



**Södra delen av T4-området, f.d. kasernområdet,
Hässleholms tätort
Detaljplan**

Laga kraft

Kommunfullmäktiges beslut den 26 oktober 2009 att anta förslaget till detaljplan för södra delen av T4-området, f.d. kasernområdet, Hässleholms tätort, har vunnit laga kraft den 30 november 2009.

Länsstyrelsen har den 30 november 2009 beslutat enligt 12 kapitlet 2 § plan- och bygglagen, att prövning av kommunfullmäktiges beslut inte ska ske.

Vid besvärstidens utgång den 27 november 2009 har inga överklaganden inkommit enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen.


Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässleholm

Detaljplan för södra delen av
T4-OMRÅDET, FD KASERNOMRÅDET, HÄSSLEHOLM

Hässleholms stad och kommun, Skåne län
Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm



Stadsutveckling av Hässleholms stad mot norr. Bevarande av kulturhistoriska värden, byggnation av bostäder och lokaler för handel och kontor.

Godkänd av byggnadsnämnden 2008-11-11 §254
Antagen av kommunfullmäktige 2009-10-26 §123
Laga kraft 2009-11-30

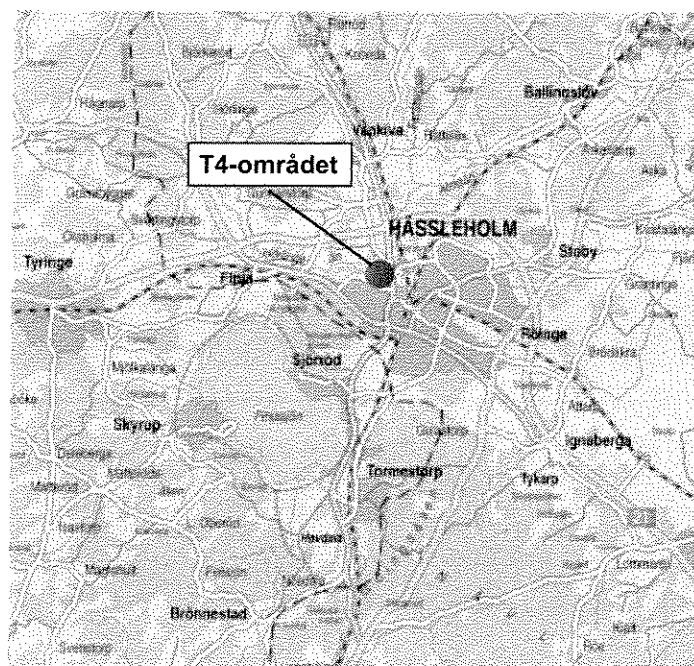
Innehåll

SAMMANFATTNING	4
HANDLINGAR	4
Läsanvisning	
INLEDNING	5
Syfte	
Bakgrund	
Planfakta	
Huvudmannaskap	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	7
Översiktsplan	
Grönplan	
Detaljplaner	
Andra planer och projekt	
Planprogrammet	
Kommunala beslut	
MILJÖBEDÖMNING	8
Miljökvalitetsnormer	
Konsekvensbeskrivning för kulturvärden	
UTREDNINGAR	9
Radon	
Geoteknisk utredning	
OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR	10
Historik	
Mark och vegetation	
Befintlig bebyggelsemiljö	
Kulturmiljö och fornlämningar	
Gator och trafik	
Skola	
PLANENS INNEBÖRD	11
Sammanfattning	
Bebyggelsemiljö	
Gator och trafik	
Skola, förskola	
Lek och rekreation	
Barnperspektiv	
Tillgänglighet	
Teknisk försörjning	
Trygghet	
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	16
Planförfarandet	

SAMMANFATTNING

Det övergripande målet med utvecklingen av T4-området är att med utgångspunkt från områdets centrala och exponerade läge samt dess speciella kultur- och naturmiljövärden, skapa och vidmakthålla en attraktiv miljö för boende, verksamma och besökande samt ge staden en värdig entré. Området skall ha en stadsmässig karaktär och respekt för områdets kulturhistoria skall prägla stadsdelens struktur. Som boendemiljö ska området komplettera stadens befintliga utbud.

Aktuell detaljplan omfattar södra delen av T4-området med kaserngården och dess omgivning. Detaljplanen medger två nya byggnader för bostads- och centrumändamål. Av bebyggelsen från områdets tidiga militära tid kommer samtliga byggnader att bevaras. I Officersparken tas parkmark i anspråk för en av de två nya byggnaderna. Detta innebär att musikpaviljongen måste flyttas och ny placering föreslås på kaserngården. Syftet med en ökad bostadsbebyggelse kring kaserngården är att skapa möjligheter för fler att bo kring områdets stora torg som fungerar som samlingsplats för så många i omgivningen. Planområdet ligger på en höjd långt över den av kommunen angivna miniminivån för ny bebyggelse med hänsyn till risk för översvämning vid höga vattenflöden i Almaån.



HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Illustrationsplan

Planbeskrivning (detta dokument)

Genomförandebeskrivning

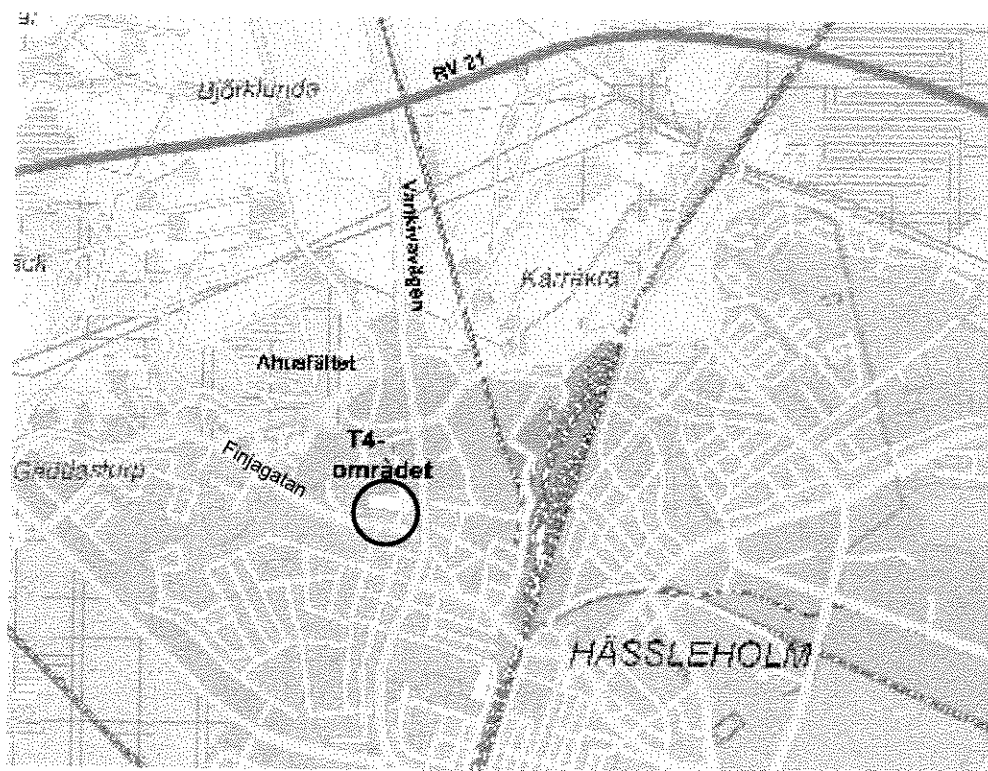
Planprogram- I planprogrammet ingår ett gestaltungsprogram som redovisar utformningskrav på bebyggelse och markplanering och som gäller tillsammans med plankartan genom en inriktningsbestämmelse på denna.

