickmark. Syftet med ytorna är att de ska tillföras angränsande bostadsfastigheter för att kunna nyttjas som parkering eller som en del av utemiljön.

Korsmark - Marken får endast förses med komplementbyggnad såsom uthus/förråd och dylika bostadskomplement. Komplementbyggnader får inte överstiga en höjd på 3 meter.

På Kruthornet 1 och Hässleholm 87:17 får komplementbyggnader uppföras på delar av fastigheten, i form av exempelvis uthus, förråd och dylika bostadskomplement. Komplementbyggnader får inte vara högre än 3 meter. En liten markremsa mellan Kruthornet 4 och 5 planläggs även med korsmark för att möjliggöra en alternativ placering för uppställning av sopkärl/annan avfallshanteringslösning. Korsmarken anges 8 meter från befintlig bebyggelse och 6 meter från gata (läs mer under *Planförslag/Avfallshantering, källsortering*)

Höjd på byggnader (PBL 4 kap. 11 §)

Högsta byggnadshöjd i meter

Reglerar högsta byggnadshöjd till 10 meter på bebyggelse på Kruthornet 1 och Hässleholm 87:17, vilket avser fasadens höjd upp till takfoten. Avsikten är att ny bebyggelse ska förhålla sig till byggnadshöjden på befintlig bebyggelse i området, vilket är 10 meter.

Takvinkel (PBL 4 kap. 11 §)

Takvinkel får vara mellan 25-30 grader

Takvinkeln på ny bebyggelse på Kruthornet 1 och Hässleholm 87:17 får vara mellan intervallet 25-30 grader, med syftet att ny bebyggelse ska ha en takvinkel som anknyter till takvinkeln på befintlig bebyggelse i området.

Utformning (PBL 4 kap. 16 §)

f₁ - Takmaterial ska vara tegelröda takpannor. Tak ska utformas som sadeltak.

Avsikten är att ny bebyggelse ska anknyta utformningsmässigt till befintlig lamellhusbebyggelse söder om Göingegatan. Bestämmelse införs att tak ska utformas som sadeltak och att takmaterial ska vara tegelröda takpannor.

f₂ - Fasadmateriäl ska vara tegel eller puts.

Avsikten är att ny bebyggelse ska anknyta utformningsmässigt till befintlig lamellhusbebyggelse söder om Göingegatan som ursprungligen är uppförda med antingen puts- eller tegel som fasadmateriäl. Inslag av trä t.ex. för att markera entrépartier kan medges.

f₃ - Balkonger ska ha en fri höjd på minst 3 meter över allmän plats. Utskjutande balkonger över allmän plats, prickmark och korsmark får kraga ut högst 1,5 meter från fasadliv.

Med anledning av placering av byggätten längs med gatan på Kruthornet 1 säkerställs fri höjd över allmän plats. Likaså ligger delar av byggrätten på Hässleholm 87:17 nära allmän plats och även här finns behov av att säkerställa fri höjd ovan allmän plats. Balkonger får högst kraga ut 1,5 meter från fasadliv över 3 meter från allmän plats.

Även balkonger som ordnas inåt gården över korsmark, alternativt vid gavlarna över prickmark får kraga ut högst 1,5 meter från fasadliv.

f₄ - Entré ska finnas mot Österåsgatan och vara genomgående

Gäller för bebyggelse på Kruthornet 1

f₅ - Bostad ska ha tillgång till uteplats, privat eller gemensam, som anses bullerskyddad enligt gällande riktvärden.

För balkonger mot gatunätet överskrids riktvärdet för uteplats vid Kruthornet 1 och Hässleholm 87:17. För att säkerställa att boende har tillgång till uteplats där riktvärdena klaras anordnas förslagsvis en gemensam uteplats i ett mer ljuddämpat läge. På Kruthornet 1 klaras riktvärdena för uteplats öster om byggrätten, och på Hässleholm 87:17 klaras riktvärdena för uteplats väster om byggrätten.

Utförande (PBL 4 kap.16 §)

b₁ - Källare får inte finnas.

På Hässleholm 87:17 får byggnad inte uppföras med källare då fastigheten i sådana fall hade behövs anslutas med pump för både drän- och spillvatten.

b₂ - Källare får inte finnas. Lägsta nivå för färdigt golv och entréer ska vara +50.2 meter över nollplan (RH2000)

På Kruthornet 1 får byggnad inte uppföras med källare. Därutöver ska lägsta nivå för färdigt golv och entréer vara minst 50.2 meter över nollplan, vilket är ca 0,3 meter över nivån för angränsande del av Österåsgatan. Avsikten med bestämmelsen är att förebygga negativa konsekvenser till följd av ett skyfall.

Markens anordnande och vegetation (PBL 4 kap. 10 §)

n₁ - Fördröjningsmagasin för dagvatten får anordnas på fastigheten. Marken på fastigheten höjdsätts så att avrinning från fastigheten sker till fördröjningsmagasin. Endast 60 % av fastighetsarean får hårdgöras.

Bestämmelsen anges på fastigheten Hässleholm 87:17 för att säkerställa att den lösning som föreslås i dagvattenutredningen (och som sammanfattas i planbeskrivningen) är möjlig att genomföra (läs mer under avsnittet *Planförslag/Dagvattenhantering*). Högst 60% av fastighetsarean får hårdgöras, övriga ytor ska bestå av genomsläppliga material. Gräs, grus, gräsarmering och genomsläppliga asfaltsanläggningar är några exempel på markbeläggningar som möjliggör infiltration av dagvatten.

n₂ - Fördröjningsmagasin för dagvatten får anordnas på fastigheten. Marken på fastigheten höjdsätts så att avrinning från fastigheten sker till fördröjningsmagasin. Endast 70 % av fastighetsarean får hårdgöras.

Bestämmelsen anges på fastigheten Kruthornet 1 för att säkerställa att den lösning som föreslås i dagvattenutredningen (och som sammanfattas i planbeskrivningen) är möjlig att genomföra (läs mer under avsnittet *Planförslag/Dagvattenhantering*). Högst 70% av fastighetsarean får hårdgöras, övriga ytor ska bestå av genomsläppliga material. Gräs, grus, gräsarmering och genomsläppliga asfaltsanläggningar är några exempel på markbeläggningar som möjliggör infiltration av dagvatten.

Stängsel och utfart (PBL 4 kap. 9 §)

Körbar in- och utfart får inte anordnas

Förbud mot att anordna utfart begränsas ur trafiksäkerhetssynpunkt i anslutning till korsningarna Östra Hagagatan/Göingegatan och Göingegatan/Österåsgatan, samt längs delar av Östra Hagagatan. Med hänsyn till angränsande gång- och cykelväg längs Östra Hagagatan bör utfarter som korsar gång- och cykelbanan endast anordnas om det är ytterst nödvändigt. Vid anordnande av utfarter som korsar gång- och cykelbanan ska siktlinjer säkerställas och en skillnad i markbeläggningen ska finnas för att markera utfarten och skapa tydlighet. Utfartsförbud anges även intill Snapphanegatans föreslagna nya anslutning till Österåsgatan, där det idag finns en befintlig in-/utfart från Hemmanet 3. Denna in- och utfart kommer behöva därför behöva flyttas i samband med ombyggnaden av Snapphanegatan.

Administrativa bestämmelser (PBL 4 kap 14 §)

Villkor för lov

a₁ - Startbesked för byggnadsarbeten får inte ges förrän förekomst av markföroreningar har avhjälpes.

För Kruthornet 1

Genomförandetid (PBL 4 kap. 21 §)

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

Föreslagen bebyggelse

Bostäder



Detaljplaneförslaget innebär byggrätter för ny bostadsbebyggelse i tre våningar (+ev. inredd vind) på Kruthornet 1 och Hässleholm 87:17. Förslaget bedöms möjliggöra ett tillskott på 12 lägenheter på Kruthornet 1 och ca 15 lägenheter på Hässleholm 87:17.

För att bevara så mycket som möjligt av områdets befintliga karaktär och kvaliteter och för skapa en god helhetsmiljö för området, regleras ny bebyggelse vad gäller volym, skala, placering och utformning.



Skissförslag över möjlig ny bebyggelse på Kruthornet 1. Övre bilden visar fasad åt öster och nedre bilden visar fasad åt väster.



Skissförslag över möjlig ny bebyggelse på Hässleholm 87:17. Övre bilden visar fasad åt öster och nedre bilden visar fasad åt väster.

Volym och skala

Höjdmässigt föreslås de nya husen ha samma byggnadshöjd, det vill säga samma fasad-

höjd upp till takfoten som befintliga hus, vilket är 10 meter.

På både Kruthornet 1 och Hässleholm 87:17 regleras att takens lutning får vara mellan intervallet 25-30 grader.

Befintliga byggnader har en gavelbredd på ca 11-11,5 meter, vissa av byggnaderna har utskjutande burspråk vilket adderar ca 1 meter till byggnadernas bredd. På Kruthornet 1 möjliggörs en byggnad med 11 meters bredd. På Hässleholm 87:17 möjliggörs en byggnad med 11,5 meters bredd, där delar av byggnadskroppen får vara upp till 12,5 meter bred för att möjliggöra utskjutande burspråk i likhet med angränsande bebyggelse åt väster.

På Kruthornet 1 begränsas bebyggelsens längd till 28 meter, vilket är kortare än befintliga lamellhus i området som har en längd på ca 40 meter. En kortare längd på huset syftar till att säkerställa att luftigheten och gårdsutrymmet mellan ny och befintlig bebyggelse bibehålls, vilket inte skulle vara möjligt med en längre byggnad på Kruthornet 1. En kortare byggnad bidrar även till att lyfta fram den äldre bebyggelsen sett från Hembygdsparken. På Hässleholm 87:17 är utrymmet större och därför föreslås ny bebyggelse uppföras med samma längd och placering som befintliga lamellhus i området (ca 40 meter).

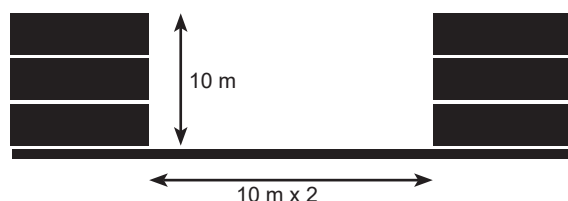
Komplementbyggnader såsom förråd, uthus och dylika bostadskomplement får uppföras på delar av fastigheterna, och dessa får inte överstiga en höjd på 3 meter.

På Kruthornet 1 och Hässleholm 87:17 tillåts inte källare vid nybyggnation (b_1, b_2). För Kruthornet 1 beror det på att fastighet ligger lågt och att inte tillåta källare är en förebyggande åtgärd för att minska risken för negativa konsekvenser vid extrema regn. Av samma anledning regleras en lägsta nivå för färdigt golv och entréer på Kruthornet 1 som motsvarar ca 0,3 meter över gatunivå. För att tillgänghetsanpassa entré till byggnaden skulle marknivån kunna höjas upp invid östra fasaden, och förses med ramp till upphöjningen.

Fastigheten Hässleholm 87:17 ligger på en högre marknivå och bedöms inte ligga i riskzonen för källaröversvämningar, dock skulle fastigheten behöva anslutas med pump för både spill- och dränvatten vid uppförande av källare. Efter rekommendation av Hässleholms vatten (samrådsyttrande) tillåts inte heller källare vid nybyggnation på Hässleholm 87:17.

Placering

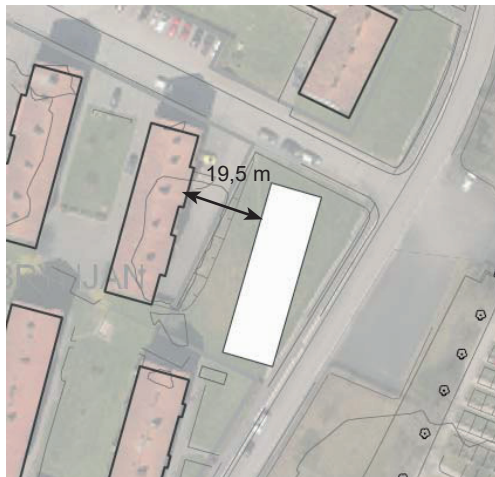
Vid planläggning av befintlig bebyggelsemiljö utgick byggnadernas placering från särskilda proportioner med ett förhållande mellan byggnadshöjd och gårdsyta, för att skapa goda ljusförhållanden samt möjliggöra utrymme för mer grönska. Gårdsytans bredd mellan byggnaderna var i regel dubbelt så lång som fasadernas höjd.



I befintlig bebyggelsemiljö är bredden på ytan mellan byggnadskropparna ca 20 meter. Planförslaget innebär att gårdsytan mellan ny och befintlig byggnad blir som närmast 18 meter på Kruthornet 1, och 19,5 meter på Hässleholm 87:17. Detta avsteg från proportionerna för gårdsytans bredd bedöms emellertid vara marginellt och acceptabelt, och bedöms inte medföra att områdets karaktäristiska ljusinsläpp och luftighet försvinner.



Till vänster: Avstånd mellan angränsande befintlig bebyggelse och ny bebyggelse på Kruthornet 1.



Till höger: Avstånd mellan angränsande befintlig bebyggelse och ny bebyggelse på Hässleholm 87:17.

Befintliga lamellhus söder om Göingegatan är placerade med fasaderna i öst-västlig riktning med förskjutning i sidled, vilket syftade till att maximera ljusinsläppet i bostäderna. På Hässleholm 87:17 avses föreslagen byggnad placeras med samma förskjutning i sidled. På Kruthornet 1 är fastighetens yta mer begränsad och därför föreslås en placering av byggnaden i linje med Österåsgatan, då en förskjutning i sidled skulle innebära att byggnaden kom för nära angränsande hus åt öster. På både Kruthornet 1 och Hässleholm 87:17 ligger byggrättens sydligaste delar i samma linje som gavelhörnen på befintliga lamellhus söder om Göingegatan.

Utformning

Takmaterial ska vara tegelröda takpannor, och tak ska utformas som sadeltak (f_1), med syfte att anknyta till befintlig kringliggande bebyggelse. Fasadmateriäl på ny bebyggelse ska vara tegel eller puts (f_2), som gestaltningsmässig anpassning till kulturmiljön där ursprungliga fasadmateriäl på lamellhusen i området är tegel eller puts. Inslag av andra materiäl, såsom t.ex. trä, i fasaden som exempelvis för att markera entrépartier är emellertid möjligt.

