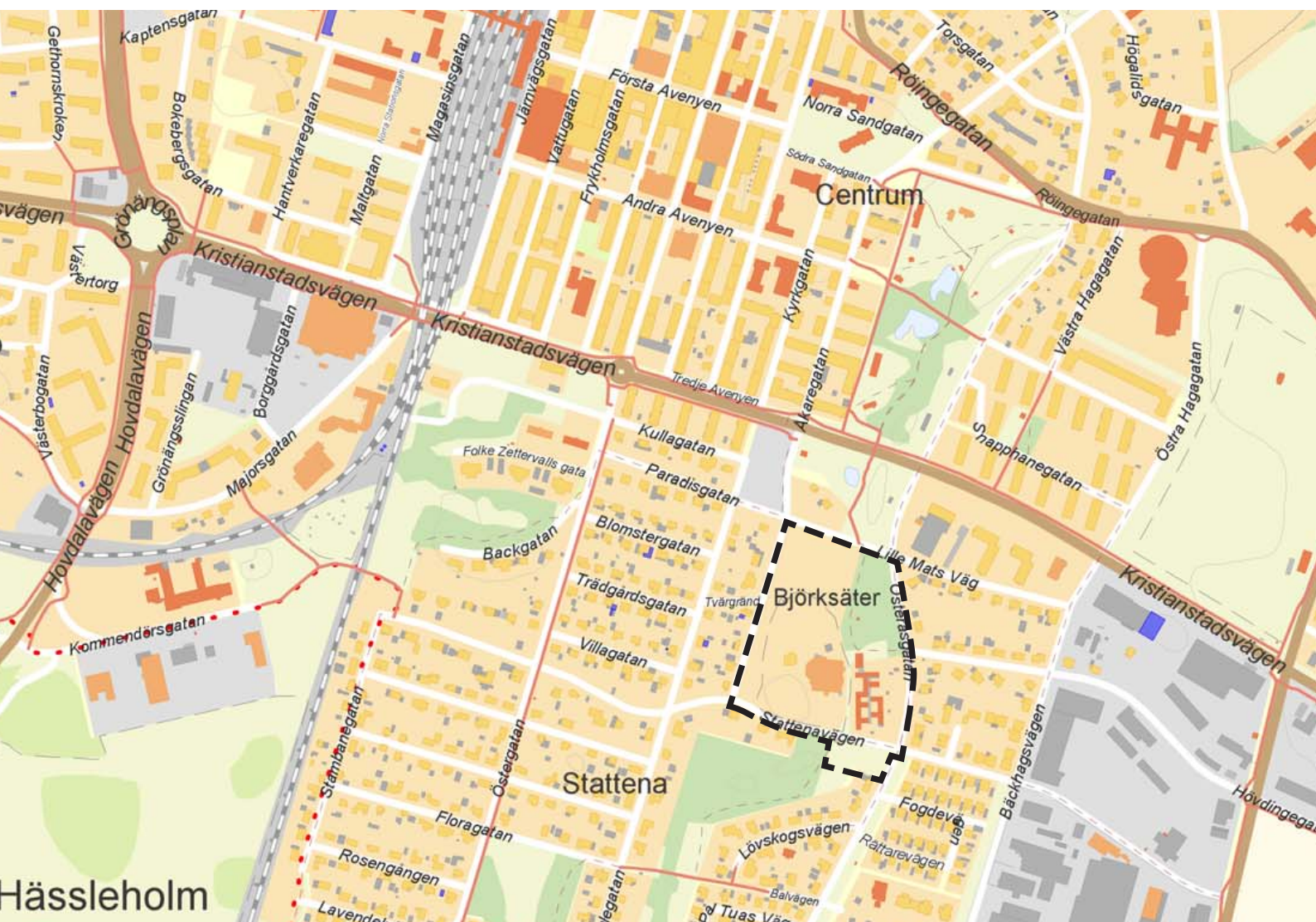




Planbeskrivning

Detaljplan för Björksäter 1 m fl

Hässelholms stad och kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning	3
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar	6
Planförslag	10
Konsekvenser	16
Genomförande	20
Referenser	22

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, Planbeskrivning (denna handling), Samrådsredogörelse, Grundkarta och Fastighetsförteckning

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

► Inledning

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i en- och flerbostadshus på fastigheten Björksäter 2, samt att ändra detaljplanen för Bullerbyns förskola efter befintliga förhållanden. Detaljplanen ska skapa utrymme för ny centrumnära bostadsbebyggelse samtidigt som befintligt grönsstråk genom området bevaras och utvecklas.

Planförslaget innefattar även en ny byggrätt för bostadsändamål på befintlig parkmark söder om Stattenavägen.

Bakgrund

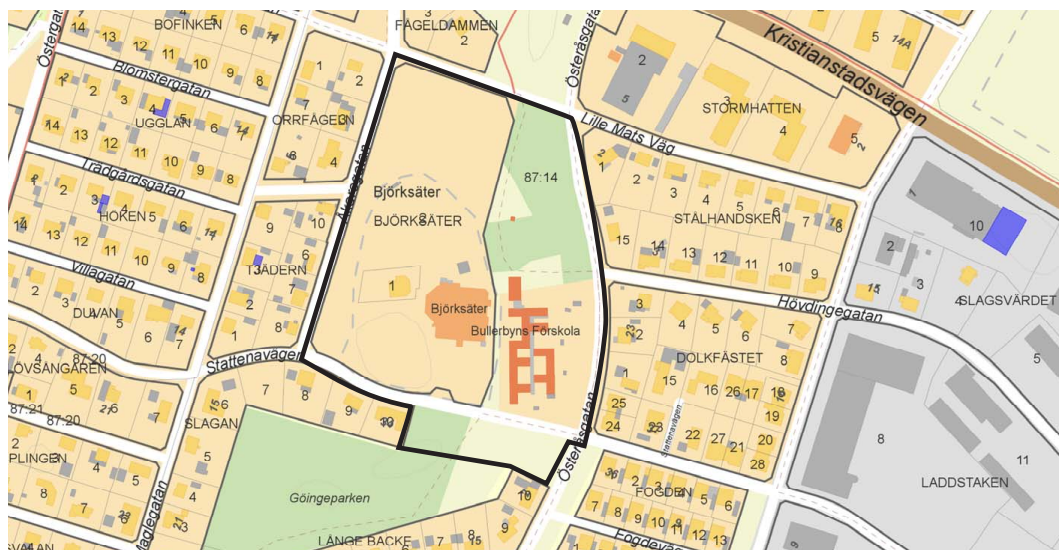
Fastighetsägaren till Björksäter 1 och 2 har ansökt om planändring för att kunna bygga bostäder i en- och flerbostadshus. På platsen finns idag en dansrotunda med restaurang, ett enbostadshus som fungerar som tillsynsbostad samt parkeringsytor. Marken är planlagd för folkparksändamål.