Övriga handlingar

Grundkarta (samordnad med plankartan), markägarförteckning, samrådsredogörelse, konsekvensbeskrivning för kulturmiljön, översiktlig geoteknisk utredning samt en radonutredning. Andra utredningar som ligger till grund för ställningstaganden i planen är bland annat en hydraulisk analys av Finjasjön med omgivningar (DHI-rapport från 2002-12-14).

Läsanvisning

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planprogram med gestaltungsprogram, en illustrationsplan, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Planbeskrivning och illustrationsplan skall underlätta förståelsen av planförslaget samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Genomförandebeskrivningen redovisar organisatoriska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen skall kunna genomföras.



Planområdets läge i Hässleholm

INLEDNING

Syfte

Planen syftar till att möjliggöra en god och sammanhållen stadsutveckling av Hässleholms stad mot norr. Planen ska möjliggöra en förtätning av T4-området samtidigt som de kulturhistoriska värdena inom planområdet ska bevaras. Ny byggnation föreslås omfatta främst bostäder men möjliggör också handel i markplan i anslutning till kaserngården. Flertalet av de äldre byggnaderna kring kaserngården kulturskyddas i planen.

Bakgrund

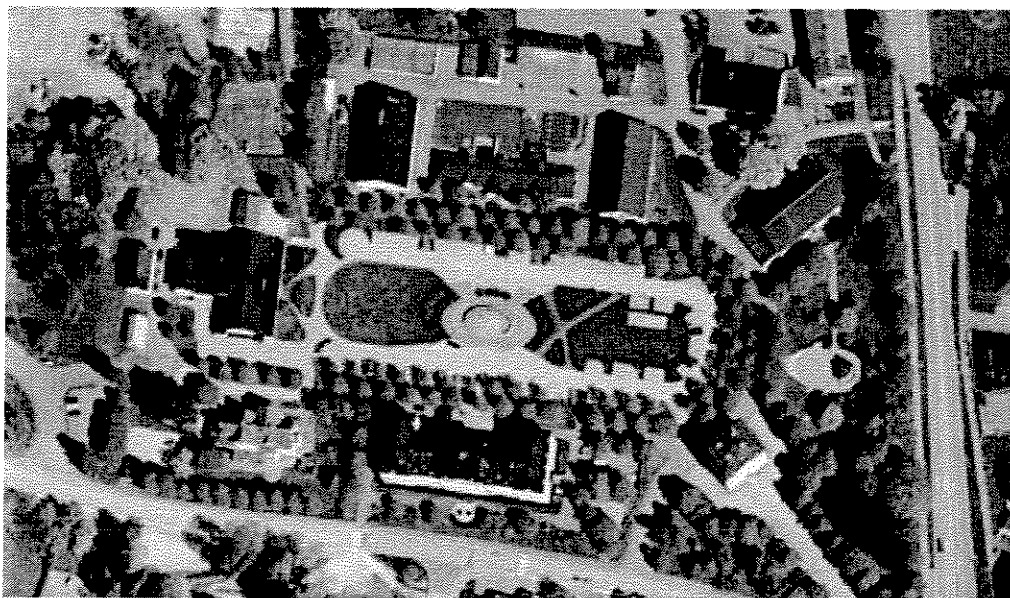
1986 flyttades T4-förbandet till Garnisonen (P2:s regementsområde). Försvarmakten sålde det före detta kasernområdet till PEAB och Hässleholms kommun. Området har sedan dess successivt gjorts tillgängligt för nya, civila användningsområden. Hösten 2004 tog Brinova Fastigheter AB, ett företag som bildats genom sammanslagning av ett flertal bolag varav PEAB:s förvaltningsfastigheter var ett, kontakt med stadsbyggnadskontoret för att diskutera T4-områdets framtid och utveckling, vilket resulterade i två parallella arkitektuppdrag.

De båda förslagen, utförda av SWECO FFNS arkitekter respektive FOJAB arkitekter i samarbete med Jungmark landskapsarkitekt och Trivector Traffic under våren 2005, har sammanställts till ett helhetskoncept för området, vilket sedan bearbetats gemensamt av de två arkitektkontoren i samarbete med kommunens planarkitekt och ligger till grund för aktuellt detaljplaneförslag.

Planfakta

Det aktuella området ligger strax nordväst om Hässleholms centrum. Planområdet omfattar den södra delen av det så kallade T4-området, kaserngården och dess omgivning samt del av Vankivavägen.

Marken har tidigare tillhört försvarmakten men ägs idag av Brinova Fastigheter AB och Hässleholms kommun.



Flygbild över kaserngården och dess omgivning

Huvudmannaskap

Kommunen kommer att vara huvudman för allmän mark dvs gator, torg, park och naturmark. Huvudman för kvartersmark är Brinova Fastigheter AB. Exploateringsavtal som bl a reglerar markfördelningen mellan kommunen och Brinova kommer att upprättas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen för Hässleholms kommun, med fördjupning för Hässleholms tätort, antagen i maj 2007 utpekades T4-området som ett av kommunens största omvandlingsområden för bostäder.

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i de översiktliga planerna.