I övrigt bör ny bebyggelse vara enkel i sitt formspråk likt befintliga hus, utan några utstickande byggnadsdelar, med undantag för balkonger och burspråk. Balkonger ska ha en fri höjd på minst 3 meter över allmän plats. Utskjutande balkonger över allmän plats, korsmark och prickmark får sticka ut högst 1,5 meter från fasadliv (f_3). Entré ska finnas mot Österåsgatan och vara genomgående (f_4).

Föreslagen gröstruktur

På kvartermark på Kruthornet 1 och Hässleholm 87:17 begränsas placeringen och utbredningen för ny bebyggelse för att säkerställa tillräcklig luftighet och bredd på

gårdsytan mellan befintlig och ny bebyggelse. På gårdsytan mellan ny och befintlig bebyggelse finns möjlighet att ordna gröna och trivsamma uteplatser och vistelseytor. Nya parkeringar bör anläggas med omkringliggande häckar, för att skapa en mjuk inramning av hårdgjorda ytor och bibehålla områdets gröna och luftiga intryck. Att minimera andelen hårdgjorda ytor är viktigt både för områdets karaktär samt för att minimera uppkomst av dagvatten. Andelen hårdgjorda ytor begränsas till högst 60 % av fastighetsarean på Hässleholm 87:17 (n₁), och högst 70 % av fastighetsarean på Kruthornet 1 (n₂). Resten av ytorna på fastigheterna ska möjliggöra infiltration av dagvatten. Gräs, grus, gräsarmering och genomsläppliga asfaltsbeläggningar är några exempel på markbeläggningar som möjliggör infiltration av dagvatten.

Genom en ny rakare omdragning av Snapphanegatan, möjliggörs omvandling av Snapphanegatans befintliga sträckning till utemiljö för bostadshusen på Kruthornet 4 och 5. Gården mellan husen där gatan idag sträcker sig blir bättre disponerad för utevistelse och möjligheterna att göra den mer anordnad förbättras.

På kort gångavstånd från planområdet finns Snapphaneparken och Hembygdsparken med större grönytor och/eller lekplats. Dessa parker och grönområden kan användas som komplement till den egna gården.

Ytorna väster om Hemmanet 3, norr om Göingegatan och väster om Östra Hagagatan omvandlas från allmän plats till kvartersmark för bostadsändamål. Reglering med prickmark innebär att byggnad inte får uppföras. Ytan norr om Göingegatan som idag används som parkering, är i gällande detaljplan planlagd som allmän plats (park eller plantering). Genom att omvandla ytan till kvartersmark med bostadsändamål anpassas planläggningen till rådande förhållanden.

Väster om Hemmanet 3 och öster om Haga 1 finns gräsytor som ligger på kommunägd mark, och är i gällande detaljplan planlagda som allmän plats (park). Gräsyterna bedöms inte fylla någon särskild funktion för rekreation och antas inte nyttjas i någon större utsträckning av allmänheten, då de är begränsade till ytan och ligger i anslutning till bostadshuset vilket medför att de redan i nuläget kan upplevas som en del av bostadshusens utemiljö. Ytorna planläggs för bostadsändamål med syftet att genom fastighetsreglering överförs till Hemmanet 3 respektive Haga 1 för att kunna nyttjas mer ändamålsenligt som kvartersmark.

Föreslagen trafikstruktur

Gång- och cykeltrafik

Gång och cykling sker fortsatt i blandtrafik längs Österåsgatan och Göingegatan. Gång- och cykelväg finns utbyggd längs Östra Hagagatan, längs Kristianstadsvägen i söder och längs Röingegatan i norr. Gång- och cykelpassagen som sträcker sig mellan Snapphanegatan och Österåsgatan planläggs som gata för att möjliggöra en ny sträckning av Snapphanegatan, vilket vid genomförande av detaljplanen innebär att gång- och cykling sker i blandtrafik istället för separerat längs sträckan.

Kollektivtrafik

Busshållsplats Hässleholm Qpoolen ligger på Röingegatan ca 300 meter norr om planområdet. Hässleholm C ligger ca 1 kilometer väster om planområdet.

Biltrafik

Angöring till på Kruthornet 1 sker via befintlig in- och utfart från Göingegatan.

Angöring till Hässleholm 87:17 bör i första hand ske från Göingegatan, med hänsyn till att det finns en angränsande gång- och cykelbana längs Östra Hagagatan. Om en in- och utfart ändå behöver anordnas mot Östra Hagagatan som innebär att gång- och cykelbanan behöver korsas för angöring till fastigheten, ska det ur trafiksäkerhetssynpunkt säkerställas att sikten är god och vid detaljutformningen av in- och utfarten ska tydlighet eftersträvas, t.ex. genom skillnader i markbeläggning där utfarten korsar gång- och cykelbanan. Samma princip gäller vid anordnande av in- och utfart till möjlig parkeringsyta norr om Hässleholm 87:17 på andra sidan Göingegatan/väster om Östra Hagagatan.

Nya bostadshus som föreslås på Kruthornet 1 och Hässleholm 87:17 bedöms kunna innebära ett tillskott om ca 12 respektive ca 15 nya lägenheter, det vill säga ett tillskott på ca 27 lägenheter. Fler bostäder bedöms generera en viss ökning av biltrafiken i området. Området är emellertid central beläget med närhet till kollektivtrafik, tågstationen och utbyggt gång- och cykelnät, vilket skapar goda förutsättningar för boende att använda olika färdmedel utöver bil.

Snapphanegatan föreslås få en ny rakare vägdragning vilket möjliggör att trafiken flyttas ut från nuvarande läge mellan fasaderna på Kruthornet 4 och 5, till mindre exponerade gavlar på Hemmanet 3 och Kruthornet 5. En ny rakare vägdragning innebär nästan en halvering av gatans längd jämfört med nuvarande sträckning, och en omdragning av gatan medför att mer gårdsyta skapas mellan Kruthornet 4 och 5, som blir bättre disponerad för utemiljö till bostäderna.

Från Hemmanet 3 finns en in-/utfart mot Österåsgatan. Vid ombyggnad av Snapphanegatan behöver in-/utfarten till parkeringen flyttas till ett annat läge då det ur trafiksäkerhetssynpunkt är olämpligt med en in-/utfart direkt intill anslutningen Snapphanegatan/Österåsgatan. In- /utfarten från Hemmanet 3 flyttas förslagsvis en bit upp på den nya dragningen av Snapphanegatan, i samband med ombyggnaden av gatan.

Parkering

Parkeringsplatser ska ordnas på kvartersmark inom den egna fastigheten eller i nära anslutning i överenskommelse med andra fastighetsägare.

Parkeringsnormen för bil är 0,7. Uppdrag finns för att ta fram en parkeringsstrategi och parkeringsplan där en ny p-norm kommer utarbetas. Genom att ge förutsättningar för hållbar mobilitet som helhet för nya bostäder kan parkeringsnormen reduceras, exempelvis genom medlemskap i bilpool, tillgång till lådcyklar och andra åtgärder som uppmuntrar till hållbart resande.

På fastigheten Kruthornet 1 bedöms parkering för 12 lägenheter kunna ordnas inom fastigheten utifrån parkeringsnorm 0,7.

På fastigheten Hässleholm 87:17 upptar byggrätten en större andel av fastighetens yta och det finns begränsade möjligheter rent ytmässigt att ordna mer än några enstaka parkeringsplatser inom den egna fastigheten. Ytan norr om Göingegatan, direkt väster om Östra Hagagatan har tidigare varit planlagd som allmän plats (park eller plantering), vilket med planförslaget ändras till kvartersmark (bostadsändamål). Denna yta skulle kunna nyttjas till parkering för boende på Hässleholm 87:17. Antal p-platser som beräknas rymmas på denna yta är ca 11 platser, vilket motsvarar parkeringsnorm 0,7 för 15 lägenheter på Hässleholm 87:17.

En översyn av planförslagets inverkan (direkt eller indirekt) för parkeringssituationen i området har gjorts, vilket illustreras i kartan nedan. Nuläge, planförslagets innebörd, och konsekvenser av förslaget gällande vad gäller parkering redovisas i efterföljande text.



1. Nuläge: Parkeringsplats

Gällande detaljplan medger: Handelsändamål

Planförslaget medger: Bostadsändamål

Konsekvens av planförslaget: Ca 20 st parkeringsplatser försvinner till förmån för bostadsbebyggelse. De platser som försvinner till följd av exploatering kan kompenseras genom anläggande av parkeringsplats på yta 4. För nya bostäder på Kruthornet 1 ordnas parkering på den egna fastigheten (ca 8-10 p-platser)

2. Nuläge: Parkeringsplats

Gällande detaljplan medger: Bostadsändamål

Planförslaget medger: Ingår ej i aktuellt planområde, men planförslaget möjliggör en förändrad sträckning av Snapphanegatan vilket innebär att nuvarande angöring till p-platserna försvinner.

Konsekvens av planförslaget: Befintliga p-platser omvandlas till gårdsmiljö och kompenseras på ytorna 3 och 4.

3. Nuläge: Del av Snapphanegatans befintliga sträckning

Gällande detaljplan medger: Gata

Planförslaget medger: Bostadsändamål

Konsekvens av planförslaget: Vid omdragning av Snapphanegatan kan befintlig gatusträckning mellan husfasaderna omvandlas till gårdsmiljö, där några (ca 4-5) p-platser kan anordnas förslagsvis i södra delen för att kompensera för befintliga p-platser som förlorar angöring på yta 2.

4. Nuläge: Gräsyta

Gällande detaljplan medger: Parkeringsändamål

Planförslaget medger: Ingår ej, gällande detaljplan fortsätter att gälla dvs. möjligheten att anlägga parkering kvarstår.

Konsekvens av planförslaget: Parkeringsplats möjlig att anlägga som kompenserar parkeringsplatser som försvinner på ytorna 1 och 2.

5. Nuläge: Parkeringsplats

Gällande detaljplan medger: Park eller plantering

Planförslaget medger: Bostadsändamål

Konsekvens av planförslaget: Planläggningen anpassas till rådande förhållanden.

6. Nuläge: Gräsyta

Gällande detaljplan medger: Parkeringsändamål

Planförslaget medger: Bostadsändamål

Konsekvens av planförslaget: Möjlighet att anlägga parkeringsplats på fastigheten försvinner till förmån för bostadsbebyggelse. Endast möjlighet till enstaka p-platser för boende.

7. Nuläge: Gräsyta

Gällande detaljplan medger: Park eller plantering

Planförslaget medger: Bostadsändamål

Konsekvens av planförslaget: Möjlighet att anordna parkering (ca 11 p-platser) för boende på Hässleholm 87:17 (yta 6).

8. Nuläge: Parkeringsplats

Gällande detaljplan medger: Parkeringsändamål

Planförslaget medger: Ingår ej i planområdet

Konsekvenser av planförslag: Inga, ytan fortsätter nyttjas som parkering i överensstämmelse med gällande detaljplan.

Utformning av gator

Snapphanegatan föreslås få en ny rakare sträckning och planläggs som gata. Snapphanegatan är utformad med ca 6 meter bred körbana med ca 1 meter bred trottoar på respektive sida om körbanan. Den nya gatusträckningen ut till Österåsgatan föreslås utformas likadant som befintlig gata längre österut så att den nya sträckan utgör en naturlig förlängning av gatan.

Föreslagen ny vägdragning innebär att Snapphanegatan blir en rak och lång gata, och hastighetsdämpande åtgärder är nödvändiga att anordna längs gatan. Förslagsvis i anslutning till platsen där gång- och cykelbanan som löper igenom Hagaområdet korsar Snapphanegatan. Gång- och cykelbanan skulle kunna omgestaltas till att vara upphöjd där den korsar Snapphanegatan, vilket skulle fungera både som en hastighetsdämpande åtgärd samt höja trafiksäkerheten för gående och cyklister som korsar gatan.

Nuvarande del av Snapphanegatan som viker av mellan bostadshusen på Kruthornet 4 och 5, föreslås återställas till gårdsmiljö, i samband med att den nya sträckningen av gatan byggs ut. Begänsade delar av ytan mellan Kruthornet 4 och 5 skulle delvis även kunna nyttjas för parkeringar för att kompensera de parkeringar som är belägna mellan husgavlarna på Kruthornet 2 och 4 och som i nuläget angörs från Snapphanegatans befintliga sträckning. En gemensam lösning för avfallshantering för angränsande fastigheter skulle även kunna lokaliseras mellan Kruthornet 4 och 5, i nära anslutning till Snapphanegatan.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

E.ON har ledningsnät inom planområdet. För att klara elförsörjningen i området behövs troligen en förstärkning av elnätet, både inom området och i angränsande områden, där nya ledningar kan komma att behöva förläggas. Kontakt ska tas med E.ON för samordning i god tid före exploatering.

Skanova har ledningsnät inom planområdet.

Fjärrvärmeledningar finns längs Göingegatan, och längs gång- och cykelvägen genom Hagaområdet mellan Göingegatan och Kristianstadvägen. Bredband finns längs Kristianstadvägen.

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. VA-ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten finns längs Göingegatan, Österåsgatan och Snapphanegatan.

Dagvattenhantering

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

I samband med upprättandet av detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram (*Dagvattenutredning Kruthornet 1 m.fl Hagaområdet, Hässleholms kommun*, 2019). Syftet med utredningen är att undersöka om exploateringen av området kommer att ha negativ inverkan på nuvarande dagvattenhantering, och om så är fallet, ta fram förslag till lösningar för att upprätthålla en hållbar dagvattenhantering.

Enligt dagvattenutredningen är förutsättningarna för infiltration generellt sett goda, då jordarten består av isälvssediment med hög genomsläpplighet och grönytor finns att tillgå i planområdets omedelbara närhet. Ombyggnaden inom planområdet medför i sig inte något större tillskott av dagvatten, vilket kan hanteras i direkt anslutning till respektive fastighet. För både Kruthornet 1 och Hässleholm 87:17 kan den ökade mängden dagvatten tas omhand på den egna fastigheten.

Hässleholm 87:17 är oexploaterad och markbeläggningen utgörs av gräs. Vid exploatering förväntas andelen hårdgjorda ytor öka, vilket får till följd att ytavrinningen ökar p.g.a minskade infiltrationsmöjligheter och snabbare avrinningsförlopp. Ökad mängd dagvatten till följd av exploatering på Hässleholm 87:17 vid ett framtida 100-årsregn med 30 minuters varaktighet beräknas vara 36 m³. Detta givet att andelen hårdgjorda ytor efter exploatering är högst 60 % av fastighetsarean.

För att kompensera flödesökningen, och därmed minska risken för översvämningar nedströms samt reducera belastningen på befintligt ledningsnät föreslås fördröjning av dagvatten på fastigheten. Med hänsyn till ovanstående föreslås att dagvattnet tas omhand på fastigheten genom anläggande av öppna fördröjningsmagasin så att utgående dagvattenflöden från planområdet efter exploatering inte överstiger befintliga maxflöden.