Förskolan Bullerbyn, på angränsande fastigheten Hässleholm 87:14, har under årens lopp haft behov av att utöka sina utrymmen. Moduler har placerats på parkmark med tidsbegränsat bygglov (10 år). För att förskolan ska kunna få permanent bygglov har Exploateringsavdelningen beställt en ändring av detaljplanen så att förskolan hamnar inom mark avsedd för skoländamål.

Byggnadsnämnden beslutade den 14 augusti 2012 (för Bullerbyns förskola) och den 9 oktober 2012 (för Björksäter) att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan. Detta förslag till detaljplan innefattar båda detaljplaneuppdragen.

Plandata

Planområdet ligger i centrala Hässleholm, ca 700 meter från järnvägsstationen, och avgränsas av gatorna Lille Mats väg/Åkaregatan/Stattenavägen/Österåsgatan. Till ytan är området ca 4,8 hektar stort. Planområdet består av fastigheterna Björksäter 1 och 2 som är i privat ägo samt del av den kommunägda fastigheten Hässleholm 87:14.



Planområdet

Bedömning av miljöpåverkan

Ett genomförande av detaljplanen antas inte medföra någon betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11-18 §§ miljöbalken. En särskild miljöbedömning upprättas därför inte. Planförslagets konsekvenser redovisas senare i denna planbeskrivning.

► Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I *Hässleholms kommuns översiktsplan 2007* uttrycks en vilja att förtäta staden och motverka omotiverad utbredning av den inre staden. Ny och kompletterande bebyggelse ska bidra till minskat bilåkande, ökad befolkningstäthet, ökad stadsmässighet och ökat kollektivtrafikunderlag. Det är viktigt att arbeta för att skapa långsiktigt hållbara och trygga boendemiljöer. I *Översiktsplan för Hässleholms tätort* från 1995 pekas planområdet endast ut som område med befintlig tät bebyggelse.

Aktuellt planförslag följer översiktsplanens intentioner och bidrar till att uppfylla målen om ökad befolkningstäthet och stadsmässighet i Hässleholms stad.

Detaljplaner

Inom planområdet finns tre gällande detaljplaner:

- *ändring av stadsplan för del av stadsdelen Stattena (Kv Björksäter)*, laga kraft 1974-02-28, akt 11-HLM-571/74. Området är planlagt för folkparksändamål med en byggrätt i två våningar i den södra delen. Övrig mark är punktprickad, dvs får ej bebyggas.
- *ändrad stadsplan för del av stadsdelen Stattena (Kv 261 Björksäter och del av Göingeparken m.m.)*, laga kraft 1969-01-08, akt 1183K-A110. Marken inom aktuellt planområde är planlagd för park samt för allmänt ändamål med byggrätt (för förskolan) i den södra delen. I planbeskrivningen nämns särskilt vikten av att trygga parkstråket som fungerar som förbindelse mellan Göingeparken och parkområdena söderut.
- *Förslag till ändrad och utvidgad stadsplan för del av stadsdelen Magle (KV. 265 Slagsvärdet, 266 Laddstaken m.m.)*, laga kraft 1965-01-26, akt 1183K-A88. Marken söder om Stattenavägen är här planlagd som allmän plats: park. Denna detaljplan gällde tidigare även för marken där Bullerbyns förskola ligger och pekar ut förskolans nuvarande område som del i samma parkområde.

Fastighetsplan

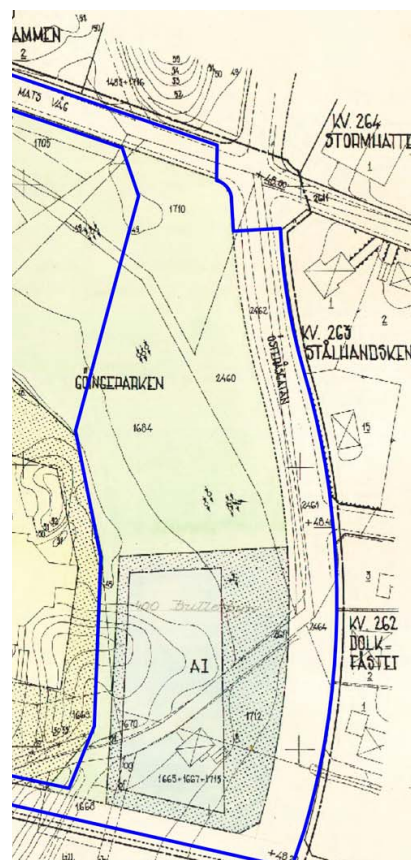
För Bullerbyns förskola finns en fastighetsplan fastställd 1971-03-16 (aktbeteckning 1183K-B485).

Grönplan

I *Grönplan för park och naturområden i Hässleholms tätort* från 2002 pekas ett grönstråk ut genom planområdet i nord/sydlig riktning. Detta är en del av det centrala grönstråk som följer grusåsen från Hembygdsparken till Magle våtmark. Grönstråk i staden är viktiga för att skapa sammanhängande park- och naturområden där människor, djur och växter kan röra sig. Dessutom leder grönstråken ut i naturen och skapar kontakt mellan staden och det omgivande landskapet.