Grönplan

I kommunens grönplan för park och naturområden i Hässleholms tätort, mars 2002, är området utmed Almaån klassat som ett kulturellt, biologiskt och socialt värdefullt område. Området rekommenderas att utvecklas till ett sammanhängande grönstråk. Grönplanen förordar vidare att tillgången till grönstråk med gång- och cykelvägar, mellan och intill park- och naturområden ska förbättras.

Detaljplaner

Planområdet berör två gällande detaljplaner. Kaserngården med omgivning omfattas av *detaljplan för del av gamla T4-området väster om Vankivavägen* från 1989 som anger blandad användning av området, såsom bl.a. kontor, undervisning, småindustri och studentbostäder mm. För del av Vankivavägen gäller *del av gamla T4-området öster om Vankivavägen* från 1990. Användningen i berörd del är infartsgata och gc-väg.

Andra planer och projekt

Det finns en del tankar om att långsiktigt utveckla stadsutbyggnaden mot nordväst. Det finns bland annat en del skissartade förslag på hur man skulle kunna bebygga Åhusfältet nordväst om Almaån. Både T4-området och Åhusfältet har varit militära områden.

Det finns även olika slags idéer om hur Almaån kan bli mera tillgänglig för allmänheten och olika målgrupper. Ån har sitt inflöde vid Finjasjön och slingrar sig sedan delvis utmed kanten av Hässleholms stadsbebyggelse och mellan de före detta militära områdena T4 och Åhusfältet. De två områdena är nu aktuella för förtätning och nybyggnation och ambitionen är försöka bevara och förädla en grön och blå korridor utmed Almaån, delvis genom skapandet av en led kallad Almaåleden.

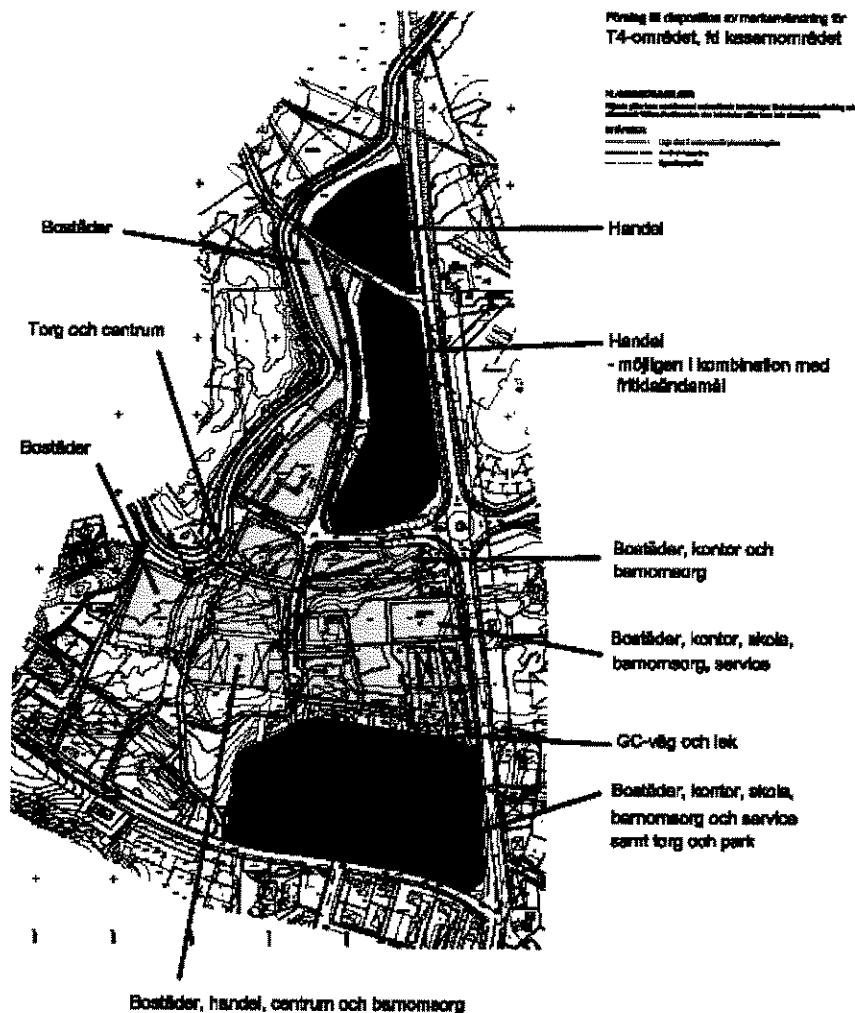
För T4-området finns en vård- och färgsättningsplan som togs fram av Fortifikationsförvaltningen 1982-01-29. Vårdplanen beskriver byggnads- och vegetationsbeståndet inom området samt anger riktlinjer för färgsättning och renovering av byggnaderna.

Planprogrammet

Planprogrammet godkändes av byggnadsnämnden den 9 maj 2006. Ett kapitel i planprogrammet innehåller ett gestaltungsprogram som ger riktlinjer för materialval, utformning, färgsättning, markbehandling m m. Planprogrammets gestaltungsprogram är aktivt knutet till detaljplanen genom en inriktningsbestämmelse på plankartan. För offentliga rum och bebyggelse gäller således att utformning ska ske i överensstämmelse med gestaltungsprogrammet.

Kommunala beslut

Brinova kontaktade kommunens stadsbyggnadskontor 2004 för att diskutera T4-områdets framtid och därefter beslutades att Brinova skulle ge ett parallelluppsdrag till två arkitektkontor. Byggnadsnämnden tog beslut om att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till program för detaljplan den 8 november 2005 (§292). Den 14 mars 2006 tog byggnadsnämnden beslut om att samråda med beröra parter (§71). Den 9 maj 2006 godkände byggnadsnämnden programmet och samtidigt knöts det aktivt till kommande detaljplanarbete. Den 13 juni gav byggnadsnämnden stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja detaljplanarbetet för T4 i linje med en dispositionskarta (§178). Dispositionskartan beskrev de dominerande användningsområden inom de olika delområdena. Kartan följde huvudsakligen programmets gränser.



Dispositionskartan

MILJÖBEDÖMNING

I arbetet med planprogrammet har det framkommit att projektet sannolikt inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan på dess omgivning. Samtidigt förutses inte omgivande verksamheter innebära någon betydande miljöpåverkan på området. Därför upprättas ingen separat Miljökonsekvensbeskrivning. Emellertid har utredningar av radon, geoteknik och kulturmiljö genomförts och redovisas i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer

I "Miljöbalken 5 kap." och i "Förordning om miljökvalitetsnormer för utomhusluft" finns föreskrivet om miljökvalitetsnormer. Normerna anger föroreningsnivåer som människor kan utsättas för utan att betydande olägenhet för hälsan uppstår. Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att miljökvalitetsnormerna inte kommer att överskridas med anledning av den här detaljplanen.