Kruthornet 1 används som parkering och markbeläggningen består av asfalts- och grusytor. Vid exploatering förväntas andelen hårdgjorda ytor öka något. Ökad mängd dagvatten till följd av exploatering på Kruthornet 1 vid ett framtida 100-årsregn med 30 minuters varaktighet beräknas vara 8 m³. Detta givet att andelen hårdgjorda ytor efter exploatering är högst 70 % av fastighetsarean.

För att kompensera flödesökningen, och därmed minska risken för översvämningar vid lokala lågpunkter på närliggande fastigheter samt reducera belastningen på befintligt ledningsnät föreslås fördröjning av dagvatten på fastigheten. Med hänsyn till ovanstående föreslås att dagvattnet tas omhand på fastigheten genom anläggande av ett öppet fördröjningsmagasin så att utgående dagvattenflöden från planområdet efter exploatering inte överstiger befintliga maxflöden.



Lokalisering av öppna fördröjningsmagasin på Kruthornet 1 respektive Hässleholm 87:17 föreslås enligt bilderna ovan.

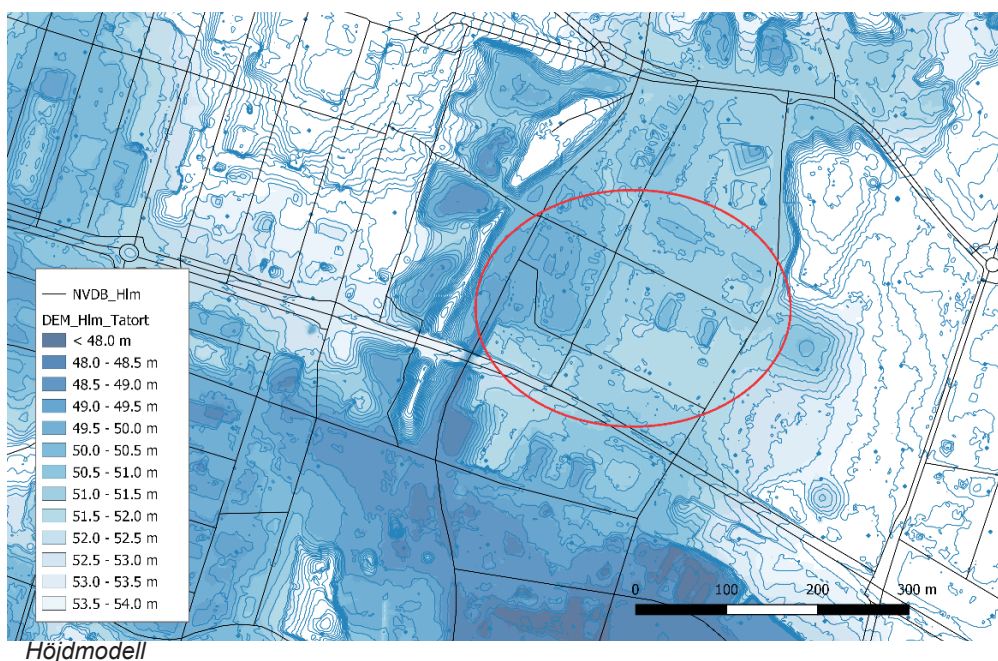
Fastigheternas markytor ska höjdsättas så att dagvatten som alstras på fastigheterna styrs mot fördröjningsmagasinen. Öppna system för fördröjning av dagvatten kan med fördel utgöra en del i gestaltningen av bostadsgårdarnas utemiljöer.

Anläggande av hårdgjorda ytor bör undvikas i så stor utsträckning som möjligt på Kruthornet 1 och Hässleholm 87:17, utan istället bör genomsläppliga material såsom gräs- och grus användas i största möjliga mån.

Skyfallshantering

Skyfallskartering

Vid normala regn hanteras regnvolyten antingen genom avledning till samhällets dagvattensystem eller genom infiltration på permeabla, gröna ytor. Vid extrema regn överskrids dagvattensystemets kapacitet och markens infiltrationsförmåga vilket medför att det sker en avrinning på markytan med marköversvämning som följd.

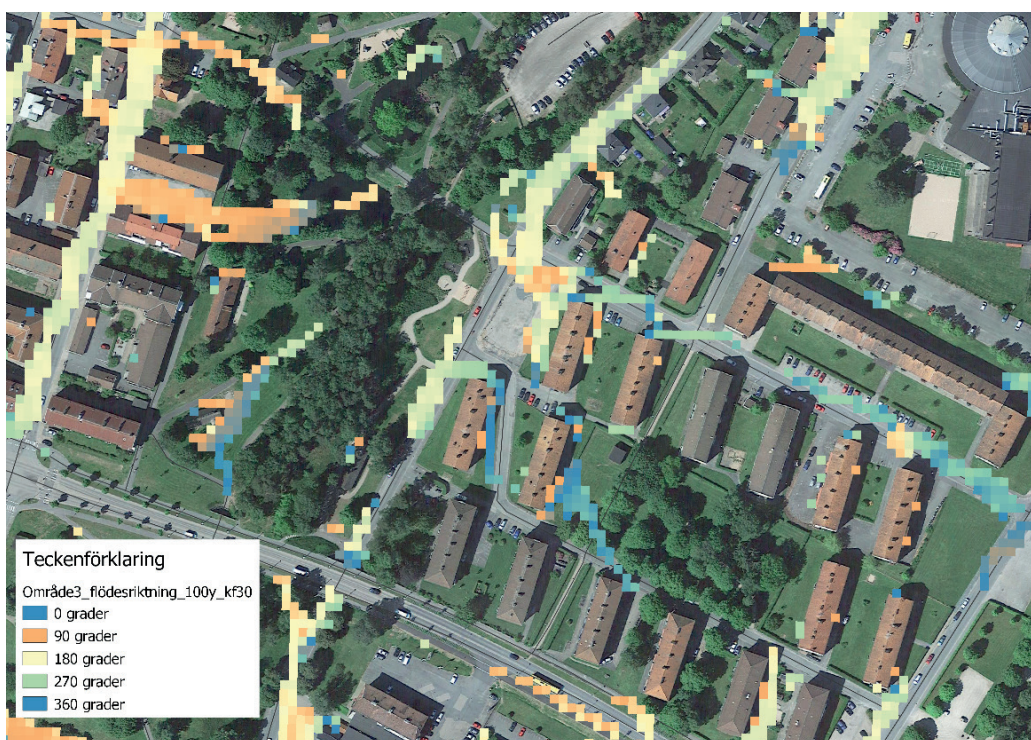


För Hagaområdet kan konstateras att västra delen av området, där bland annat fastigheten Kruthornet 1 är belägen, ligger lågt i förhållande till omgivningen, och dagvatten tenderar att ansamlas i lokala lågpunkter vid kraftig nederbörd. Det kan ställa till med problem för befintlig bebyggelse som ligger i anslutning till lågpunkterna. Historiskt sett har fastighetsägare i denna del av området drabbats av översvämmande källare.

Som ett resultat av skyfallskartering för klimatanpassat 100-årsregn med 30 minuters varaktighet, redovisas områdets lågpunkter med beräknat maximalt vattendjup och dagvattnets flödesvägar i bilderna nedan.



Beräknat maximalt vattendjup i samband med framtida 100-årsregn



Beräknade flödesriktningar för dagvatten i samband med framtida 100-årsregn

Nedan följer förslag på åtgärder uppdelat i tre delar. Den första delen handlar om skyfallsåtgärder inom planområdet som syftar till att skydda nyexploatering från negativa konsekvenser vid skyfall. Andra delen handlar om åtgärder inom planområdet som syftar till att planerad exploatering inte ska orsaka skada eller förvärra situationen för kringliggande områden. Tredje delen utgör åtgärder av mer genomgripande karaktär för att minimera översvämningsrisken sett till ett större område.

Åtgärder för ny bebyggelse (inom planområdet)

Skyfallskarteringen ovan som visar beräknat maximalt vattendjup i samband med framtida 100-årsregn ger en indikation om att vatten inte tenderar att ansamlas på fastigheten Hässleholm 87:17 vid skyfall.

Fastigheten Kruthornet 1 ligger på en lägre marknivå, och här indikerar karteringen att vatten kan förväntas bli stående i östra och norra delen av fastigheten i händelse av skyfall. Platsen där byggrätten för huvudbyggnaden är lokaliserad förefaller utifrån skyfallskarteringen emellertid klara sig från stående vatten vid händelse av skyfall, utifrån nuvarande marknivå.

För att säkerställa att ny bebyggelse inte planeras så att ny bebyggelse riskerar att skadas av översvämnning till följd av skyfall införs en bestämmelse (b_1) som anger att källare inte får finnas och att lägsta nivå för färdigt golv och entréer ska vara +50.2 meter över nollplanet (RH2000). Det motsvarar ca 0,3 meter över gatunivå, med syftet att minimera riskerna vid skyfall (100-årsregn). Enstaka enklare byggnader av lägre värde kan placeras på lägre nivå.

Åtgärder på fastigheterna (inom planområdet)

Vid exploatering förväntas andelen hårdgjorda ytor öka vilket får till följd att ytavrinningen ökar p.g.a minskade infiltrationsmöjligheter och snabbare avrinningsförlopp.

På Hässleholm 87:17 förväntas den ökade mängden dagvatten till följd av exploatering bli 36 m³ och på Kruthornet 1 beräknas den bli 8 m³ vid ett klimatanpassat 100-årsregn med 30 minuters varaktighet. Fördröjningsmagasin föreslås anläggas på Hässleholm 87:17 och Kruthornet 1, dimensionerade för att ta emot de vattenmängder som beräknas uppstå till följd av exploateringen vid ett framtida 100-årsregn. Genom att fördröja dagvattnet inom den egna fastigheten på kvartersmark fångas dagvattnet upp innan det rinner vidare och ställer till problem på angränsande bostadsfastigheter.

Fastigheterna Hässleholm 87:17 och Kruthornet 1 ska höjdsättas så att dagvattnets avrinning styrs i riktning mot magasinerna. För att inte i onödan försvåra exploatering av fastigheterna regleras inte exakt höjdsättning med planbestämmelser. Däremot anges bestämmelserna n_1 och n_2 på fastigheterna som anger att fördröjningsmagasin för dagvatten får anordnas och att marken höjdsätts så att avrinning från fastigheterna sker till fördröjningsmagasin. Därutöver regleras andelen hårdgjorda ytor på Kruthornet 1 (högst 70 % av fastighetsarean) och på Hässleholm 87:17 (högst 60 % av fastighetsarean). Resterande del av fastigheterna ska bestå av genomsläppliga material såsom gräs- och grusytor.

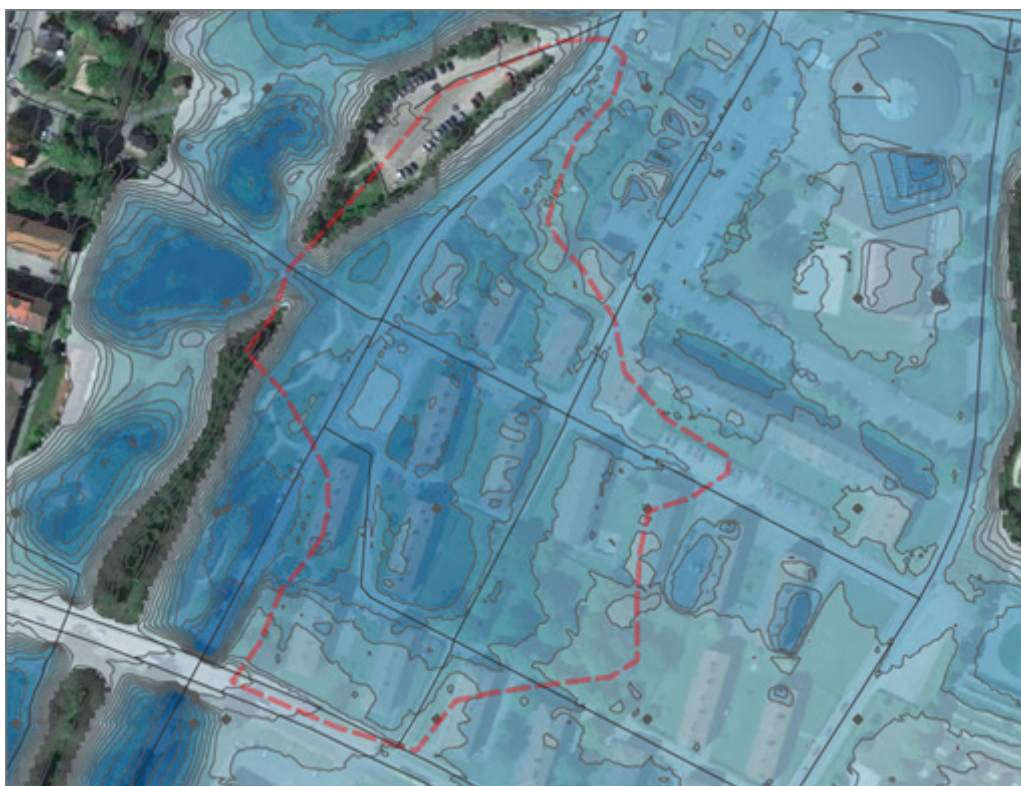
Genomgripande åtgärder (utanför planområdet)

För att minimera översvämningsproblematiken som bland annat riskerar drabba fast-

igheten öster om Kruthornet 1, liksom andra befintliga fastigheter i Hagaområdet som ligger i anslutning till lågpunkter krävs mer genomgripande åtgärder uppströms. I dagvattenutredningen ges följande förslag på övergripande åtgärder:

- Anlägga en parkeringsplats väster om Snapphaneparken med underliggande magasin i form av dagvattenkassetter för att fånga upp dagvatten österifrån.
- Anlägga öppna fördröjningsmagasin i Hembygsparken öster om Österåsgatan för att fånga upp och fördröja dagvatten öster- och norrifrån.
- Fler lokala åtgärder på befintliga innergårdar, t.ex. fördröjningsmagasin i kombination med höjdsättning som styr ytvattnets rinnvägar bort från husfasaderna och mot fördröjningsmagasinen.

Den sammanlagda storleken på dagvattenmagasinen har beräknats med utgångspunkt från ytan på det område som enligt framtagna höjdmodell genererar dagvatten till lågpunkten. Ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet beräknas generera en vattenvolym på 734 m³.