Riksintressen och förordnanden

Inom eller i anslutning till planområdet finns inga områden som berörs av riksintresse eller andra förordnanden.



Gällande detaljplaner inom planområdet.

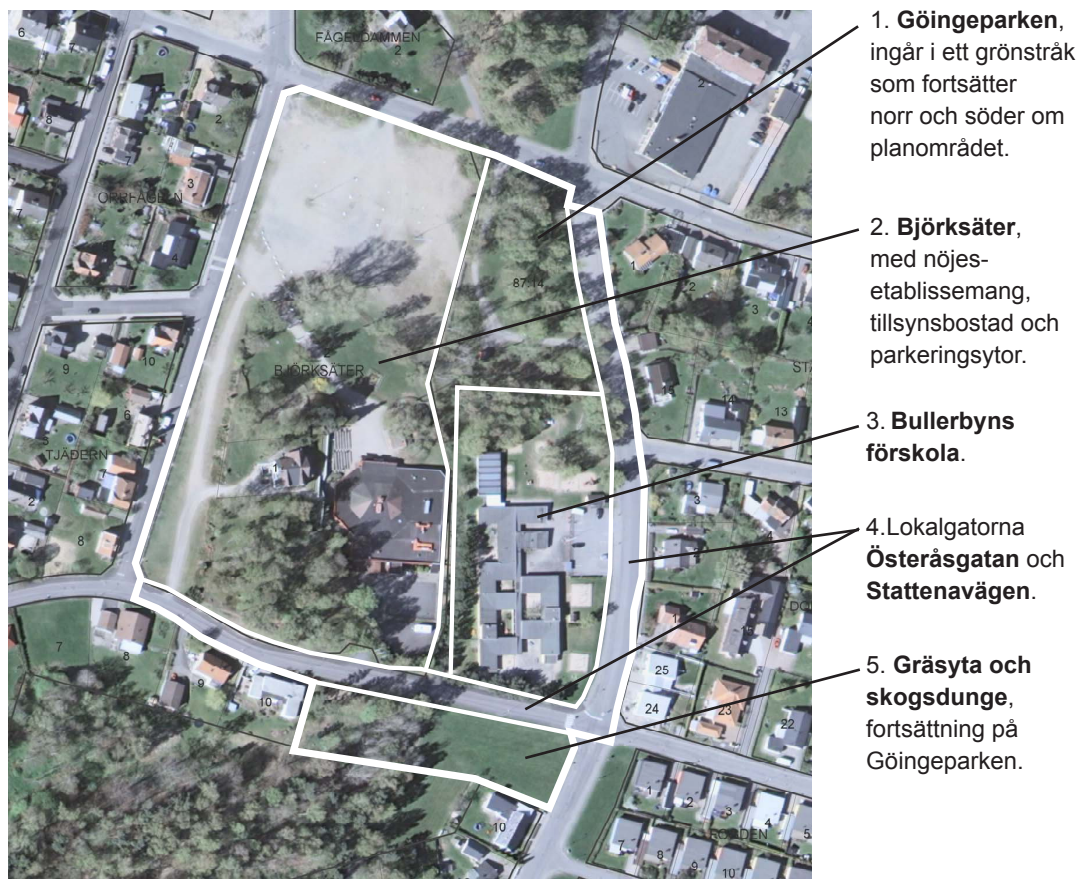
1. Detaljplan för Björksäter från 1974 där hela området är planlagt för folkparksändamål (Rf).
2. Utsnitt ur detaljplan från 1969, som gäller för Bullerbyns förskola och Göingeparken, med planlagd parkmark samt mark för allmänt ändamål (A).
3. Utsnitt ur detaljplan från 1965, som gäller för befintlig parkmark söder om Stattenavägen.



► Förutsättningar

Befintliga förhållanden

Planområdet kan delas in i fem delområden (se bild nedan):



Ortofoto över planområdet med dess olika delar markerade.

Historik

I början av 1900-talet anlades Folkets park, som senare fick namnet Björksäter, på platsen som då låg på lantligt läge söder om staden. Tillsynsbostaden byggdes 1910 och har bland annat använts som café. Folkparken upphörde 1929 och området har sedan varit i privat ägo.

Topografi, landskap och vegetation

I den södra delen av planområdet finns en trädbevuxen höjd. Högsta punkten ligger cirka 5 meter över intilliggande markyta och sluttningen är relativt brant. Höjden är en del av den grusås som sträcker sig genom staden i nord-sydlig riktning. Längs åsen sträcker sig ett grönstråk från Hembygdsparken, norr om planområdet, vidare söderut till Magle våtmark. I den nordöstra delen av planområdet finns en parkyta, del av Göingeparken, med gräs och uppvuxna björkar. Vidare söderut förbi förskolan är grönstråket idag avspärrat av förskolans stängsel. Söder om Stattenavägen fortsätter grönstråket i ett skogsparti. I korsningen Stattenavägen - Österåsgatan finns en klippt gräsyta. Den norra delen av planområdet består av en stor plan grusyta som används som parkering. Den ovanliga växten vallkrassing växer vid åsens skärning med Stattenavägen.

Stadsbild

Kvarteren kring planområdet består av blandad villabebyggelse i en till två våningar. Från Kristianstadvägen och Åkaregatan sluttar marken ner mot planområdet och man har idag en tydlig utblick över den norra delen av planområdet.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns nöjesetablissemangen Björksäter med tillhörande tillsynsbostad. Området är inhägnat med huvudentré som vänder sig mot nordväst. Inom området finns dessutom en liten utomhusscen. Bostadshuset ligger uppe på höjden och blickar ut över området.

Förskolan Bullerbyn ligger i den sydöstra delen av planområdet. Byggnaden är i en våning och har byggts till i omgångar.

Trafik

Planområdet omgärdas av lokalgatorna Lille Mats väg, Åkaregatan, Stattenavägen och Österåsgatan. Genomfartsgatan Kristianstadvägen ligger ett kvarter norr om planområdet och nås via Åkaregatan.