Konsekvensbeskrivning för kulturvärden

T4-området har stora natur- och kulturhistoriska värden som är väl värda att bevara och som har givit såväl stad, kommun och människor en tydlig identitet. En beskrivning av planens konsekvenser för områdets kulturmiljö upprättades i samband med samrådet och en skötselplan för områdets park- och naturmark håller på att upprättas.

UTREDNINGAR

Radon

Sedan programsamrådet har en markradonutredning utförts (Rapport om markradonmätning i Hässleholms kommun, Radonanalys-GJAB, 2007-01-29) som visar att risker för markradon är relativt små inom området. Delar av planområdet ligger inom normalriskintervallet (10-50 kBq/m³) och erfordrar radonskyddat byggande, övriga delar ligger inom lågriskintervall och kräver inga byggnadsåtgärder. Planen är utformad med bestämmelse om att bostadshus ska utföras med radonskyddande konstruktion där så krävs.

Geoteknisk utredning

En geoteknisk utredning av markens bärighet, dagvattenförhållanden samt markföroreningar i planområdet har tagits fram (Flygfältsbyrå 2008-02-13). Undersökningens syfte är dels att utreda markens bärighet för att fastställa grundläggningsmöjligheter dels att utreda eventuella markföroreningar i jord och dagvatten.

Markytan lutar generellt från de centrala delarna (+62 á +63 meter) mot väster (ca +55 meter) respektive öster (ca +59 meter). Marken ligger således väsentligt högre än den av kommunen angivna miniminivån + 46,5 meter för ny bebyggelse med hänsyn till risk för översvämning vid höga vattenflöden i Almaån.

De geotekniska förhållandena för grundläggning är goda. Geologiskt utgörs området av moränmark som underlagras av berggrund av urberg. Då området, till stora delar, redan är exploaterat förekommer fyllning överst inom stora delar av området. Grundläggning av byggnader inom område med moränmark kan ske på valfritt, dränerat sätt i naturlig jord av morän eller härpå kontrollerad uppfyllnad.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts i samband med den geotekniska undersökningen. Då det inom området planeras för bostäder, park, service eller dylikt har uppmätta värden jämförts med naturvårdsverkets generella riktvärdena för känslig mark, dvs då kvaliteten på marken ska vara som bäst. I proverna har på ett ställe förhöjt värde av bly påträffats. På detta ställe har man förvisso av andra skäl nu beslutat att ny

bebyggelse ej ska uppföras.

Med anledning av områdets bakgrund och att den nu utförda undersökningen endast är översiktlig bör ytterligare provtagning utföras innan markarbeten på området påbörjas. Speciellt viktigt är detta inom områden där verksamheten ändras till bostäder eller skola.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

1907 kom Skånska trängregementet, T4 till Hässleholm. Regimentets uppgift var att utbilda soldater som i krig skulle försörja stridande förband med mat, ammunition, sjukvård och andra förnödenheter. 1986 samlokaliseras T4:s och P2 på P2:s regementsområde. Därefter omvandlades T4s regementsområde från militär till civil verksamhet.

Befintlig bebyggelsemiljö

Inom aktuellt område har, fram till 1998, bedrivits militär verksamhet. Området är präglad av den gamla militärbebyggelsen och dess struktur. Kaserngården med omgivande bebyggelse och uppvuxna alléer är karaktärsskapande för hela området. Flera av de tidiga byggnaderna är idag ombyggda och anpassade för nya ändamål. I kasern von Heideman bor idag ca 75 personer och Darehallen används som idrottshall. Den tidigare militära matsalen fungerar som bland annat som restaurang och möteslokal. Ett av ridhusen längs kaserngårdens norra sida har nyligen anpassats för skolverksamhet. Bakom matsalen finns tre mindre byggnader, som bland annat nyttjas för cykelhandel.

Mark och vegetation

I planområdets sydöstra del ligger Officersparken, som anlades under områdets tid som trängregemente i början av 1900-talet. Parken utgör en ståtlig entré till området söderifrån. Kring kaserngården finns en värdefull flerdubbel lind-allé. Arbete med att ta fram en skötselplan för T4-områdets park- och naturmark pågår för närvarande.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdets gränser. Skulle fornlämningar påträffas skyddas dessa enl 3 kap. kulturmiljölagen.

Skola

Söder om Finjagatan finns idag T4-skolan med grundskola för årskurserna 1-9 samt förskola och montessoriförskola. Norr om Finjagatan men i samma del av området ligger John Bauergymnasiet och på samma gata ligger dessutom montessoriförskolan Ekbacken. Vid T4-skolan söder om Finjagatan finns också Norrängsskolan som är en gymnasiesärskola. I dagsläget råder brist på skolplatser, bland annat på den närbelägna T4-skolan. Fler boende i området innebär ett utökat behov av skolservice antingen i direkt anslutning till T4-skolan eller i dess närhet.

Gator och trafik

Biltrafik Planområdet nås idag från Finjagatan i söder. Idag trafikeras Vankivavägen av ca 7500 fordon per dygn och fungerar som infartsväg till Hässleholm norrifrån. Inom planområdet finns ett par mindre gator i anslutning till kaserngården.

Kollektivtrafik Busshållplats för stadsbussen finns idag på Finjagatan vid T4-skolan och hållplats för regionbussar finns på Vankivavägen. Regionbussarna kör med halvtimmestrafik.