Beräknad avrinningsyta för lågpunkt i västra delen av Hagaområdet

Avfallshantering, källsortering

Hässleholms Miljö AB är huvudman för renhållningen.

Mellan gavlarna på Kruthornet 2 och 4, samt vid norra gaveln på Kruthornet 5 finns idag uppställningsplatser för sopkärl. Vid omdragning av Snapphanegatan och omvandling av den befintliga sträckningen av gatan till gårdsyta kommer sopkärlen med nuvarande lokalisering inte att kunna angöras av sophämningsfordon.

En ny lokalisering behöver ske inom kvartersmark för såväl de gemensamma sopkärlen och för parkeringsplatser i anslutning. Ett förslag är att en uppställningsplats för sopkärl placeras mellan Kruthornet 2-3 i nära anslutning till Göingegatan, och att en annan uppställningsplats för sopkärl anordnas mellan Kruthornet 4-5 i nära anslutning till Snapphanegatans nya sträckning. Möjligheten finns att ordna skärmtak, sophus

eller dylikt vid placering vid föreslagna platser. Mellan Kruthornet 4-5 är marken mellan bostadshusen reglerad med prickmark i gällande detaljplan. Genomförandetiden har emellertid gått ut för gällande detaljplan varpå 9 kap 31 c § (PBL 2010:900) skulle kunna vara tillämpligt i samband med bygglovskedet då syftet vore att tillgodose ett gemensamt behov.

Med placering i anslutning till Snapphanegatan, inom det gårdsutrymme som bildas för de boende, ligger avfallshanteringen nära samtidigt som tillgängligheten vid hämtning är god. För att spara utrymme skulle även underjordiska behållare för avfallshandtering kunna vara ett alternativ till sopkärl, då behållarna som till större del är under jord sparar utrymme och skulle kunna täcka behovet för ett större antal bostäder.

Brandvattenförsörjning

I området finns idag ingen aktiv brandpost, endast en så kallad spolpost. Närmsta aktiva brandpost finns vid Qpoolen, samt vid Storken 11, ca 100-150 meter från planområdet. Brandvattenförsörjning bör därför anordnas i området i samråd med Hässleholms Vatten AB. Inom Hässleholms stad ska brandvattenförsörjningen ske via brandposter i gata med ett maximalt avstånd om 150 meter mellan brandposter, avsteg sker i samråd med Hässleholms Vatten AB och Räddningstjänsten. Byggherre ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

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

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

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

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

I samband med planarbetet har miljötekniska markutredningar genomförts för fastigheterna Hässleholm 87:17 (*Sigma Civil AB*, 2018-08-24) och Kruthornet 1 (*Sigma Civil AB*, 2018-12-19), som planläggs för bostadsändamål. Utredningarna återfinns i sin helhet som bilagor till planhandlingarna.

På Hässleholm 87:17 har provtagning skett 6 stycken provtagningspunkter till ett djup av mellan 2-3 meter under markytan. Grundvattenprovtagning genomfördes i 2 stycken grundvattenrör. I punkterna vilka grundvattenrör installerades borrades

till 5 meters djup och inga deponimassor anträffades. Detta bekräftar antagandet att Qpoolen-deponins utbredning inte sträcker sig ner till aktuellt område. Vad gäller grundvattnet så har upp till måttlig halt av nickel uppmätts. Övriga detekterade ämnen är i låg eller mycket låg halt enligt SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten. Inget av ämnena överskrider gränsen för tjänlighet som dricksvatten, vilket gör att det inte anses innebära en risk.

Vid jordprovtagning har förorening påvisats i form av en ytlig punkt med bly och en ytlig punkt med kvicksilver, i båda fallen över Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM). Eftersom bedömningsgrunden är känslig markanvändning och bostäder planeras i området kan inte exponeringsvägarna bortses ifrån. I båda fallen är föroreningen avgränsad i djupled och når ner till 0,5 meters djup och förekommer i det övre fyllnadslagret. Föroreningen förekommer punktvis då ämnena endast upptäckts över riktvärden i en punkt vardera.

Påträffad förorening på Hässleholm 87:17 har avhjälpits under tiden detaljplanen upprättats.

Kruthornet 1 var tidigare bebyggd med en byggnad som brann 2001, och byggnaden revs efter branden av säkerhetsskäl. Kvar blev grunden med tillhörande källare. Grunden och källaren revs och schaktades bort 2013, och hålet efter grunden fylldes igen av olika massor.

Provtagning har genomförts i 5 stycken provtagningspunkter till ett maximalt djup om 3,15 meter under markytan. Metoden för provtagning var provgropsgrävning med bormaskin.

Vid fältobservationer bedöms området vara utfyllt med tre olika fyllnadsmaterial. I tre provpunkter är det en moränliknande fyllning. I en annan provpunkt innehåller fyllnadsmaterialet marksten, delar av betongrör och inslag av tegel. I en av provpunkterna var fyllnadsmaterialet sandigare med rundade stenar. I tre punkter observerades ett lager med makadam, betongkross och inslag av armeringsjärn ca 2 meter under markytan. Det observerades inget grundvatten i någon av groparna.

Undersökningen visar över lag halter under Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) vilka är tillämpliga för boende på plats. Äldre och nyare fyllnadsmassor påvisas ingen homogen förekomst av förorening. Någon tydlig påverkan från den brand som varit på fastigheten kunde inte påvisas.

En punkt har påvisat halter av PAH över de Naturvårdsverkets generella riktvärden. De parametrar som är styrande bedöms som aktuella. Då provtagning skall ses som ett stickprov är det svårt att avgöra om föroreningen enbart är lokal eller om uppmätt halt är mer förekommande. Då ytan använts som parkeringsplats bedöms inte uppmätt halt som förvånande. Troligen förekommer lokala punkter med halter av alifater, aromater och PAH.

Enligt PBL 4 kap 14§ får kommunen i en detaljplan bestämma att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpits. På fastigheten Hässleholm 87:17 har förorening avhjälpits under detaljplanens upprättande.

För att säkerställa markens lämplighet för föreslagen markanvändning införs planbestämmelse (a₁) på Kruthornet 1 som anger att startbesked för byggnadsarbeten får inte ges förrän förkomst av markföroreningar har avhjälpats.

Eftersom föroreningar har påvisats i jorden måste en anmälan enligt 28§ i förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till kommunen innan ett eventuellt schaktarbete påbörjas. Vid eventuell schakt i förorenad mark ska massorna omhändertas och lämnas till godkänd mottagare.

Enligt 10 kap 11§ miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet ”oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.”

Radon

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. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger exploitören.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2001:527) avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, benzen och ozon.

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

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster

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

Planområdet innebär ingen markanvändning som riskerar att försämrats miljökvalitetsnormer för vattenförekomster.

Skuggning/solförhållanden

Sol- och skuggförhållanden har studerats för att beskriva hur tillkommande nybyggnation påverkar ljusförhållandena i den befintliga miljön. Studien ger en bild av hur skuggerna faller på angränsande bebyggelse om byggnader med 10 meters byggnadshöjd och med högst 30 graders taklutning uppförs på Kruthornet 1 respektive Hässleholm 87:17. Sol- och skuggningsstudien återfinns i slutet av planbeskrivningen.

Valda tidpunkter är kl. 9.00, 12.00, 15.00, 17.00 (och 19.00 vid sommarsolstånd) följande datum:

- 21 mars - vårdagsjämning
- 21 juni - sommarsolstånd

Utifrån studien kan konstateras att vid vårdagjämning påverkar en ny byggnad på Kruthornet 1 skuggning på bebyggelsen närmst åt öster från och med strax före kl. 17.00. Vid midsommar sveper skuggan från byggnaden över delar av fasaden på byggnaden åt öster mellan kl. 17.00 och kl. 19.00.

Under vårdagjämning påverkar ny bebyggelse på Hässleholm 87:17 skuggning mot bottenvåning av angränsande bebyggelse närmst åt väster fram till kl. 9.00. Vid midsommar påverkar inte ny bebyggelse angränsande byggnad åt väster av skuggning.

Dagvatten

Området ingår i verksamhetsområde för dagvatten.

Till följd av exploatering på Kruthornet 1 och Hässleholm 87:17 förväntas andelen hårdgjorda ytor öka, vilket får till följd att ytavrinningen ökar p.g.a minskade infiltrationsmöjligheter och snabbare avrinningsförlopp. För att kompensera flödesökningen, och därmed reducera belastningen på befintligt ledningsnät föreslås fördröjning av dagvatten på fastigheterna på kvartersmark i form av öppna fördröjningsmagasin. Fastigheterna höjdsätts så att dagvattnet styrs med avrinning i riktning mot magasinerna, och andelen hårdgjorda ytor begränsas på fastigheterna. Med föreslagna åtgärder för dagvattenhantering bedöms inte belastningen på dagvattenledningsnätet öka till följd av exploateringen.

Dagvattenhantering genom fördröjning inom kvartersmark blir även en åtgärd för skyfallshantering, då dagvattnet vid ett skyfall fångas upp och fördröjs innan det rinner vidare till lågpunkter på angränsande fastigheter. Dagvattenhanteringen förutsätter att höjdsättning av marken på fastigheterna sker så att vattnets flödesriktning styrs mot fördröjningsmagasinen, samt att andelen hårdgjorda ytor begränsas. På Kruthornet 1 som ligger i anslutning till lokala lågpunkter ska lägsta nivån på färdigt golv och entréer vara minst 0,3 meter högre än marknivån på angränsande gata (Österåsgatan). Marknivån på Österåsgatan är ca +49.90 meter över nollplanet (RH2000), vilket innebär att nivån på färdigt golv ska vara minst +50.20 meter över nollplanet.

Med föreslagna åtgärder och rekommendationer är bedömningen att det är möjligt att minimera risken för översvämning inom planområdet, både för planerade och befintliga byggnader, utan att ytterligare belasta befintligt dagvattennät.

För att komma tillrätta med översvämningens risk kopplat till ett större område krävs mer genomgripande åtgärder. Förslag på sådana åtgärder är att fördröja dagvattnet uppströms genom att anlägga fördröjningsmagasin i Hembygdsparken väster om Österåsgatan och att anlägga en parkeringsplats med underliggande magasin i form av dagvattenkassetter väster om Snapphaneparken. Lokala åtgärder på befintliga innergårdar skulle även kunna bidra till att minimera risken för negativa konsekvenser vid skyfall.

Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads

fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Om de ekvivalenta ljudnivåerna överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vändas mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan 22:00 och 06:00 inte överskrids vid fasaden.

I samband med upprättandet av detaljplanen har en bullerutredning avseende vägtrafik genomförts (*Bullerutredning Kruthornet 1 m.fl. Hagaområdet, Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen*, 2019-02-26).

I tabellen nedan redovisas trafikmängder på det kringliggande gatunätet för år 2018 samt uppräknade trafikmängder 2040 med Trafikverkets basprognos 2018-04-01 som använts som underlag för bullerutredningen. Bullerberäkningarna har gjorts med hastighetsbegränsning på 50 km/h. Snapphanegatan och Göingegatan har inga uppmätta trafikmängder och bedöms inte påverka bullernivåerna.

Gata	2018		2040	
	Antal fordon/ dygn	Andel tung trafik	Antal fordon/ dygn	Andel tung trafik
Östra Hagagatan	984	~5%	1251	5,7%
Österåsgatan	842	4,3%	1079	5%
Kristianstadvägen	9258	5,8%	11 777	5,8%

När det finns två bullerkällor som kan påverka en nybyggnation ska den sammanvägda bullernivån redovisas eftersom decibel är ett logaritmiskt begrepp. Det innebär att vid addition av buller från två lika starka bullerkällor ökar decibelnivån med 3 dBA. Beroende på skillnaderna mellan de två bullerkällorna blir ökningen av det högsta värdet olika. När skillnaden är mer än 10 dBA genereras ingen ökning.

Planområdet behöver beräknas med sammanvägt buller med anledning av att både Österåsgatan och Östra Hagagatan kan påverkas av buller från Kristianstadvägen.

Bullerberäkning för Kruthornet 1



Nuläge

●	<i>Från Österåsgatan</i>	VÅN 1	VÅN 2	VÅN 3
	Ekvivalenta nivåer	57 dB (+1)	56 dB (+1)	54 dB (+1)
	Maxnivåer	81 dB	78 dB	76 dB

<i>Från Kristianstadsvägen</i>	VÅN 1	VÅN 2	VÅN 3
Ekvivalenta nivåer	48 dB	49 dB	49 dB
Maxnivåer	57 dB	57 dB	58 dB

●	<i>Från Kristianstadsvägen</i>	VÅN 1	VÅN 2	VÅN 3
	Ekvivalenta nivåer	51 dB	52 dB	52 dB
	Maxnivåer	57 dB	58 dB	59 dB

●	<i>Uteplats (från Österåsgatan)</i>		<i>Uteplats (från Kristianstadsvägen)</i>	
	Ekvivalenta nivåer	13 dB	Ekvivalenta nivåer	47 dB
	Maxnivåer	31 dB	Maxnivåer	56 dB

År 2040

●	<i>Från Österåsgatan</i>	VÅN 1	VÅN 2	VÅN 3
	Ekvivalenta nivåer	58 dB (+1)	57 dB (+1)	56 dB (+1)
	Maxnivåer	81 dB	78 dB	76 dB

<i>Från Kristianstadsvägen</i>	VÅN 1	VÅN 2	VÅN 3
Ekvivalenta nivåer	49 dB	50 dB	50 dB
Maxnivåer	57 dB	58 dB	58 dB

●	<i>Från Kristianstadsvägen</i>	VÅN 1	VÅN 2	VÅN 3
	Ekvivalenta nivåer	50 dB	51 dB	52 dB
	Maxnivåer	58 dB	58 dB	59 dB

●	<i>Uteplats (från Österåsgatan)</i>		<i>Uteplats (från Kristianstadsvägen)</i>	
	Ekvivalenta nivåer	14 dB	Ekvivalenta nivåer	48 dB
	Maxnivåer	31 dB	Maxnivåer	57 dB

Bullerberäkning för Hässleholm 87:17



Nuläge

	<i>Från Östra Hagagatan</i>	VÅN 1	VÅN 2	VÅN 3
	Ekvivalenta nivåer	52 dB (+3)	52 dB (+3)	52 dB (+3)
	Maxnivåer	70 dB	70 dB	69 dB

Uteplats (från Östa Hagagatan)	
Ekvivalenta nivåer	15 dB
Maxnivåer	30 dB

Uteplats (från Kristianstadsvägen)	
Ekvivalenta nivåer	46 dB
Maxnivåer	57 dB

Uteplats (från Östa Hagagatan)	
Ekvivalenta nivåer	14 dB
Maxnivåer	30 dB

Uteplats (från Kristianstadsvägen)	
Ekvivalenta nivåer	50 dB
Maxnivåer	58 dB

	<i>Från Östra Hagagatan</i>	VÅN 1	VÅN 2	VÅN 3
	Ekvivalenta nivåer	51 dB	52 dB	52 dB
	Maxnivåer	57 dB	58 dB	59 dB

	<i>Från Kristianstadsvägen</i>	VÅN 1	VÅN 2	VÅN 3
	Ekvivalenta nivåer	50 dB	50 dB	50 dB
	Maxnivåer	58 dB	58 dB	59 dB

	<i>Från Kristianstadsvägen</i>	VÅN 1	VÅN 2	VÅN 3
	Ekvivalenta nivåer	54 dB	54 dB	54 dB
	Maxnivåer	59 dB	59 dB	59 dB



att samråda med Räddningstjänsten för att säkerställa utrymningssäkerheten i ett bygglovsskede.