Cyklisterna rör sig i närområdet främst som blandtrafik på bostadsgatorna. En gång- och cykelväg når planområdet norrifrån från Hembygdsparken via en tunnel under Kristianstadvägen.

Till järnvägsstationen är det cirka 700 meter fågelvägen. Hållplatser för stadsbuss och regionbuss finns på 450 - 650 meters avstånd.

Bilparkering kan ske längs Åkaregatan och Österåsgatan. Dessutom finns parkering i anslutning till förskolan samt inom Björksäter för respektive verksamhets behov.

Service

Planområdet ligger centralt placerat i staden. Inom 700 meters avstånd finns centrum med butiker och service, järnvägsstationen, större matvarubutiker och motionsanläggningar.

Inom planområdet finns förskolan Bullerbyn med 7 avdelningar och plats för ca 120 barn. Närmaste F-6-skolor är Kyrkskolan, 500 meter norr om planområdet, och Grönängsskolan, 1000 meter väster om planområdet.

Geoteknik

Enligt SGU:s bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet av isälvsediment grovsilt - block. I den södra delen av planområdet finns en höjd som är en del av den rullstensåsen som sträcker sig genom staden i nord-sydlig riktning. Grundvattnet i området är mycket högt.

En översiktlig geologisk markundersökning har genomförts av LA Geo Miljö AB i december 2013 med komplettering i mars 2014. Undersökningen utfördes i form av provgroppsgrävning i den norra delen av planområdet eftersom erfarenheter från tidigare ledningsbygge visat på grundläggningsproblem där. Den första provgroppsgrävningen i december 2013 visade på förekomst av torv. En kompletterande grävning av ytterligare två provgropar utfördes i mars 2014 och då påträffades ingen torv vilket visar att



Utblick mot Björksäter från nordväst, sett från Åkaregatan.



Planområdet sett från korsningen Åkaregatan/Stattnavägen.



Vy norrut längs Åkaregatan mot kyrkan.



Bullerbyns förskola, sett norrifrån.



Bullerbyns förskola, sett från Österåsgatan.

det inte finns något heltäckande torvlager inom området. Undersökningen ser inga hinder för föreslagen bebyggelse men kompletterande geotekniska undersökningar bör utföras vid val av lämplig grundläggningsmetod.

En miljögeoteknisk provtagning av de ytliga jordlagren på Björksäters parkering genomfördes i juli 2012 av Tyréns AB. Efter provtagning och analys gjordes bedömningen att de ytliga jordmassorna inte utgör någon miljö/hälsorisk och att inga efterbehandlingsåtgärder behövs vid förändring till känsligare markanvändning (bostäder). Massorna bedöms även som lämpliga för återanvändning.

Markradonhalterna inom planområdet ligger inom normalriskintervallet.

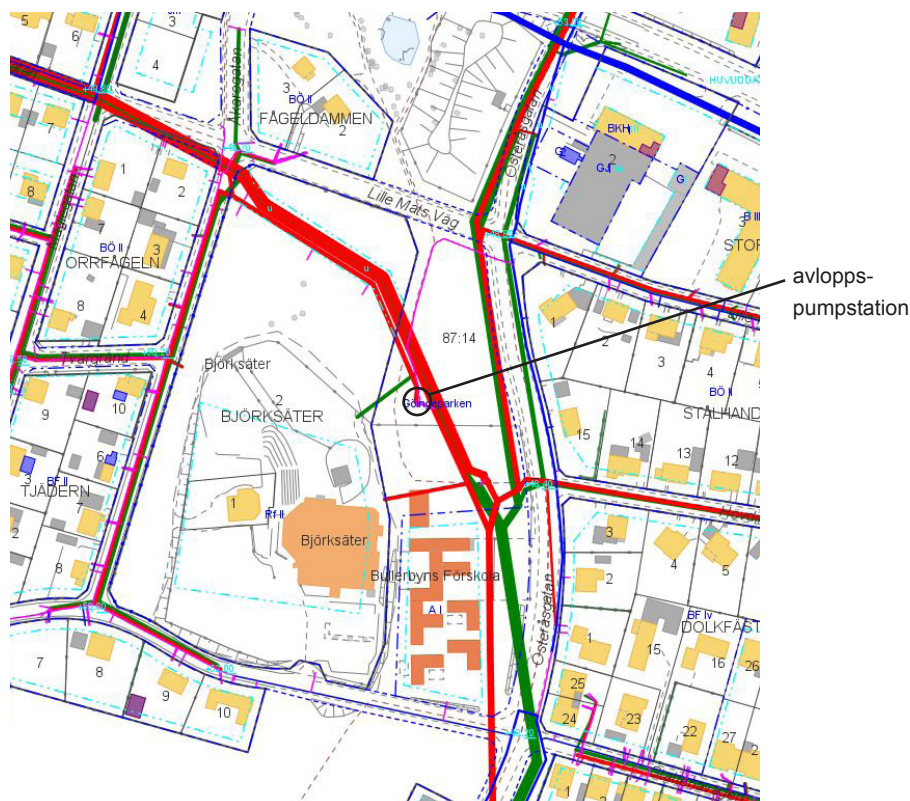
Fornlämningar

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.

Befintliga ledningar

Ett ledningsstråk med vatten- och avloppsledningar av mycket stora dimensioner går tvärs över den norra delen av planområdet, samt längs planområdets östra gräns. Ledningarna möts i stadens största underjordiska VA-knutpunkt. Inom fastigheten Björksäter 2 är ledningsstråket skyddat av u-område. En avloppspumpstation är placerad i Göingeparken, ungefär mitt i planområdet. VA-ledningar finns även i Åkaregatan och övriga intilliggande gator.

Fjärrvärme finns indraget till Bullerbyns förskola och till angränsande fastigheter längs Åkaregatan. E.ON har lågspänningsjordkablar och serviskablar in till byggnader i planområdet.



Vatten- och avloppsledningar inom planområdet.

► Planförslag

Områdets disposition/planutformning

Inom planområdet föreslås centrumnära bostadsbebyggelse i 2-5 våningar, utökat område för befintlig förskola samt breddning av befintligt parkstråk.