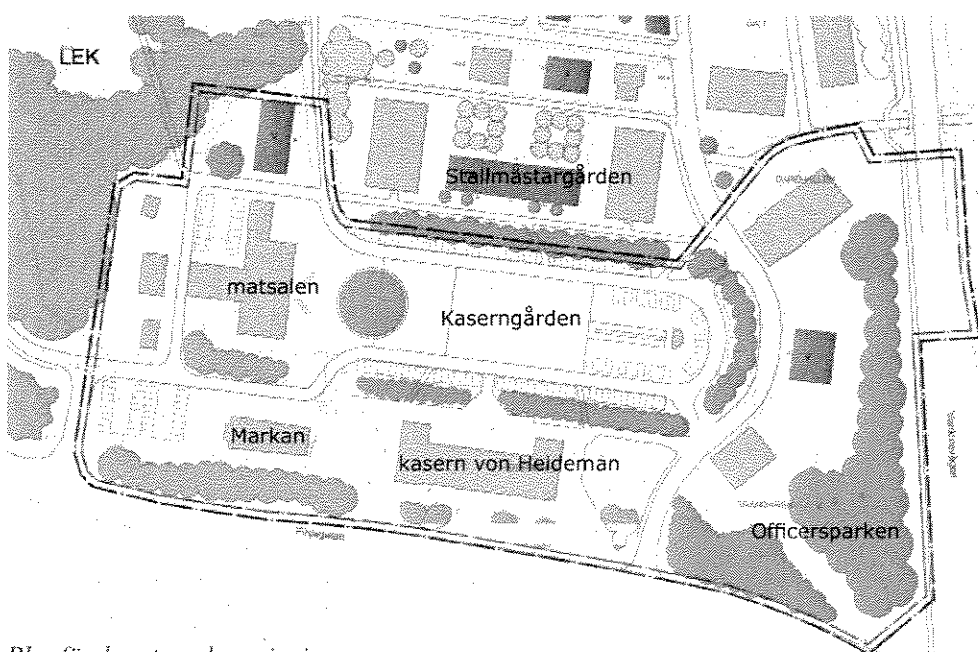
Gång- och cykeltrafik Gång- och cykelväg från Hässleholm centrum finns delvis och ansluter till T4 -området via en tunnel under Vankivavägen. Avståndet till järnvägsstationen är ca 1 km. Gång- och cykelväg finns i utkanten av planområdet längs Vankivavägen. Inom T4-området finns idag inget väl sammanhängande gång- och cykelvägnät.

PLANENS INNEBÖRD

Sammanfattning

Det övergripande målet med utvecklingen av T4-området är att med utgångspunkt från områdets centrala och exponerade läge samt dess speciella kultur- och naturmiljövärden, skapa och vidmakthålla en attraktiv miljö för boende, verksamma och besökande samt ge staden en värdig entré. Området skall ha en stadsmässig karaktär och respekt för områdets kulturhistoria skall prägla stadsdelens struktur. Som boendemiljö ska området komplettera stadens befintliga utbud.

Detaljplanen medger två nya byggnader för bostads- och centrumändamål. Av bebyggelsen från områdets tidiga militära tid kommer samtliga byggnader att bevaras. I Officersparken tas parkmark i anspråk för en av de två nya byggnaderna. Detta innebär att musikpaviljongen måste flyttas och ny placering föreslås på kaserngården.



Planförslaget med omgivning

Bebyggelsemiljö

Tanken med en ökad bostadsbebyggelse kring kaserngården är att skapa möjligheter för fler att bo kring områdets stora torg som fungerar som samlingsplats för så många i omgivningen. Omvandlingen av området måste ses i sin helhet och förtätningen innebär förutom fler byggnader och invånare också att medel avsätts till utveckling av grönområdena, såsom t ex anordnade av gång-cykelstråk utmed Almaån, lekplatser i naturområdena och anordnande av allmänna torgplatser.

I Officersparken föreslås en ny byggnad längs den öst-västliga mittaxeln av kaserngården. Detta innebär att musikpaviljongen måste flyttas och föreslås få en ny placering på kaserngården. Angående Stallmästargården, som förvisso ingår i detaljplanen för norra delen men som ingår i helheten kring kaserngården, föreslås ett nytt bostadshus uppföras i dess ställe, med samma utbredning men i fler våningar. Norr om matsalen föreslås ett nytt bostadshus i fem våningar i anslutning till parken väster därom.

Kulturhistorisk bebyggelse

Inom planområdet finns flera kulturhistoriska byggnader som är värda att bevara. Dessa har försetts med planbestämmelsen *q* som skydd mot rivning eller förvanskning av exteriör.

Gator och trafik

Om den övergripande trafikstrukturen för T4-området och dess principer finns att läsa dels i planprogrammet men också i detaljplanen för norra delen av T4-området. I denna planhandling beskrivs främst trafiken i södra delen av T4-området. I kartan nedan illustreras emellertid planerat trafiknät för hela T4-området.

Biltrafik Till planområdet och kaserngården finns två infarter, båda från Finjagatan i söder. Den allmänna biltrafiken har tillträde på lokalgatorna i området samt på torget. För att nå föreslagen bebyggelse norr om matsalen kan det bli aktuellt att anlägga en mindre, privat gata bakom matsalen.

Kollektivtrafik Kollektivtrafik bedöms inte kunna passera genom området i nordsydlig riktning pga kraftiga nivåskillnader mellan kaserngården och området i övrigt. Däremot är framtida kollektivtrafik i öst-västlig riktning, mellan Vankivavägen och Åhusfältet norr om planområdet tänkbar. Bredden på Åhusvägen i detaljplanen medger busstrafik med hållplatser. I övrigt finns busstrafiken längs Finjagatan.

Gång- och cykeltrafik Gång- och cykeltrafik inom området sker som blandtrafik på smågatorna och på separata GC-stråk, antingen parallellt med de större gatorna eller, med genare sträckning, över parkmark och över torget.