Skall utrymning ske med hjälp av Räddningstjänstens bärbara stegutrustning får inte fönstrets karmunderstycke vara mer än 11 meter från mark. Gångavstånd från gata eller räddningsväg till fasad ska inte överstiga 50 meter. Om tillgängligheten inte kan säkerställas, t.ex. p.g.a. trädplantering på gata eller att stegutrymning inte är möjlig p.g.a. att direkt tillgång till fasad inte finns, krävs att byggnaderna dimensioneras för utrymning utan Räddningstjänstens medverkan. Det innebär att trapphusen ska uppfylla lägst klass TR2, alternativt att ytterligare en oberoende utrymningsväg skall anordnas. Tillgängligheten för Räddningstjänsten säkerställs slutligt i bygglovsskedet.

För uppställning av stegutrustning krävs uppställningsplatser. Terrängen ska vara lätt-forcerad utan hindrande föremål eller branta sluttningar och uppställningsplatsernas utformning ska säkerställas i bygglovsskedet. Detta bör ingå i projektering av grönsrukturen i området.

Natur- och kulturmiljö

Naturvärden

Hässleholm 87:17 är obebyggd och består av en gräsbevuxen yta, liksom ytan väster om Östra Hagagatan och ytan väster om Hemmanet 3. På ytan väster om Hemmanet 3 finns ett antal uppvuxna träd i slänten ner mot Österåsgatan. Ett genomförande av detaljplanen innebär att gräsytan på Hässleholm 87:17 tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Gräsytor väster om Östra Göingegatan och väster om Hemmanet 3 omvandlas från allmän plats (park) till kvartersmark (bostadsändamål) vilket innebär att de skulle kunna tas i anspråk för funktioner kopplat till bostadsändamål såsom parkering. Även ytan norr om Göingegatan omvandlas från allmän plats (park eller plantering) till kvartersmark (bostadsändamål), men ytan är emellertid redan i anspråktagen för boendeparkering.

Vid byggnation på Kruthornet 1 och Hässleholm 87:17 finns möjlighet att anordna gröna uteplatser och vistelsezoner i anslutning till bostäderna. Växtlighet med planteringar och träd är av betydelse för klimatanpassning, då det skapas möjligheter till infiltration och fördröjning av nederbörd. Högst 60 % av fastighetsarean på Hässleholm 87:17 får hårdgöras, och högst 70 % av fastighetsarean på Kruthornet 1 får hårdgöras. Övriga ytor ska bestå av genomsläppliga material som möjliggör infiltration av dagvatten.

Kulturvärden

I samband med planarbetet har en kulturhistorisk utredning för Hagaområdet tagits fram av Regionmuseet Kristianstad.

Utifrån kulturvärden anses förtätning vara möjligt på Kruthornet 1 och Hässleholm 87:17. Områdets höga kulturhistoriska värden kräver dock att ny bebyggelse anpassas till platsens planläggning och dess befintliga byggnader. Den befintliga bebyggelsen ska vara vägledande och inspiration ska tas från ursprungliga material, former och byggnadsdetaljer. Den kulturhistoriska utredningen ger följande rekommendationer vid förtätning av Kruthornet 1 och Hässleholm 87:17:

Kruthornet 1: Det är möjligt att uppföra en lägre byggnad, likt ursprunglig byggnad, utan att det karaktäristiska ljusinsläppet och luftigheten i området försvinner. Att uppföra en lika hög byggnad som lamellhusen rekommenderas inte då de kommer för nära varandra.

Hässleholm 87:17: Det är möjligt att uppföra ett lamellhus likt övriga inom Hagaområdet. Det är dock viktigt att ett eventuellt lamellhus är volymmässigt och utseendemässigt likt de övriga inom Hagaområdet och att en eventuell nybyggnad är förskjuten i sidled likt befintliga.

Under rubriken ”*Planförslag/Föreslagen bebyggelse*” redovisas resonemang kring ny föreslagen bebyggelse Kruthornet 1 och Hässleholm 87:17, och hur hänsyn tas till områdets befintliga kulturmiljövärden, trots avsteg från rekommendationerna i den kulturhistoriska utredningen vad gäller höjden på ny bebyggelse på Kruthornet 1. Med föreslagen reglering av byggrätten på Kruthornet 1 och Hässleholm 87:17 bedöms förtätning kunna ske på ett sätt där kulturvärden och karaktärsdrag i befintlig bebyggelsemiljö respekteras och återspeglas, även om nybyggnationen i övrigt har ett modernare formspråk.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Förtätning i befintliga miljöer inom stadsplanegränsen överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Bostäder inom planområdet innebär att fler kan bo nära Hässleholms centrum och nyttja befintlig infrastruktur, samtidigt som ett större underlag skapas för service i den centrala staden.

Tillgänglighet

Utformning av bebyggelse, parkering och gator ska följa gällande krav för tillgänglighet.

Trygghet

Ett genomförande av detaljplanen innebär att området förtätas med nya bostäder. Detta innebär att fler människor kommer vistas i området. Entréer och fönster mot Österåsgatan respektive Östra Hagagatan kan bidra till mer liv, rörelse och belysning mot gaturummet och angränsande Hembygdsparken och Östra begravningsplatsen, vilket i sin tur kan ha positiv verkan ur trygghetssynpunkt.

Barnperspektiv

Bostäder i nära anslutning till Hässleholms stadskärna ger närhet för barn och unga att ta sig till skola och mötesplatser såsom olika fritidsaktiviteter, caféer, kultur och idrott. I närheten av planområdet finns Hembygdsparken och Snapphaneparken som bjuder in till lek och utevistelse för barn och unga. Planområdet ligger nära befintlig skola och förskola.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under Genomförande, Fastighetskonsekvenser.

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 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

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

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

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

Hässleholm Miljö AB är huvudman för fjärrvärmenätet och sophantering i Hässleholms stad.

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

För att klara elförsörjningen i området behövs troligen en förstärkning av elnätet, dels inom området, men även i angränsande områden. Nya ledningar kan komma att behöva förläggas. Kontakt ska tas med E.ON för samordning i god tid före exploatering.

Avtal

Planavtal har upprättats med exploatören/fastighetsägaren för Kruthornet 1.

Markanvisningavtal har upprättats mellan fastighetsägare för Kruthornet 1 och Tekniska förvaltningen, samt ett markanvisningsavtal mellan intressent av Hässleholm 87:17 och Tekniska förvaltningen.

Markanvisningsavtalen ger riktlinjer och lägger fast förutsättningar för detaljplaneläggning och utbyggnad av markanvisningsområde. Markanvisningsavtalet anger också de förutsättningar som gäller för att respektive exploatör ska tilldelas mark för bebyggelse. Markanvisningsavtalen ligger till grund för kommande avtal om överlåtelse av mark mellan kommunen och respektive exploatör.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

Tomtindelningar enligt 1947 års byggnadslag och äldre lagar kom att gälla som fastighetsplaner efter den 1 juli 1987. Från och med 2 maj 2011 gäller fastighetsplaner som

detaljplanebestämmelser vad avser fastighetsindelningen.

Planområdet berörs av två fastighetsplaner. Gällande fastighetsplaner för kvarteret Pistolen (akt: 1183K-B63), fastställd 1945-06-29 och för kvarteret Kruthornet (akt: 1183K-B59), fastställd 1945-06-29 vilka upphör att gälla inom planområdet i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Fastigheterna som berörs av detaljplanen där fastighetsplanerna upphör att gälla är Kruthornet 1, Kruthornet 4 och Kruthornet 5. Övriga delar av fastighetsplanerna avses upphävas i en parallellt pågående detaljplaneprocess. Att upphäva fastighetsplanerna är av betydelse för genomförandet av detaljplanen, då fastighetsplanerna reglerar hur fastigheterna ska vara indelade.

Fastighetsbildning

Allmän platsmark (park eller plantering, park) omvandlas till kvartersmark (bostadsändamål) norr om Göingegatan, väster om Östra Hagagatan, väster om Hemmanet 3 . Mellan Kruthornet 4 och 5 omvandlas allmän plats (gata) till kvartersmark (bostadsändamål). Öster om Östra Hagagatan vid begravningsplatsen omvandlas allmän platsmark (gata) till kvartersmark (parkeringsändamål). Kvartersmark (bostadsändamål) omvandlas till allmän plats (gata) i södra delen av Kruthornet 5.

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsbildning genom att delar av Hässleholm 87:14 överförs till fastigheterna: Haga 1, Kruthornet 1, Kruthornet 5, Kruthornet 4, Hemmanet 3 och Hässleholm 87:15. För planens genomförande krävs även fastighetsreglering från Kruthornet 5 till Hässleholm 87:14.

Fastighetsägaren ansöker om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten. Fastighetsbildning bekostas av exploatören, om inte annat överenskommits mellan exploatören och kommunen.

Vid behov kan gemensamhetsanläggningar anordnas på kvartersmark exempelvis för gemensam avfallshantering.

Inom Hagaområdet finns ett flertal vägservitut som avser utfartsrätt på gator enligt tidigare planer. Dessa servitut har spelat ut sin roll och bör upphävas i samband med övrig fastighetsbildning som kommer att ske i området.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

- **Kruthornet 1**
 - Erhåller mark från Hässleholm 87:14 (del av Snapphanegatan)
 - Kvartersmark med handelsändamål omvandlas till kvartersmark med bostadsändamål
 - **Kruthornet 4**
 - Erhåller mark från Hässleholm 87:14 (del av Snapphanegatan)
 - **Kruthornet 5**
 - Erhåller mark från Hässleholm 87:14 (del av Snapphanegatan)
 - Avstår mark till Hässleholm 87:14 (ny vägdragning av Snapphanegatan).
- Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas som allmän

plats som kommunen ska vara huvudman för och fastighetsägaren har rätt att kräva att kommunen löser in denna del.

- Kvartersmark med bostadsändamål omvandlas till allmän plats (gata)

- Haga 1

- Erhåller mark från Hässleholm 87:14 (norr och Göingegatan och väster om Östra Hagagatan)

- Hässleholm 87:15

- Erhåller mark från Hässleholm 87:14 (öster om Östra Hagagatan)

- Hemmanet 3

- Erhåller mark från Hässleholm 87:14 (öster om Österåsgatan)

- Hässleholm 87:14

- Erhåller mark från Kruthornet 5

- Avstår mark till Kruthornet 1, Kruthornet 4, Kruthornet 5, Haga 1, Hässleholm 87:15 och Hemmanet 3

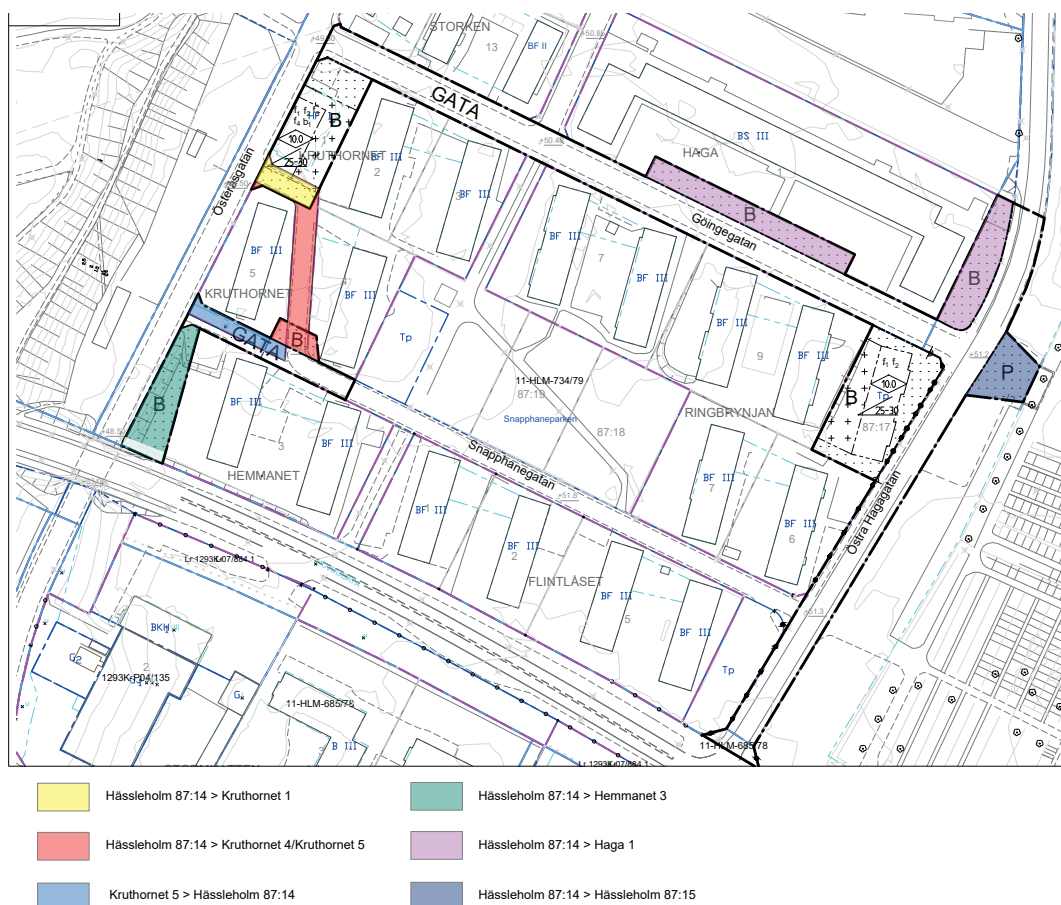
- Allmän plats (park) omvandlas till kvartersmark med bostadsändamål väster om Östra Hagagatan och väster om Hemmanet 3.