Planförslaget innefattar:

- Möjlighet till ca 120 nya bostäder (B), främst i flerfamiljshus, på Björksäter 2
- Byggrätt för bostäder, kontor och centrumverksamhet (BKC) på Björksäter 1
- Utökat område för befintlig förskola (S)
- Byggrätt för en villa eller ett parhus (B) söder om Stattenavägen.
- Befintlig park och förtydligat parkstråk (PARK)
- Område för teknisk anläggning (befintlig avloppspumpstation) (E₁)
- Område för teknisk anläggning (ny transformatorstation) (E₂)
- Befintliga lokalgatorna Stattenavägen och Österåsgatan (LOKALGATA)
- Skydd för kullen i södra delen av planområdet genom prickmark och krav på marklov för schaktning.
- Skydd av befintliga va-ledningar genom u-område och prickmark.



Bebyggelse

Bostäder

På fastigheterna Björksäter 1 och 2 föreslås bostadsbebyggelse i två - fem våningar. Sammanlagt kan det röra sig om ca 120 nya bostäder/lägenheter. Detaljplanen medger en flexibilitet i utformning och placering av bebyggelsen. Husen kan exempelvis placeras som hus i park eller i kvartersstruktur. I den norra delen av området finns ett u-område för va-ledningar som begränsar var bebyggelse kan placeras och i den södra delen finns en höjd som ska bevaras. Utmed Åkaregatan och Stattenavägen föreslås 5 meter prickmark, mark där byggnad inte får uppföras.

För hela bostadsområdet föreslås att:

- Totalt 30% av fastighetsarean får bebyggas.
- Endast källarlösa hus tillåts, med anledning av det höga grundvattnet i området.
- Dagvatten ska omhändertas lokalt inom kvartersmark.

Parkering, lekytor, miljöhus, gångvägar med mera ska anordnas inom planområdet. Området ska utformas med god tillgänglighet, framkomlighet och uppställningsmöjlighet för räddningstjänstens fordon. Prövning av bebyggelsens detaljutformning görs i bygglovsprocessen.

Delområde A

Längs Lille Mats väg föreslås en byggrätt för bostäder i två - tre våningar. Det kan till exempel vara radhus eller ett flerfamiljshus. Marknivån vid hus ska vara 30 cm över gata för att säkerställa avrinning av dagvatten mot gatan. Byggrätten begränsas i söder av u-område för underjordiskt ledningsstråk.

Delområde B

Längs den norra delen av Åkaregatan föreslås bostadsbebyggelse i två -tre våningar. Det kan vara radhus eller flerfamiljshus och möjlighet finns att placera bebyggelsen fristående eller som kvartersstruktur. Minst 35% av markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten. Kompletterande geoteknisk undersökning ska göras innan byggnation för val av grundläggningsmetod (se vidare under *Konsekvenser - Mark, luft och vatten*).

Delområde C

I kvarterets mitt föreslås flerbostadshus i tre-fem våningar. Husen kan till exempel placeras i kvartersstruktur eller som hus i park. Minst 35% av markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten. På grund av rekommenderat skyddsavstånd på 50 meter till avloppspumpstationen föreslås en planbestämmelse som reglerar att ventilationsintag i byggnad ska vändas bort från pumpstationen. Inom den södra delen av delområdet tillåts endast bebyggelse i maximalt två våningar för att minimera påverkan på befintliga villor söder om Stattenavägen. Kompletterande geoteknisk undersökning ska göras innan byggnation för val av grundläggningsmetod (se vidare under *Konsekvenser - Mark, luft och vatten*).

Delområde D

Utmed Åkaregatans södra del föreslås bostadsbebyggelse i två våningar. Det kan vara radhus, parhus, friliggande villor eller mindre flerfamiljshus. Marknivån vid hus ska vara 30 cm över gata. Huvudbyggnad ska placeras längs förgårdsmark (prickmark) mot gata och garage ska placeras minst 6 meter från gata.



Illustrationsplan som visar en möjlig utformning av planområdet.



3D-illustration av hur området kan komma att utformas.

Detaljplanen medger en flexibilitet i utformning och placering av ny bostadsbebyggelse.

Illustrationerna på denna sida visar exploatörens förslag till utformning.

Delområde E

Utmed Stattenavägen föreslås möjlighet att placera bostadsbebyggelse motsvarande två friliggande villor eller ett parhus. För placering gäller samma bestämmelser som för delområde D. Dessutom ska bebyggelsen ha en gemensam in- och utfart från Stattenavägen eftersom sikten längs gatan är skyddad och kan utgöra en trafiksäkerhetsrisk. Detta säkerställs genom utfartsförbud längs större delen av vägen. För att kunna bebygga denna del av planområdet måste jordmassor schaktas bort (se vidare under *Konsekvenser - Mark, luft och vatten*).

Delområde F

Kring det befintliga bostadshuset på fastigheten Björksäter 1 läggs en byggrätt för bostäder, kontor och centrumverksamhet i två våningar. Detta ger möjlighet att bygga till eller uppföra en mindre byggnad intill den befintliga eller möjligheten att det befintliga huset kan användas för annan verksamhet i framtiden. In- och utfart ska ske mot Åkaregatan.

Delområde G

Vid korsningen Stattenavägen - Österåsgatan föreslås en ny byggrätt för bostadsändamål på befintlig parkmark (gräsyta). Ytan är ca 1000 kvm och kan rymma ett enbostadshus eller parhus i en våning. Huvudbyggnad ska placeras längs förgårdsmark mot Österåsgatan och garage ska placeras minst 6 meter från gatan. Utfart ska ske mot Österåsgatan och ett utfartsförbud läggs därför längs Stattenavägen. Marknivån vid hus ska vara minst 30 centimeter över gatan.