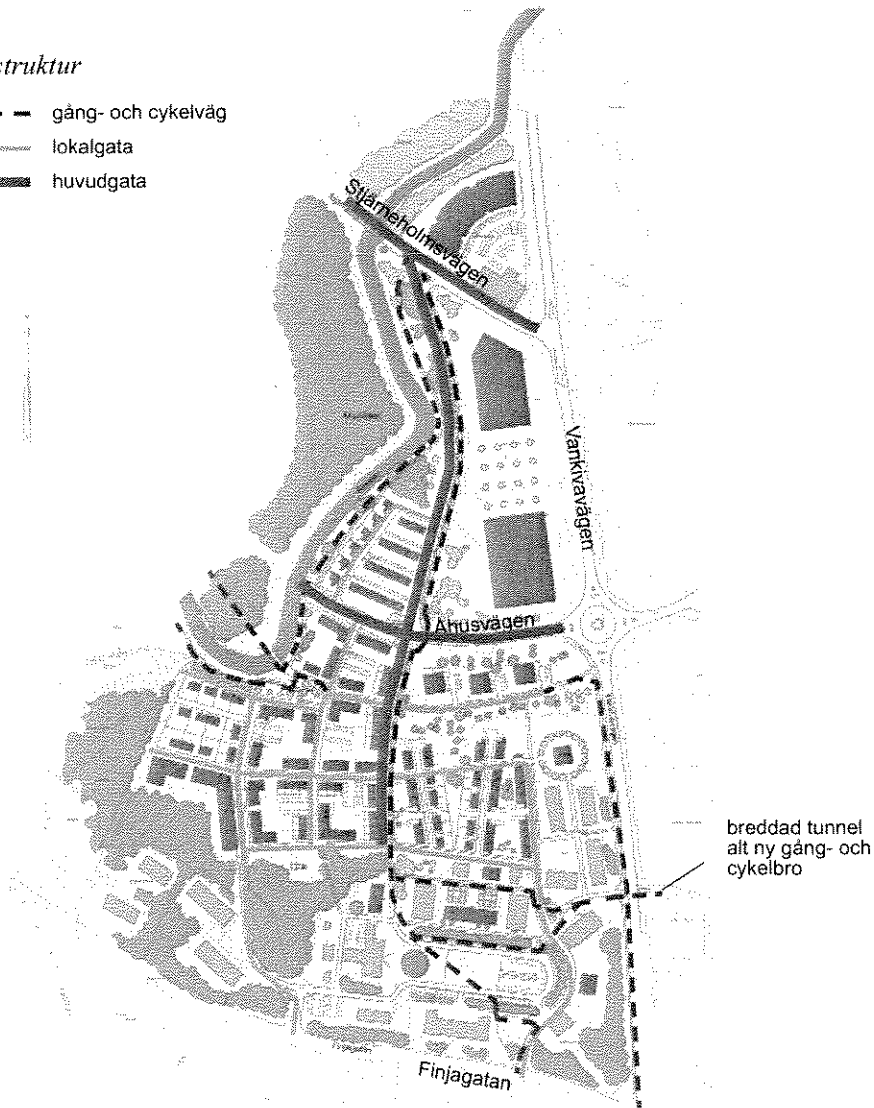
Parkering Parkeringen dimensioneras efter behovet 1 pl/lgh i flerbostadshus. Samutnyttjade parkeringar för bostäder och verksamheter anordnas på kaserngården. Mindre platser för parkering finns även angivna i planen på kvartersmark i anslutning till bebyggelsen.

Buller: Även om området inte har någon genomgående trafik finns på gatorna utmed

planområdet tillräckligt mycket trafik för att behöva beaktas vad gäller risken för bullerstörningar. Enligt kommunens trafikflödeskarta från 2003 uppgår trafiken på Vankivavägen till 7500 bilar per dygn och på Finjagatan till 2600 bilar per dygn. Enligt kommunens tidigare mätningar från 1998 överskrider riktvärdena för trafikbuller (ekvivalentnivå 30 dBA inomhus resp 55 dBA utomhus, maximalnivå 45 dBA inomhus /nattetid/ resp 70 dBA på uteplats) något vid vissa delar utmed dessa två vägar. I planförslaget ligger bebyggelsen emellertid på visst avstånd från vägen, vilket innebär mindre bullerpåverkan. Nya byggnader ska utformas så att gällande riktvärden för trafikbuller inte överskrider.

Trafikstruktur

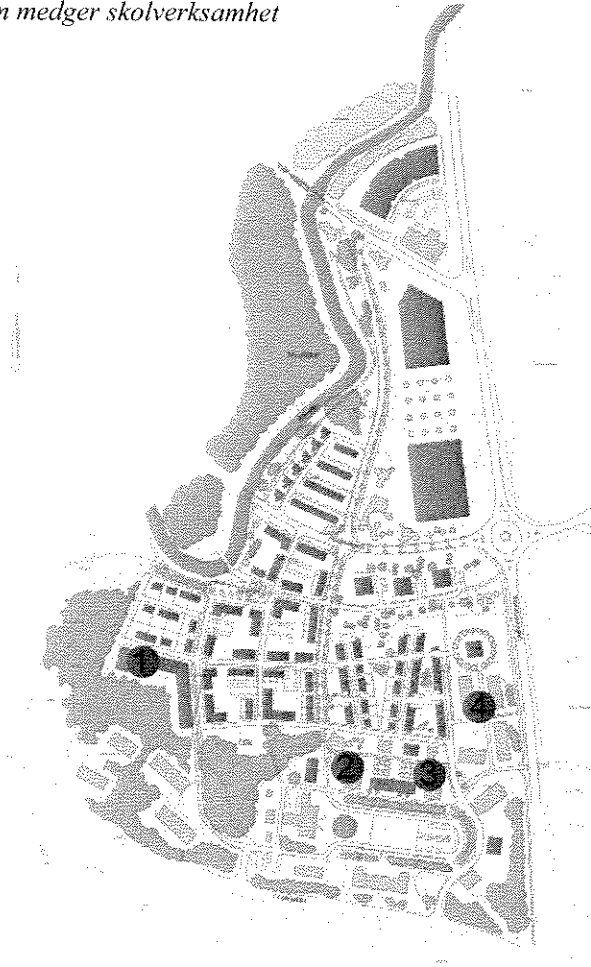
- gång- och cykelväg
- lokalgata
- ===== huvudgata



Barnomsorg och skola

I möte med förskola och grundskola framkom synpunkter om att det kommer att behövas fler lokaler för skola och barnomsorg på T4-området om det ska bebyggas i den utsträckning som programmet föreslår. De här synpunkterna bekräftar de yttranden som tidigare inkommit i samband med programsamrådet. Därför föreslås användningsområdet "skola" på fyra platser i områdets södra del. För att ge detaljplanen en flexibilitet medges inom

Områden som medger skolverksamhet i T4-området



en del av områdena även andra ändamål såsom "bostäder", "centrumverksamhet" och "kontor". Enligt kommunens nya översiktsplan ska alla nya skolor ligga nära grönområden. Tre av de fyra utvalda platserna på T4-området ligger i direkt anslutning till park- eller naturmark. Dessutom ligger platserna nära såväl gång- och cykelstråk som gatunät och har bra förutsättningar för hämtning och lämning av barn. För större skola (F-5) lämpar sig området intill småhusbebyggelsen bäst då den har störst byggrätt och tillräckligt med mark som kan användas för utevistelse (1). Någon sedvanlig skolgård med större öppna ytor lämpar sig platsen inte för då marken idag består av en vackert lövskogsparti som bör bevaras. Övriga skolområden är mindre och bättre för förskola eller skolverksamhet som kan delas upp i flera byggnader på avstånd från varandra (2,3).