- Allmän plats (park eller plantering) omvandlas till kvartersmark med bostadsändamål norr om Göingegatan

- Allmän plats (gata) omvandlas till kvartersmark med bostadsändamål mellan Kruthornet 4 och 5 och till kvartersmark med begravningsändamål öster om Östra Hagagatan

- Hässleholm 87:17

- Kvartersmark med parkeringsändamål omvandlas till kvartersmark med bostadsändamål



Karta över möjliga fastighetskonsekvenser i samband med detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av exploatören (fastighetsägare för Kruthornet 1) för den del som berör Kruthornet 1 vilket regleras genom ett planavtal.

Kostnader för upprättande av detaljplanen utöver den kostnad som regleras genom planavtal mellan kommunen och fastighetsägaren för Kruthornet 1 bekostas av Tekniska förvaltningen. Kostnader för övergripande utredningar som tagits fram vid upprättandet av detaljplanen såsom dagvattenutredning och bullerutredning fördelas jämt mellan fastighetsägaren för Kruthornet 1 och Tekniska förvaltningen.

Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar.

Kommunen bekostar åtgärder på allmän platsmark.

Detaljplanen innebär att kvartersmark (B) omvandlas till allmän platsmark (GATA) för del av Kruthornet 5, för att möjliggöra en omdragning av Snapphanegatan. Kommunen har rätt att lösa in mark som läggs ut som allmän plats och fastighetsägaren har rätt att begära att kommunen löser in marken.

Ersättning för mark som tas i anspråk för allmän plats bestäms enligt reglerna i 4 kap. Expropriationslagen. Ersättning ska alltså betalas för marknadsvärdeminskningen plus 25 procent samt för eventuell övrig skada. Marknadsvärdeminskningen ska bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats.

Planavgift

Planavgiften bekostas till del vid samrådsskedet och resterande betalas när planen vunnit laga kraft. I planavgiften enligt planavtalet ingår bygg rätt för 799 kvm, OF = 20, på Kruthornet 1 och ska inte tas ut som planavgift i bygglovsskedet. Bygg rätt utöver detta ska tas ut separat vid slutfakturerings av planen.

Planavgift= mPBB x OF x PF x N

Tekniska frågor

Radonmätning ska genomföras av byggherren innan byggnation.

Fördröjningsmagasin ska anläggas på kvartersmark och höjdsättning av marknivåerna ska ske så att dagvatten kan avledas med självfall.

► Förutsättningar

Bakgrund

Tekniska förvaltningen ansökte 2016-04-18 om en eller flera nya detaljplaner för Badhuset 1 m.fl. Utöver badhusområdet gällde ansökan om detaljplanen att undersöka möjligheter till eventuella nya byggrätter för bostäder och anpassningar av kvartersmark respektive allmän plats till rådande förhållanden inom södra delen av Haga, där Tekniska förvaltningen lokaliserat ett antal olika områden som önskades ses över i en ny detaljplan.

Kommunala beslut

Med bakgrund av Tekniska förvaltningens ansökan om detaljplan beslutade byggnadsnämnden den 11 oktober 2016 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för kvarteret Kruthornet med flera, Hagaområdet, Hässleholm.

Uppdraget har därefter delats upp i tre planprocesser, två ändringar av detaljplan för införande av skyddsbestämmelser för befintlig bebyggelse utifrån kulturvärden samt upphävande av fastighetsplaner, och en detaljplan för ny bostadsbebyggelse och aktualiseringar inom Hagaområdet (den här detaljplanen).

Byggnadsnämnden beslutade den 5 juni 2018 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att samråda om planförslag till detaljplan för Kruthornet 1 m.fl. (Hagaområdet) med berörda, och därefter göra planförslaget tillgängligt för granskning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I den gällande översiktsplanen från 2007 är det föreslagna planområdet beläget inom det avgränsade området kallat ”stadsplaneringsgräns” för den inre staden. Syftet med avgränsningen är att stadens sammanhängande bebyggelse och bärande funktioner ska utvecklas inom denna och därmed stärka Hässleholm som knutpunkt och mötesplats genom att människor och upplevelser koncentreras här.



Stadsplaneringsgränsen är grå och streckad, planområdet är rödmarkerat.

Här ska all ny bebyggelse uppfylla utvecklingskraven ”minskat bilåkande”, ”ökad befolkningstäthet”, ”ökad stadsmässighet” och ”ökad kollektivtrafikunderlag”. Detta innebär exempelvis att bebyggelsen ska vara tät och ha hög exploateringsgrad och den byggda miljön ska skapa förutsättningar för ett minskat bilberoende och öka antalet boende.

I förslaget till fördjupning av översiktsplan för Hässleholms stad 2030 föreslås ett antal strategier på hur staden ska utvecklas som är relevanta för det aktuella planområdet:

- *Staden ska växa inåt genom förtätning*

Hässleholm ska växa på ett resurs- och yteffektivt sätt, framför allt genom att staden växer inom den befintliga stadsstrukturen. Förtätning och förädling av befintliga kvarter och omvandling och komplettering av redan ianspråktagen mark ska vara ledord. I första hand ska staden växa i centrum och i stationsnära läge, ca 1000 meter från stationen.

- *Stärk Hässleholm som nav för kommunikation och möten*

Kring stationen lokaliseras mötesplatser, verksamheter, service och boende.

- *Skapa unika och varierade stadsmiljöer*

Staden behöver ett levande centrum med platser, torg och parker som lockar till möten, handel, vistelse och aktiviteter.

- *Låt naturen ta plats i staden*

Befintliga parker, grönområden och naturområden ska värnas och skyddas mot nyexploatering.

- *Rusta staden för ett förändrat klimat*

Staden ska anpassas till att klara ett förändrat klimat, genom att exempelvis säkra ny bebyggelse och utforma gator och parker till att kunna ta emot ökade mängder nederbörd.

Föreslaget detaljplaneområde ligger inom utpekat område för befintlig blandad bebyggelse. Dessa områden kan kompletteras med alla typer av markanvändning som inte är störande för omgivningen, exempelvis bostäder, service, kontor, utbildning och kultur. Ny bebyggelse förhålls till befintlig, men ska även tillföra nya kvaliteter och öka variation och blandning.

Vid förtätning med ny bebyggelse måste även det gröna förtätas samt säkerställa att parker, grönytor och grönstråk utvecklas och håller en hög kvalitet. Befintliga parker ska värnas och nya grönytor och mötesplatser tillföras. Befintliga grönytor ska ej tas i anspråk om inte någon form av kompenserande åtgärd vidtas, exempelvis ny park, kvalitetshöjning m.m.

I förslaget till fördjupad översiktsplan för Hässleholms stad har värdefulla kulturmiljöer identifierats. Bostadsmiljöer från folkhemsepoken som återfinns i Hagaområdet är en typ av kulturmiljö som pekats ut som särskilt värdefull.

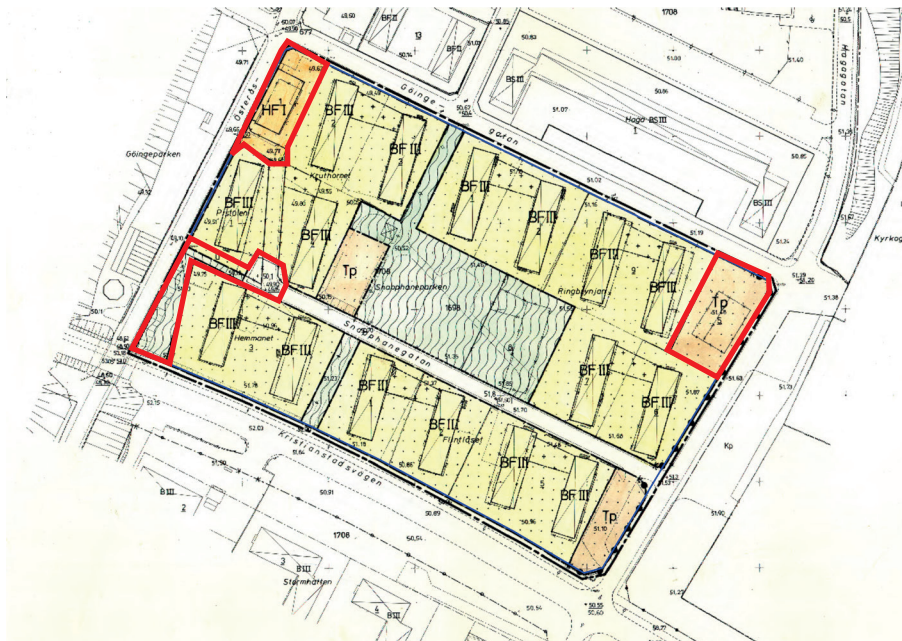
Detaljplaner

Planområdet omfattas av 4 olika detaljplaner.

1. Större delen av planområdet omfattas av detaljplan akt: 11-HLM-734/79 (laga kraft 1979-04-17). Detaljplanen reglerar bostäder i form av fristående hus i 3 våningar. Ett område i nordvästra hörnet (Kruthornet 1) anges handel i en våning.

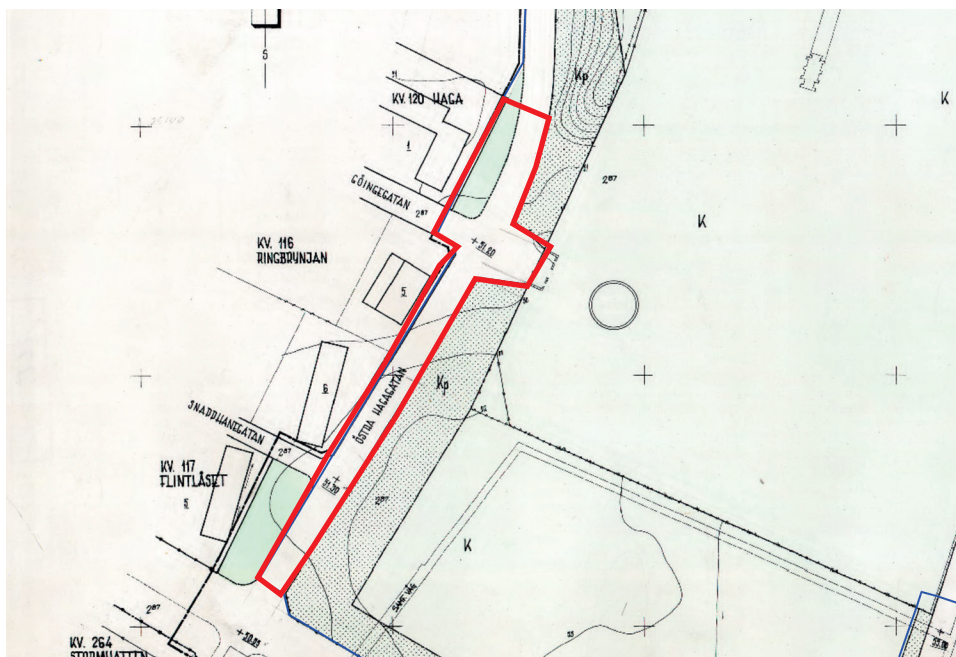
Centralt i planen regleras område för allmän plats i form av gata och park, samt område för fordonsparkering som även finns planlagt i planens båda östra hörn (varav ett är Hässleholm 87:17). Områdena mellan bebyggelsen är reglerade med prickmark, alternativt kors- och prickmark som innebär att en byggnad tillhörande huvudbyggnaden får upprättas för exempelvis trapphus, garage, veranda, uthus eller mindre gårdsbyggnad.

Västra delen av Snapphanegatan är planlagt för en vändzon. Vändzonen har inte anlagts, utan Snapphanegatan sträcker sig mellan fasaderna på Kruthornet 4 och 5, där gällande detaljplan anger kvartersmark.



Detaljplan 11-HLM-734/79 (laga kraft 1979-04-17). Röd linje visar vilka delar av gällande detaljplan som ersätts av den pågående detaljplanen.

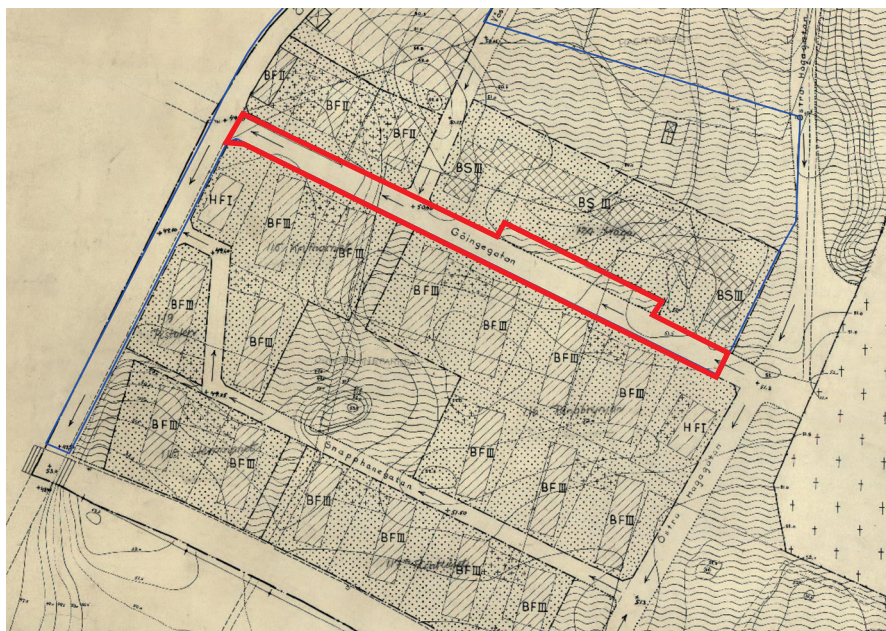
2. Östra delen av planområdet omfattas av detaljplan 1183K-A72 (laga kraft 1961-06-14). Området väster om Östra Hagagatan i anslutning till Haga 1 är planlagt som allmän plats (park), Östra Hagagatan är planlagd som allmän plats (gata) liksom infarten till Östra begravningsplatsens parkering.



Utdrag från detaljplan 1183K-A72 (laga kraft 1961-06-14). Röd linje visar vilka delar av gällande detaljplan som ersätts av den pågående detaljplanen.