Förskola

Bullerbyns förskola får en utökad byggrätt så att dagens lokaler ryms inom byggrätten och att viss möjlighet till utbyggnad ges. Förskolans lek- och uppehållsyta utökas norrut och tar i anspråk en del av Göingeparken (delar av denna yta används redan idag av förskolan). En maximalt utnyttjad byggrätt innebär att 5100 kvm av förskoletomten kan användas till lek och utevistelse. Det blir 42,5 kvm per barn (räknat på dagens 120 förskoleplatser). Förskolans befintliga staket i väster flyttas närmare förskolebyggnaden så att parkstråket mellan Björksäter och Bullerbyn kan återskapas. Vid omgestaltning av utemiljön är det viktigt att bevara befintlig vegetation i så stor utsträckning som möjligt. Förskolans utemiljö ska vara varierad och inspirera till lek, rörelse och utevistelse. Det ska finnas möjlighet till skugga (till exempel från träd eller skärmtak). Yta för bilparkering ska inte utökas.

På grund av de stora vatten- och avloppsledningarna i marken läggs stora delar av förskoleområdet som prickmark (mark där byggnad inte får uppföras) och u-område (mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar). För att möjliggöra placering av en mindre förrådsbyggnad och eventuellt skärmtak föreslås delar av området som korsprickad mark. Föreslagen bebyggelse i 3-5 våningar väster om förskolan kommer att innebära skuggning av förskolans utemiljö under delar av dygnet (se vidare under *Konsekvenser - Mark, luft och vatten*).

Grönstruktur och parker

Park och grönstråk

Befintlig park (Göingeparken) i planområdets nordöstra del bevaras som parkmark och grönstråket breddas genom byte av mark mellan fastigheterna Björksäter 2 och Hässleholm 87:14. Grönstråket, som löper från Hembygdsparken till Magle våtmark, är viktigt för att länka samman park- och naturmark i staden. Idag har förskolan hägnat in en del av parkmarken men för att stråket ska upplevas som tillgängligt för allmänheten ska staketet flyttas till fastighetsgränsen och en gångväg anläggas. Befintlig vegetation ska bevaras i möjligaste mån.

Rekreation och lektytor

Den föreslagna gångvägen i grönstråket länkar samman gångvägar och stigar norr och söder om planområdet och blir en tillgång ur rekreationssynpunkt.

Lektytor ska anläggas i anslutning till den nya bostadsbebyggelsen på Björksäter. Dessutom finns förskolans lekmiljö tillgänglig på kvällar och helger.

Trafik

Biltrafik och parkering

Lokalgatorna Österåsgatan och Stattenavägen ingår i planområdet. Dessutom omgärdas planområdet av Åkaregatan och Lille Mats väg. Någon förändring av gatornas utformning föreslås inte. Infart till Björksäter sker från Lille Mats väg, Åkaregatan och Stattenavägen. Biltrafik är inte tänkt att ske inom kvarteret men körbara ytor skapas som bland annat ska fungera som räddningsväg för räddningstjänstens fordon.

Samlade parkeringsytor för de boende ska skapas på kvartersmark, i anslutning till infarterna från omkringliggande gator. I anslutning till Bullerbyns förskola finns en befintlig parkering för personal och föräldrar. Möjlighet finns även till parkering utmed Österåsgatan vid hämtning och lämning på förskolan.

Byggnation av ca 120 nya lägenheter kommer att medföra ökad trafikmängd i området. In- och utfart till de nya bostäderna kommer i huvudsak att ske via Lille Mats väg och Åkaregatan som bedöms vara utformade för att klara denna ökning. Närheten till centrum och järnvägsstationen underlättar för de boende att välja gång, cykel och kollektivtrafik.

Eftersom sikten på Stattenavägen är något skyddad läggs utfartsförbud på en stor del sträckan. En samlad utfart från den föreslagna bostadsbebyggelsen i sydväst tillåts.

Gång- och cykeltrafik

En gångväg skapas i parkstråket genom planområdet och binds samman med befintliga gångstigar utanför planområdet. För att underlätta gång- och cykeltrafik till bland annat centrum och järnvägsstationen är det viktigt att skapa säkra, gena och trygga förbindelser, t ex genom en ny GC-väg längs Åkaregatan till den befintliga cykelvägen utmed Kristianstadsvägen. Möjlighet finns även att anlägga cykelväg utmed Österåsgatan. Parkering för cyklar ska tillgodoses på kvartersmark.

Kollektivtrafik

Järnvägsstationen och närmaste busshållplatser finns på 450 -700 meters håll. I december 2014 kommer en ny stadsbusslinje att trafikera sträckan Tormestorp - Hässleholms C och busshållplats kommer då att placeras närmare planområdet (läge ännu inte bestämt).

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintliga nät.

En ny transformatorstation behövs för att förstärka det befintliga elnätet. Ett E-område (E₂) för detta ändamål placeras i den norra delen av planområdet vid Lille Mats väg. Området ska hållas fritt från hinder och kunna nås av tungt fordon. Inom 5 meter från transformatorstationen får det inte finnas brännbara byggnadsdelar eller brännbart upplag.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsförsörjning kan ske genom anslutning till befintliga nät. De stora befintliga ledningsstråken inom planområdet skyddas av u-område (mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar) och prickmark (mark som inte får bebyggas).

Den befintliga avloppspumpstationen i Göingeparken planläggs som teknisk anläggning (E₁). Generellt rekommenderas ett skyddsavstånd på 50 meter från avloppspumpstation till bostäder, främst på grund av risk för luktspridning. Den föreslagna bebyggelsen kommer som närmast att hamna 20-30 meter från pumpstationen. För den föreslagna bebyggelsen närmast pumpstationen föreslås en planbestämmelse om att ventilationsintag ska vändas bort från pumpstationen.

Dagvattenhantering

Grundvattennivån inom området är hög och för att inte överbelasta dagvattensystemet ska dagvatten fördröjas lokalt. För den föreslagna flerbostadsbebyggelsen sätts en planbestämmelse (n₂) som anger att minst 35% av kvartersmark ska möjliggöra infiltration av dagvatten. För att underlätta infiltration av dagvatten på kvartersmark är det viktigt att begränsa andelen hårdgjord mark. Till exempel kan parkeringsytor utformas med armerat gräs eller grus, lågpunkter kan placeras i gräsytor så att vatten kan samlas där vid stora regnmängder och miljöhus och andra små byggnader kan få gröna sedumtak.