Vidare finns en efterfrågan på lokaler för vuxenutbildning. Lokaler som har diskuterats för detta ändamål ligger i det nordvästra av de tre kontorshusen vid Vankivavägen som även den förses med skolbestämmelse som medger detta (4).

Möjlighet att inreda skolgårdar finns dessutom i planens alla bostadsområden.

Lek och rekreation

Förutom att fungera som en vacker entré till T4-området används Officersparken av många för picknick, rasta hunden och dylikt.

Almaån och dess vatten inbjuder till både lek och rekreation för såväl boende som besökare. Det finns gott om djur och ett rikt växtliv i ån och det finns goda förutsättningar för fiske. Väster om Almaån sträcker sig ett skogsområde med lövträd, barrträd och andra växter. Området har många kvaliteter för lekande barn och för vuxna som exempelvis vill promenera, jogga och rasta hundar.

Barnperspektiv

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

För att aktivt kunna ta del av barns och ungas synpunkter krävs att kontakter med skola och barnomsorg tas redan tidigt i planprocessen. Därför har tre skolor i närheten av T4-området kontaktats. Initialt har representanter för förskola, grundskola och gymnasium samt montessoriförskola deltagit på informella möten som i första hand syftat till att utbyta information och att diskutera hur barn och unga skulle kunna ta del av planarbetet. Det har då även diskuterats hur barn och unga på ett mera konkret sätt skulle kunna påverka utformning av exempelvis lekplatser och andra offentliga platser. En sådan "påverkan" eller insyn i processen skulle kunna leda till att unga intresserar sig för området och känner sig delaktiga i stadsutvecklingen. Detta kan i sin tur leda till en ökad förståelse för området och ett minskat slitage på offentliga ytor. Representanterna för elevråden har fått i uppgift att ta upp ärendet med de olika råden. Ambitionen är att dialogen med skolorna ska fortsätta under arbetets gång.

Tillgänglighet

Där promenad utmed ån planeras ska tillgängligheten för olika målgrupper bejaktas. Exempelvis bör bräddor läggas på ett sätt som gör att framkomligheten blir god för rullstolsburna och barnvagnar.

Av samma anledning ska de gångar som är grusbelagda utföras av väl packad grus. Vilplan skall ordnas där topografin så kräver, i första hand där sidogator ansluter. Bänkar och mötesplatser ska samordnas med dessa.

Teknisk försörjning

Vatten: Avloppsvattnet inom planområdet leds till befintlig spillvattenpumpstation vid Almaån norr om planområdet. Till och från pumphuset har befintliga ledningar skyddats i detaljplanen med bestämmelse om u-område (område tillgängligt för allmänna ledningar) som inte får bebyggas.

Bostadsområdet förses med dricksvatten från det kommunala dricksvattennätet.

Dagvatten: Dagvattnet ska tas om hand lokalt så långt det är möjligt. Det är viktigt att vattnet avslammas genom utjämningsmagasin innan det slussas vidare till känsliga vattendrag. I samband med planens genomförande föreslår Hässleholm Vatten AB att samla upp dagvattnet från en stor del av bebyggelsen inom aktuellt planområde

med tillhörande gator och leda det till befintlig damm på Ekbacka strax väster om planområdet. Den befintliga dammen är konstruerad för högre belastning än den har idag för såväl utjämning som sedimentering. Tillförs mer dagvatten från T4 får dammen hjälp att bibehålla sin spegel året runt och hålla tillbaka växtligheten något. Nivån regleras av sättare och utloppet är en Ø800 betongledning ut i ån.

El: Nätstation finns i området och ligger intill Finjagatan i södra delen av området. Eventuell utbyggnad av elnätet bör ske i samråd med distributören E.ON. Mark reserveras även för eventuell ny transformatorstation i angränsande detaljplan för norra delen av T4-området, ca 80 meter norr om matsalen.

Uppvärmning: Uppvärmningen av bebyggelsen i området föreslås ske med fjärrvärme. Idag finns fjärrvärmeledningar i områdets södra delar som bl a förser bebyggelsen runt kaserngården. Dessa ledningar reserveras i detaljplanen som u-områden (område tillgängligt för allmänna ledningar) som inte får bebyggas.

Trygghet

Bostäder och andra byggnader kan med fördel gestaltas så att fönster och entrédörrar placeras ut mot publika mötesplatser, gång- och cykelstråk samt parkområden. Enbart fönstrens och dörrarnas existens leder till trygghet för dem som vistas i området då det finns en möjlighet att se någon annan människa och att själv kunna bli sedd och hörd. Alla gång- och cykelstråk, mötesplatser och parkområden ska förse med belysning på ett väl genomtänkt sätt. Armaturer ska placeras så att gående och cyklande leds fram längs de stråk som är avsedda för dessa trafikanter.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planförfarandet

Planen handläggs med normalt planförfarande vilket innebär att planen går på samråd till berörda parter och sedan ut på utställning, byggnadsnämnden godkänner och kommunfullmäktige antar planen.

Hässleholm 2008-11-11

Stadsbyggnadskontoret


Leif Berg
stadsbyggnadschef


Henrik Petersson
planarkitekt

KOMMUNFÖRHÄLLE

Byggnadsnämnden antaget detaljplanen 2009-10-26, § 123

Laga kraft 2009-11-30

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för T4-området, f.d. kasernområdet, Hässleholms tätort, Hässleholms kommun, Skåne län.

1 BAKGRUND

1.1 Beslut, syfte och omfattning

Tagna beslut, planens syfte och omfattning framgår av bifogad planbeskrivning.

2 ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET

2.1 Detaljplan.

Grundkarta och detaljplan upprättas genom kommunens försorg. Planen syftar till att möjliggöra en god och sammanhållen stadsutveckling av Hässleholms stad mot norr. Planen skall göra det möjligt att förtäta T4-området samtidigt som de kulturhistoriska värdena inom planområdet skall bevaras.

Planen handläggs med normalt planförfarande.

2.2 Bebyggelse.

2.2.1 Befintlig bebyggelse.

Inom området finns byggnation för kontor, föreningsverksamhet, bostäder, handel, restaurang och idrottsverksamhet. Flertalet av byggnaderna skyddas genom q-märkning.

2.2.2 Ny bebyggelse.

Ny byggnation kan ske för bostäder och centrumverksamhet i högst fem våningar.

Lägsta nivå för färdigt golv skall vara + 46,5 m.

Byggnader skall placeras och utformas på sätt som anges i planprogrammet för fasadutformning, färgsättning m.m.

Byggnationen förutsätts ske i privat regi.