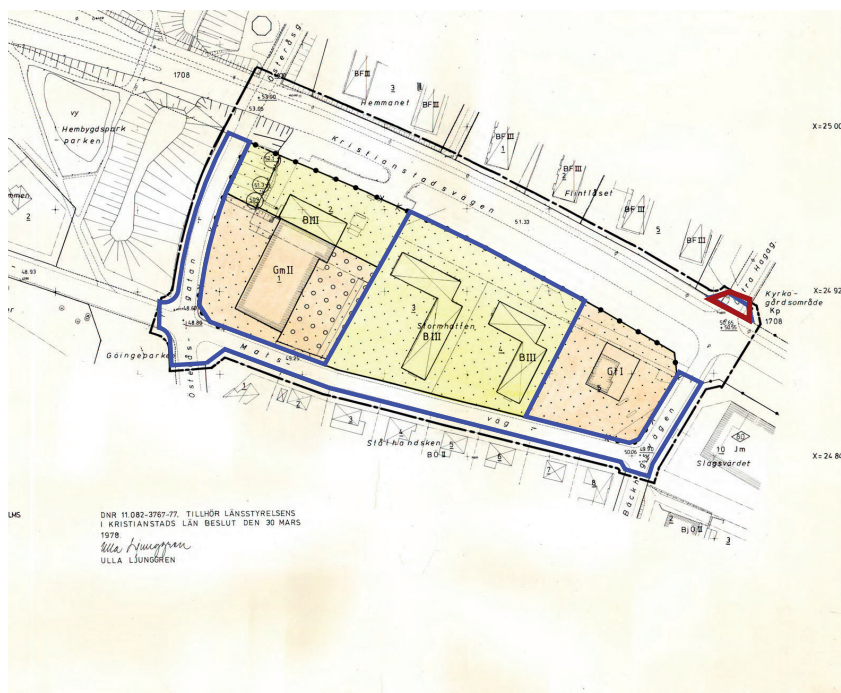
3. Norra delen av planområdet omfattas av detaljplan 1183K-A34 (laga kraft 1944-11-17). Detaljplanen togs fram inför utbyggnaden av Hagaområdet, med ersattes senare av en ny detaljplan (beskriven i punkt 1) söder om Göingegatan.

Detaljplanen reglerar bostadsbebyggelse i olika uppförande i form av slutet, friliggande och öppet byggnadssätt samt allmän plats (gata) för Göingegatan, och allmän plats (park och plantering) för ytan söder om Haga 1 i anslutning till Göingegatan.



Utdrag från detaljplan 1183K-A34 (laga kraft 1944-11-17). Röd linje visar vilka delar av gällande detaljplan som ersätts av den pågående detaljplanen.

4. I anslutning till korsningen Östra Hagagatan/Kristianstadsgatan finns ett liten remsa av detaljplan 11-HLM-685/78 (laga kraft 1978-03-30). Detaljplanen anger allmän plats (gata) för den del som ersätts av den nya detaljplanen.



Utdrag från detaljplan 11-HLM-685/78 (laga kraft 1978-03-30). Röd linje visar vilka delar av gällande detaljplan som ersätts av den pågående detaljplanen.

Fastighetsplaner

Planområdet berörs av två fastighetsplaner:

- Kruthornet 1183K-B59, fastställd 1945-06-29
- Pistolen 1183K-B63, fastställd 1945-06-29

Fastighetsplanerna anger hur fastigheterna ska vara indelade.

Riksintressen och förordnanden

Detaljplanen berör inga riksintressen, strandskydd, Natura 2000-områden, biotopskydd, vattenskydd eller fornlämningar.

Topografi, landskap och vegetation

Planområdet omfattas inte av några större nivåskillnader, men marken sluttar svagt nedåt från östra delen av planområdet till västra delen. Östra delen av planområdet vid begravningsplatsen ligger på en höjd på ca 52 meter över havet, medan västra delen av planområdet ligger ca 50 meter över havet. Väster om Hemmanet 3 sluttar marken ner mot Österåsgatan.

De gröna ytor som ingår i planområdet består i huvudsak av gräsbevuxna ytor som utgör ett mellanrum mellan bostadsfastigheter och angränsande gator. På ytan väster om Hemmanet 3 finns ett antal uppvuxna träd i en slänt ner mot Österåsgatan.

De gröna ytor som ingår i planområdet antas inte nyttjas av allmänheten i någon större

utsträckning, då de är begränsade till ytan och avgränsas av bostadsfastigheterna och angränsande gator. Vegetationen och träden bidrar emellertid visuellt med ett mjukare inslag längs med gatorna.

Bebyggelse

De ytor som ingår i planområdet är obebyggda. På Kruthornet 1 har det tidigare funnits en lägre byggnad som var en livsmedelsbutik. Kringliggande bebyggelsemiljö består av bostadshus som är uppförda under senare delen av 1940-talet som friliggande lamellhus i tre våningar med källare.

Trafik

Busshållsplats Hässleholm Qpoolen ligger på Röingegatan ca 300 meter norr om planområdet. Hässleholm C ligger ca 1 kilometer väster om planområdet. Planområdet angränsar till Österåsgatan, Göingegatan, Östra Hagagatan, Snapphanegatan och Kristianstadsvägen.

Österåsgatan

Sträcker sig från Röingegatan i nord-sydlig riktning och korsar Kristianstadsvägen i en viadukt. Gång och cykling sker i blandtrafik längs Österåsgatan. Vid korsningen Österåsgatan/Göingegatan sträcker sig en gång- och cykelväg västerut vidare genom Hembygdsparken och in mot centrum.

Göingegatan

Sträcker sig i öst-västlig riktning mellan Österåsgatan och Östra Hagagatan. Längs Göingegatan finns ett flertal in- och utfarter till angränsande fastigheter. Gång och cykling sker i blandtrafik längs Österåsgatan. Kruthornet 1 angörs i nuläget från Göingegatan och från Snapphanegatan. Hässleholm 87:17 har idag ingen angöring då fastigheten är obebyggd.

Östra Hagagatan

Sträcker sig i nord-sydlig riktning mellan Röingegatan och Kristianstadsvägen. Från Östra Hagagatan angörs parkeringar vid Qpoolen, parkeringsyta strax norr om Kristianstadsvägen och Östra Begravningsplatsens parkering. Längs västra sidan om Östra Hagagatan är gång- och cykelväg utbyggt.

Snapphanegatan

Genom Hagaområdet sträcker sig Snapphanegatan i öst-västlig riktning, där gatan viker av norrut i västra delen och passerar på gårdsytan mellan två bostadshus innan den ansluter till Österåsgatan. Mellan Snapphanegatan och Österåsgatan, där Snapphanegatan viker av, finns en befintlig gång- och cykelpassage. Snapphanegatan korsas av en gång- och cykelväg som sträcker sig igenom Hagaområdet i nord-sydlig riktning, mellan Göingegatan och Kristianstadsvägen.

Kristianstadsvägen

Kristianstadsvägen passerar söder om Hagaområdet i öst-västlig riktning och är en av Hässleholms infartsvägar. Längs norra sidan om Kristianstadsvägen finns en gång- och

cykelväg.

Parkering

För de 16 lamellhusen söder om Göingegatan finns markparkering på kvartersmark i anslutning till respektive bostadshus. En gemensam markparkering finns vid korsningen Östra Hagagatan/Kristianstadsvägen. Kruthornet 1 används i nuläget för markparkering. Norr om Göingegatan finns parkeringsplatser för boende på Haga 1. Qpoolens parkering norr om Haga 1 används även för parkering av boende i Hagaområdet. Parkeringsytor för besökare till begravningsplatsen finns öster om Östra Hagagatan. Inom Hagaområdet finns även en hel del gatumarksparkering.

Service

Områdets närhet till Hässleholms stadskärna innebär ett stort serviceutbud i form av handel, restauranger, kultur m.m. Närmsta skola är Linnéskolan som ligger mindre än 500 meter norr om planområdet.

Geoteknik

Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte gjorts. Enligt SGU:s kartdatabas med jordartslager utgörs marken inom planområdet av isälvsediment. Mer detaljerade geotekniska studier avseende grundläggningsförhållanden behöver göras i samband med exploatering.

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

Kulturmiljö

En kulturhistorisk utredning har tagits fram av Regionmuseet Kristianstad för att identifiera Hagaområdets kulturmiljövärden. Hagaområdets kulturmiljövärden har studerats både för området som helhet och på fastighetsnivå för bebyggelse med tillhörande utemiljöer där identifierade värden beskrivs utifrån kategorierna kulturhistoriska-, tekniska-, historiska-, konstnärliga- och miljömässiga värden.

Hagaområdet uppfördes under senare delen av 1940-talet och består av 16 lamellhus i tre våningar med källare, samt ett bostadskomplex bestående av ett långhus med två flankerande byggnadskroppar, också detta uppfört i tre våningar med källare. Husen är uppförda enligt tidstypiska arkitektoniska ideal med tegel eller putsad fasad, flacka sadeltak eller valmade sadeltak klädda med lertegel, burspråk, uppglasade trädörrar, stora fönster med bågar och karm av trä och balkonger.

Hagaområdet utgör ett tidstypiskt tillskott till Hässleholms stadsmiljö, och berättar om de samtida politiska idéer och målsättningar som formulerades i Folkhemsprojektet. Ökad urbanisering under det tidiga 1900-talet med bostadsbrist som följd, där tillgängliga bostäder höll låg standard, avsågs i Folkhemsprojektet byggas bort.

Nya, lagom stora bostadsområden planerade i grannskapsenheter där ljus och frisk luft prioriterades skulle ge möjlighet för inflyttade till staden att rota sig och känna sig

hemma. Att Hagaområdet planerats enligt idén om de positiva effekterna av grannskapsenheter blir tydligt i områdets storlek, öppna ytor och intimare gårdar mellan bostadshusen samt bostäder i kombination med butikslokaler och annan service. Bostadshusens likartade skala och övergripande yttre, arkitektoniska uttryck så som de gemensamma fasadmaterialet förstärker områdets grannskapskänsla. Variationsrikdomen i detaljutformningen i bebyggelsens arkitektur återspeglar tidens arkitektoniska ideal, och höjer områdets kulturhistoriska värde.

Den kulturhistoriska utredningen återfinns som en bilaga till planhandlingarna.

Fornlämningar

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

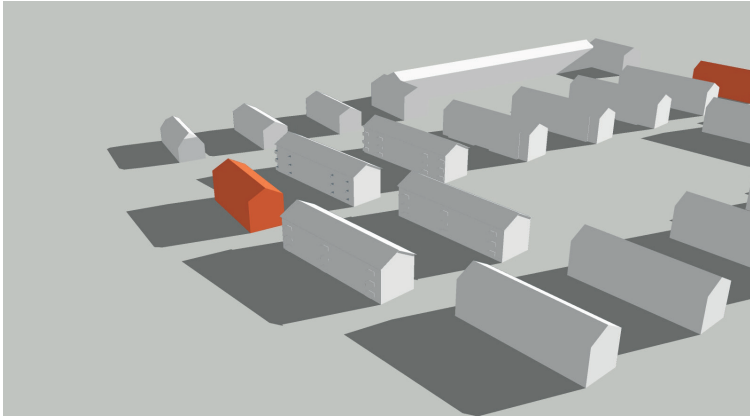
Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm maj 2019