Höjdsättning och principer för ytavrinning av dagvatten har gjorts av TOCON Markprojektering AB, 2014-02-06, och visar hur stora mängder vatten vid t ex extrema regn, kan hanteras. En lågpunkt där vatten kan samlas upp och infiltreras finns i parkmarken i nordöst. Höjdsättning av marken med föreslagna plushöjder anges på plankartan.

Avfallshantering

För flerfamiljshus ska gemensamma miljöhus placeras på kvartersmark och utformas efter riktlinjer från Hässleholm Miljö AB. Ur trafiksäkerhetssynpunkt ska miljöhusen vara placerade i anslutning till lokalgatorna så att sopbilar inte behöver köra in på kvartersmark.

Brandvattenförsörjning

Brandposter finns i Österåsgatan och Stattenavägen. Insatstid för räddningstjänsten är under 5 minuter. Inom Björksäter ska körbara ytor finnas för räddningstjänstens fordon.

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 ej antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

- Planförslaget följer översiktsplanens intentioner.
- Inga riksintressen, strandskydd eller miljökvalitetsnormer påverkas.
- Planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet. Planområdet är inte utsatt för buller eller risker.
- Den mark som i anspråk tas för bostadsbebyggelse är idag redan exploaterad eller består av grusad parkeringsyta. En mindre del av befintlig höjd tillåts schaktas bort men huvuddelen av höjden skyddas av prickmark och planbestämmelse om att marklov krävs för schaktning.
- Befintlig infrastruktur används för angoring till området.
- Parkstråket genom området breddas och förtydligas och blir på så sätt tillgängligt för allmänheten.

Mark, luft och vatten

Geoteknik

Vid den översiktliga geologiska markundersökningen utförd av LA Geo Miljö påvisades förekomst av torv inom den norra delen av planområdet. Undersökningen konstaterar att torvförekomsten inte är heltäckande och inte utgör ett hinder för byggnation av den föreslagna bebyggelsen men att kompletterande geotekniska undersökningar behöver göras innan byggnation för att välja grundläggningsmetod. En planbestämmelse (b3) på plankartan anger inom vilket område detta gäller.

Markföroreningar

Inom planområdet förekommer inga kända markföroreningar. En miljögeoteknisk provtagning av de ytliga jordlagren på Björksäters parkering genomfördes i juli 2012 av Tyréns AB och visade inte på någon miljö- eller hälsorisk.

Topografi

De föreslagna bostäderna vid Stattenavägen i den sydvästra delen av planområdet innebär att en mindre del av åsen måste schaktas bort. Högsta höjden kommer inte att påverkas och skärningen med Stattenavägen kommer att finnas kvar så att topografin fortfarande kan upplevas från gatan. En konsekvens kommer att bli att en del björkar kommer att behöva tas ner.

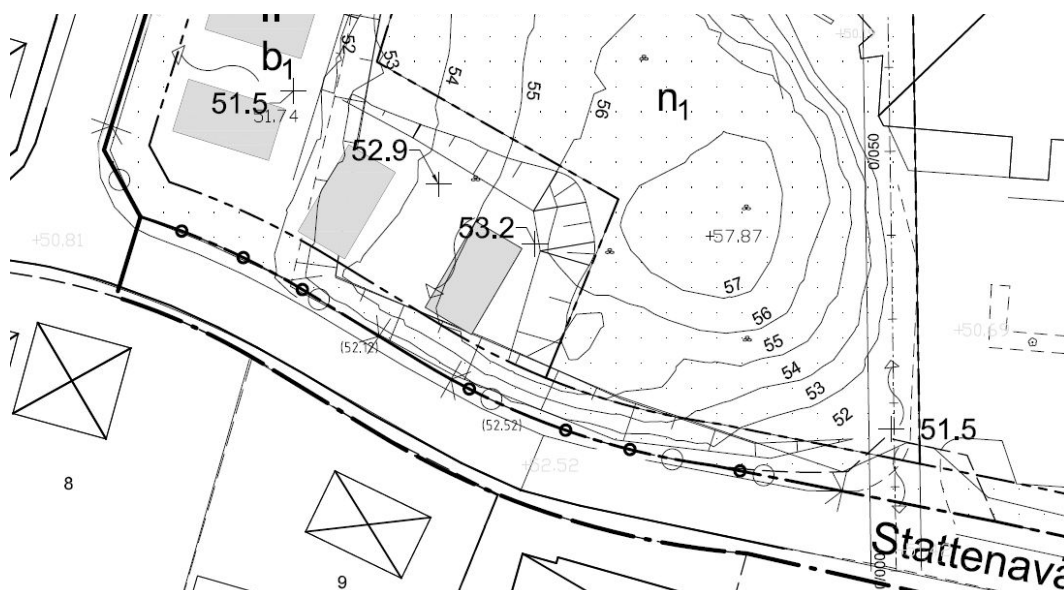


Bild som visar tänkt inschaktning och befintliga höjdkurvor. (utsnitt ur Dagvattenhantering och höjder framtagen av TOCON Markprojektering AB).



Åsens skärning med Stattenavägen (sett från väster).

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2010:447) avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, benzen och ozon.

Miljökvalitetsnormerna överstigs inte i Hässleholms kommun och 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.