2.3 Markägarförhållanden.

Hässleholms kommun och Brinova AB äger marken inom området.

2.4 Anläggningar.

2.4.1 Huvudmän.

Kommunen är huvudman för allmänna gator och NATUR/PARK områden.

Hässleholms Vatten AB är huvudman för va – verksamheten.

E.ON Sverige Elnät AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Hässleholms Fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenät.

2.4.2 Mark.

Översiktlig geoteknisk undersökning för delar av området har utförts 1991 och visar på relativt komplicerade markförhållanden.

Kompletterande översiktlig geoteknisk och miljöteknisk undersökning har utförts 2008-01-20. Geologisk undersökning utvisar att området utgörs av moränmark, i anslutning till Almaån överlagrat av svämsediment. Moränen underlagras av berggrund av urberg. Inom nästan hela området förekommer fyllning, normalt mindre än 1,0 meter, med vissa undantag där mäktigare fyllning förekommer.

Tomtmark planeras så att ytdagvatten kan ledas ut från husliv mot närliggande tomtgräns. Vattnet får inte ledas ut på gata. Omhändertagande skall ske inom tomt.

Det åligger byggherre att före byggnation förvisa sig om markens beskaffenhet och läget för ledningar.

Byggherre svarar för eventuellt erforderliga saneringsåtgärder. Inom områden som skall användas för bostads- och skoländamål skall sanering i förekommande fall ske till en nivå som minst motsvarar Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning.

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Översiktlig radonmätning har skett inom området och utvisar markradonhalter inom normalriskintervallet.

2.4.3 Va-anläggningar

2.4.3.1 Dricksvatten, spillvatten, dagvatten.

Stora delar av befintligt ledningsnät är omlagt i början 1990-talet.
Ny byggnation kommer att kräva förändringar i det befintliga va-nätet.
Projektering för va-nät bör ske för hela området även om byggnation kommer att ske etappvis.
Inom mark som inte utgör allmän platsmark bör ledningarna skyddas av ett u-område med föreslagen bredd om 5 meter ömse sidor ledningsstråket.
De tre ledningsslagen bör ligga i samma ledningsstråk.

2.4.4 Gator, Gc-vägar, belysning.

Inom området finns i dag inget sammanhängande gatunät. Trafikmatning till området planeras ske dels från Finjagatan söder om området, dels från Vankivavägen öster om området. Inom området byggs en huvudgata i nord-sydlig riktning samt från denna mindre gator till bostadsområdena. Gc trafik inom området sker dels som blandtrafik på smågatorna , dels som separat Gc stråk längs huvudgatan i nord-sydlig riktning.
Belysning inom området är utbyggd i anslutning till befintliga vägar och byggnation.

2.4.5 Fjärrvärme.

Fjärrvärmenät är utbyggt inom områdets södra del.

2.4.6 PARK

För PARK kan, om behov bedöms föreligga, särskild skötselplan upprättas.

2.4.7 Kollektivtrafik

För stadsbussar finns i anslutning till området hållplats vid Finjagatan i söder samt för regionbussar vid Vankivavägen i öster.

2.5 Utgifter.

Kommunens utgifter för plangenomförandet kan inte preciseras innan överenskommelser har träffats om fördelning av ansvarsområden och åtaganden mellan berörda markägare.

I det fall skötselplan för PARK upprättas, tillkommer kostnad för detta.
kostnad för detta.

2.6 Inkomster.

Kommunens inkomster kan ej specificeras innan förhandling skett mellan berörda markägare.

2.7 Fastighetsplan.

Fastighetsplan bedöms ej erfordras för närvarande.

2.8 Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan ske som avstyckning, fastighetsreglering, ledningsrätt alt. servitut samt som inrättande av gemensamhetsanläggning.

2.9 Ändrad markanvändning.

Inom planområdet finns detaljplan för del av gamla T 4 området väster om Vankivavägen från 1989. Eftersom genomförandetiden gått ut torde någon ersättningsbar planskada inte föreligga för berörda fastigheter med anledning av den ändrade markanvändningen.

3 HANDLÄGGARE.

Frågor avseende detaljplan, bygglov, nybyggnadskarta och husutsättning handläggs av kommunens Stadsbyggnadskontor, telefon 0451- 268911 (detaljplan), 268911 (bygglov), och 268383 (nyb. karta, husutsättn.).

Frågor avseende gata och PARK område handläggs av kommunens Tekniska kontor, telefon 0451- 268324 (gata), 268255 (PARK)

Frågor avseende vatten – och avloppsledningar handläggs av Hässleholms Vatten AB, telefon 0451-268321, alt. 268325.

Frågor avseende markförvärv handläggs av kommunens Exploateringsavdelning telefon 0451-268175, alt. 268168.

Frågor avseende lantmäteriåtgärder handläggs av Lantmäteriet, Hässleholm, telefon 0451- 268387.

Frågor avseende eldistributionsnätet handläggs av E.ON Elnät Sverige AB, telefon 0451-381000 (vx).

Frågor avseende fjärrvärmenätet handläggs av Hässleholm Fjärrvärme AB, 0451-267000 (vx).

4 TIDPLAN

4.1 Detaljplan.

Samrådsförfarande med myndigheter och fastighetsägare bedöms ske under våren 2008, utställningen bedöms ske under sommaren/hösten 2008 och ett antagande därefter.

4.2 Anläggningar.

Tidplan för utbyggnad av anläggningar är ej fastställt.

4.3 Lantmäteriåtgärder.

Lantmäteriåtgärder utförs efter att erforderliga avtal träffats mellan parterna och/eller efter beslut av Lantmäterimyndighet.

5 GENOMFÖRANDETID

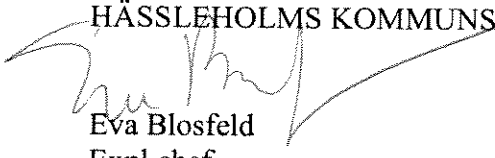
5.1 Allmänt.

När detaljplanen antas skall kommunen bestämma den tid markägaren har till sitt förfogande för att genomföra planen. När genomförandetiden är till ända mister markägaren möjligheten att få ersättning för ej utnyttjad bebyggelserätt.

5.2 Speciella bestämmelser.

Detaljplanens genomförandetid slutar 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Detta innebär att planen bör vara fullt utbyggd till detta datum.

HÄSSLEHOLMS KOMMUNS EXPLOATERINGSÄVDELNING



Eva Blossfeld
Expl chef