Gertrud Richter
planchef

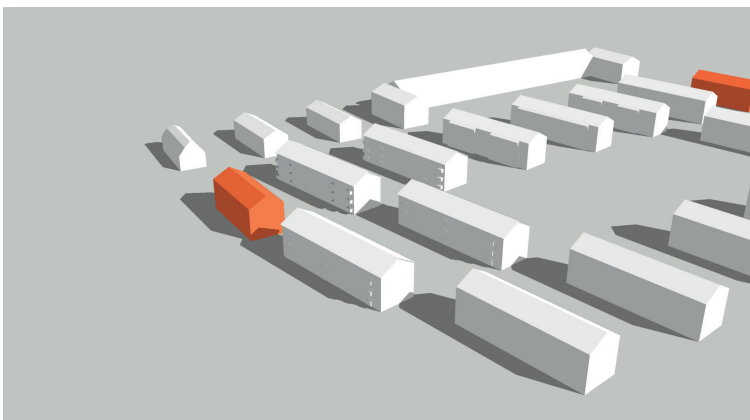
Sofie Kling Mathiasson
planarkitekt

SOL- OCH SKUGGNINGSSTUDIE

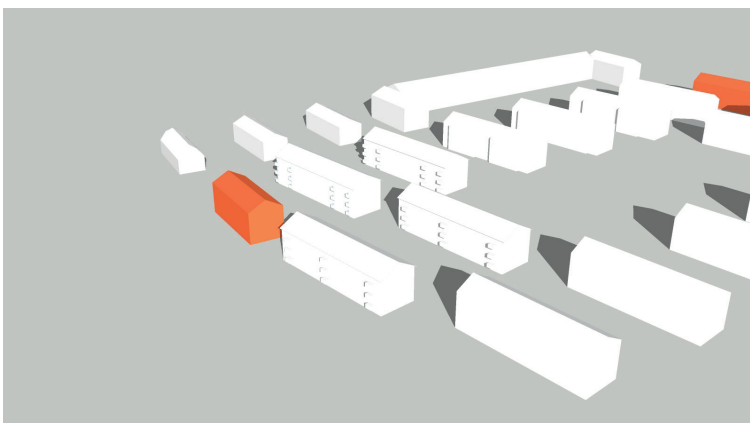
KRUTHORNET 1



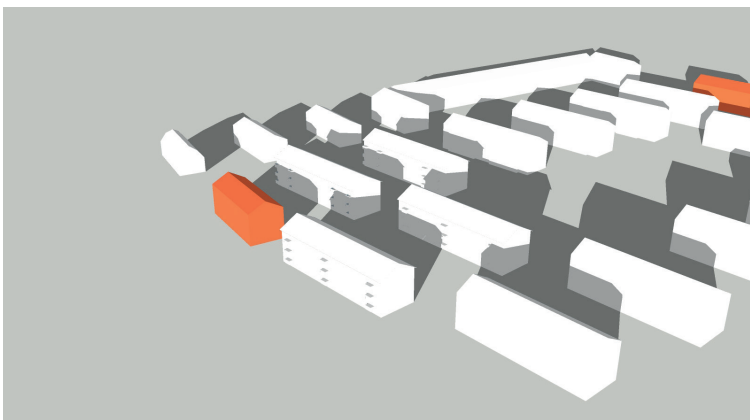
20/3 kl.09:00 UTC+01:00



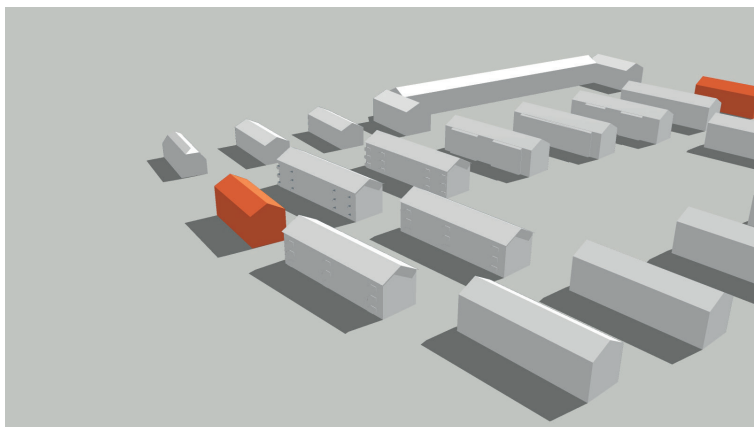
20/3 kl.12:00 UTC+01:00



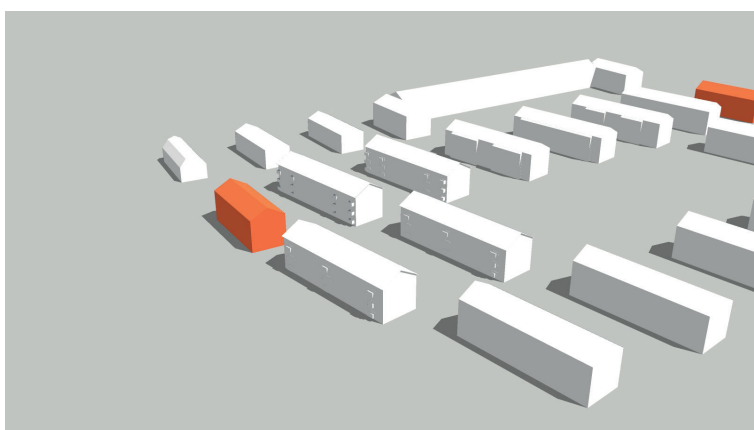
20/3 kl.15:00 UTC+01:00



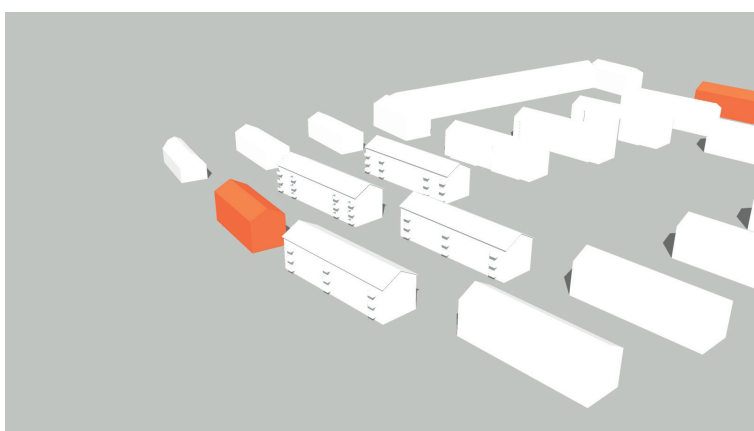
20/3 kl.17:00 UTC+01:00



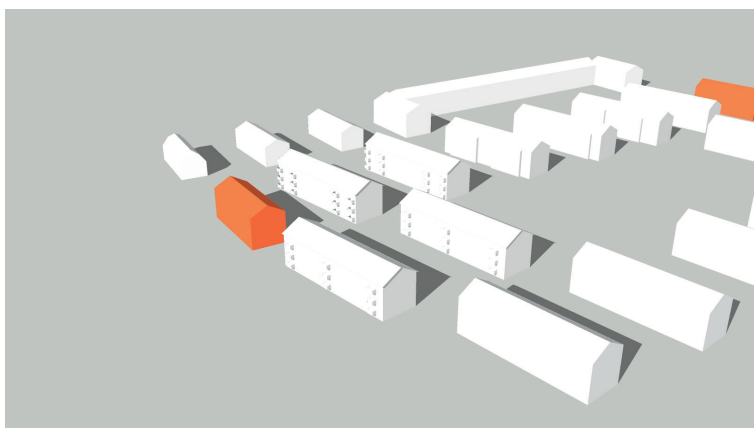
21/6 kl.09:00 UTC+01:00



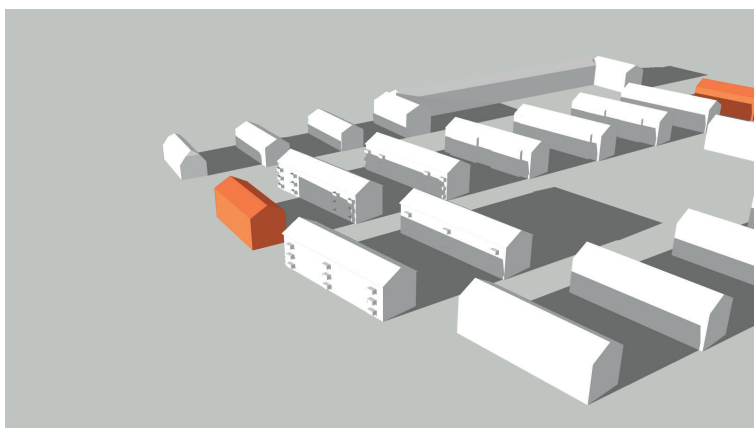
21/6 kl.12:00 UTC+01:00



21/6 kl.15:00 UTC+01:00

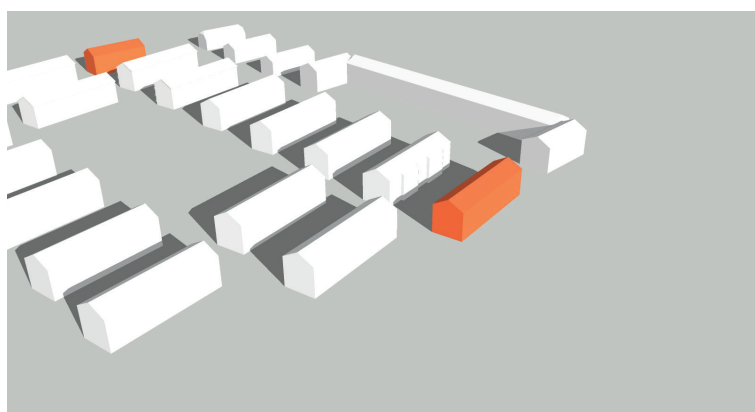


21/6 kl.17:00 UTC+01:00

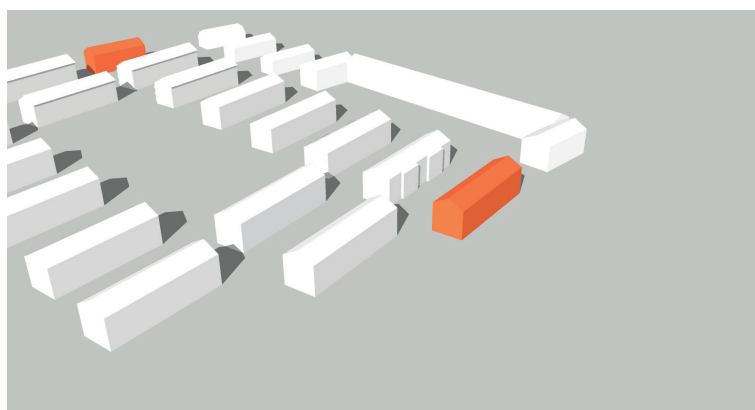


21/6 kl. 19:00 UTC+01:00

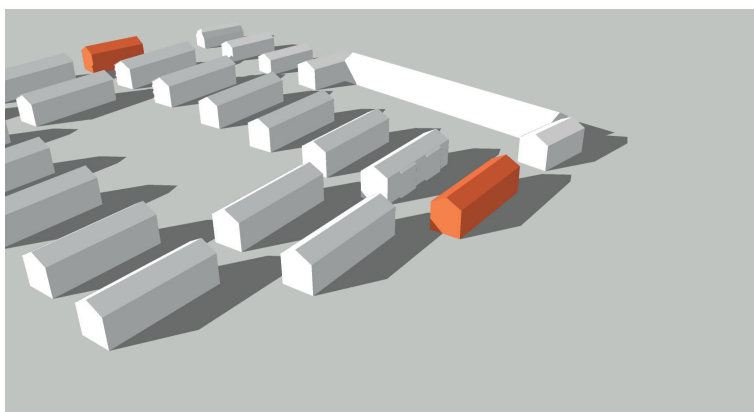
HÄSSLEHOLM 87:17



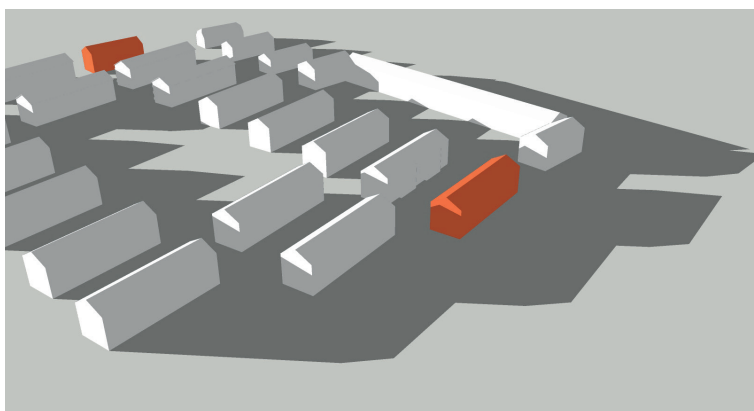
20/3 kl. 09:00 UTC+01:00



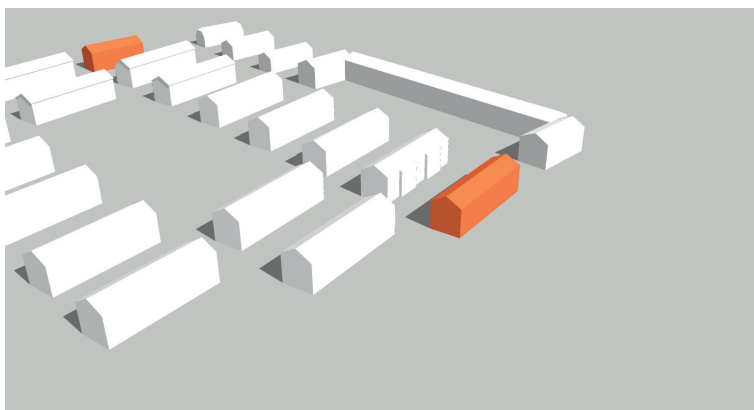
20/3 kl. 12:00 UTC+01:00



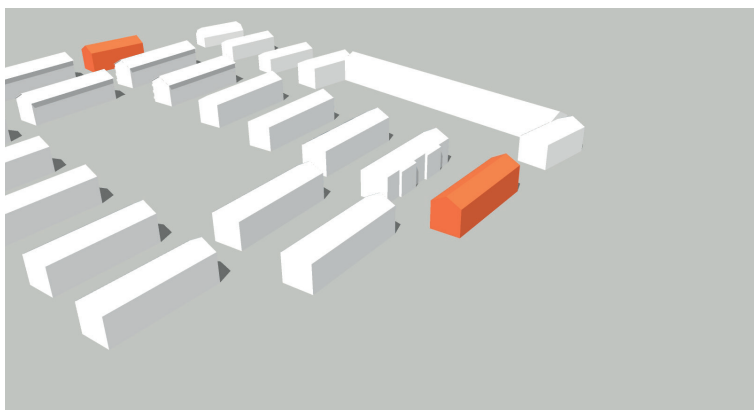
20/3 kl. 15:00 UTC+01:00



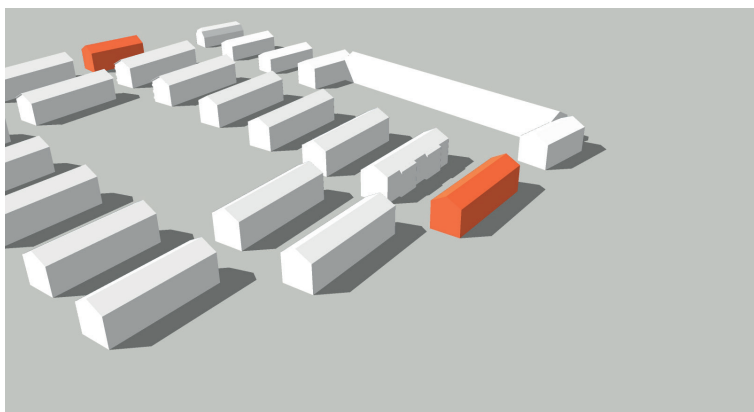
20/3 kl. 17:00 UTC+01:00



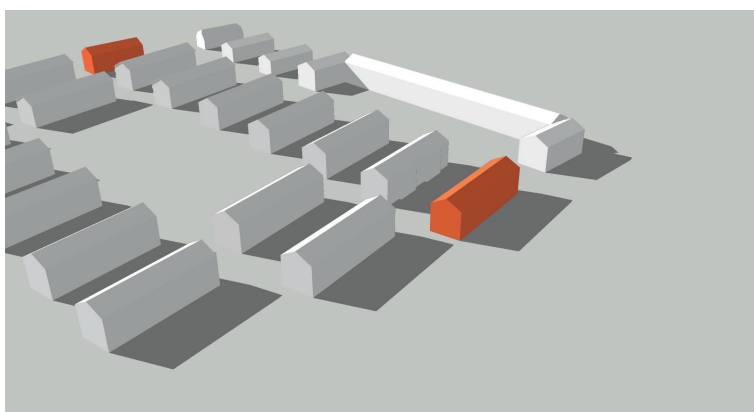
21/6 kl. 09:00 UTC+01:00



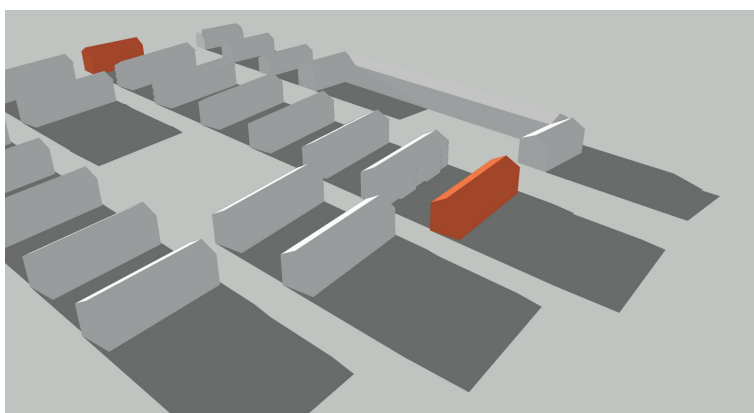
21/6 kl. 12:00 UTC+01:00



21/6 kl. 15:00 UTC+01:00



21/6 kl. 17:00 UTC+01:00



21/6 kl. 19:00 UTC+01:00