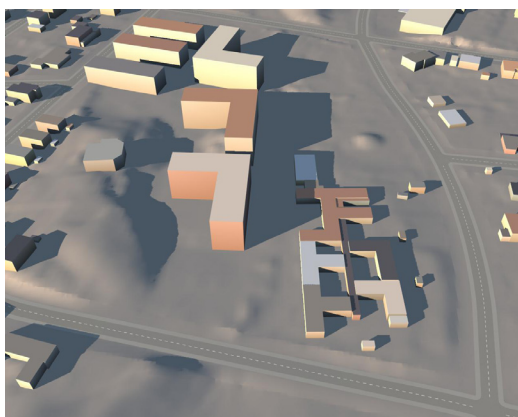
Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

Dagvatten

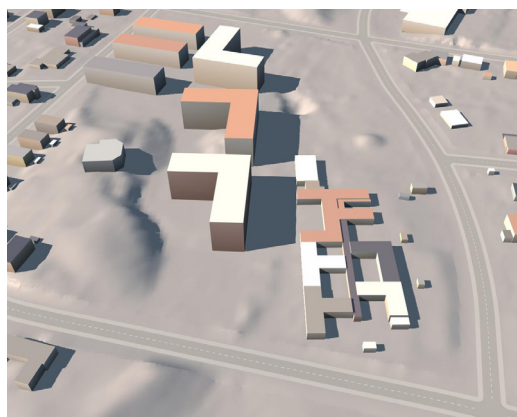
Dagvattenavrinning vid extrema regnmängder kan ske till lågpunkt i parkmarken i den nordöstra delen av planområdet.

Skuggning

Planerad bostadsbebyggelse på fastigheten Björksäter 2 kommer att innebära en viss skuggpåverkan på Bullerbyns förskola och dess utemiljö. Beräkningar har gjorts av skuggpåverkan från 3-våningshus respektive 5-våningshus vid olika tider på året. Skuggning av den västra delen av förskolans område kommer att ske under senare delen av eftermiddagen, i olika stor utsträckning beroende på tidpunkt på året. Huvuddelen av förskoleområdet kommer dock inte att påverkas av skuggning från ny bebyggelse. I beräkningen har inte tagits med den skuggning som sker från befintliga träd i området.



Skuggning från 5-våningshus 23 september kl 15:30.
Förhållandena är de samma den 20 mars kl 15:30.



Skuggning från 5-våningshus 21 juni kl 16:00

Hälsa och säkerhet

Planområdet är inte utsatt för buller (från t ex trafik eller industri) och påverkas inte av transport av farligt gods eller andra risker. Inom planområdet tillåts inte heller någon verksamhet som kan vara störande för omgivningen.

Natur- och kulturmiljö

Planförslaget innebär att parkstråket mellan Björksäter och Bullerbyns förskola breddas och görs tillgängligt för allmänheten. Detta är en viktig länk för att få ett sammanhängande grönstråk genom staden, från Hembygdsparken till Magle våtmärk. En del av Göingeparken tas i anspråk som utemiljö för förskolan men detta vägs upp av att ovan nämnda parkstråk görs tillgängligt. Den stora grusade parkeringsytan som idag finns inom kvarteret Björksäter kommer till viss del att övergå till gröna ytor och utemiljö tillhörande den nya flerbostadsbebyggelsen. Totalt sett innebär planförslaget en minskning av mängden hårdgjorda ytor inom planområdet.

Den del av rullstensåsen som utgör en höjd i den södra delen av planområdet sparas till största delen och fortsätter att vara ett grönt inslag som tillför variation i stadsmiljön.

Sociala konsekvenser

Planförslaget föreslår förtätning med bostäder i centrumnära läge. Det innebär god tillgång till stadens serviceutbud och närhet till järnvägsstationen med bra pendlingsmöjligheter. En brist är att det idag saknas busshållplats för stadsbuss i direkt anslutning till planområdet. En ny stadsbusslinje på sträckan Hässleholms C - Tormestorp som planeras att tas i trafik i december 2014 innebär ett hållplatsläge närmare planområdet (ej ännu bestämt var).

En variation av stora och små lägenheter är eftersträfvansvärt för att bidra till en blandad befolkningsstruktur. Nya tillgänglighetsanpassade lägenheter kan också möjliggöra för äldre att bo kvar i stadsdelen.

Det föreslagna grönstråket mellan Björksäter och Bullerbyn innebär att parkområden norr och söder om planområdet kopplas samman så att människor kan röra sig i ett större sammanhängande grönstråk genom staden. När stängslet i fastighetsränsen tas bort blir det dessutom möjligt att röra sig i öst-västlig riktning genom planområdet.

För att skapa en trygg miljö är det viktigt att så väl boendemiljön som grönstråket får en attraktiv utformning med bra belysning och visuell överblickbarhet. Att bygga efter devisen ”att se och att synas”, genom att till exempel vända entréer och fönster mot gemensamma ytor, kan bidra till överblickbarhet och trygghet.

Barnperspektiv

Inom Björksäter föreslås bostadsbebyggelse i direkt anslutning till grönområden och förskola. Möjligheter till lek och utevistelse skapas inom kvartersmark. Tanken är att parkeringsytor ska finnas samlade i kvarterets ytterkanter så att kvarterets mitt blir en bilfri miljö där barn kan röra sig relativt fritt.

► Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Det innebär att detaljplanen skickas ut först på samråd och där efter på granskning för att ge berörda möjlighet att påverka planförslaget.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 10 år från det datum den vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att det finns synnerliga skäl. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser (gata 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 i Hässleholms stad.

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

Avtal

Planavtal har upprättats med exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

Gällande fastighetsplan för Bullerbyn med aktbeteckning 1183K-B485, fastställd 1971-03-16, upphör att gälla.

Fastighetsbildning och övriga förättningar

För att kunna bredda parkstråket mellan Björksäter och Bullerbyn krävs en fastighetsreglering så att delar av fastigheten Björksäter 2 överförs till Hässleholm 87:14. I utbyte kan en del av befintlig parkmark längre norrut överföras från Hässleholm 87:14 till Björksäter 2. Dessutom ska en del gatumark avsedd för infart på Stattenavägen regleras över till Björksäter 2.

Om kvartersmark inom Björksäter 2 styckas av för framtida bostadsbebyggelse krävs fastighetsbildning som bekostas av exploatören.

Ledningar inom kvartersmark ska lämpligen tryggas genom servitut eller ledningsrätt.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas planförslagets konsekvenser på fastighetsnivå:

Björksäter 1:

- Erhåller mark från Björksäter 2.
- Avstår mark i väster till Björksäter 2.
- Servitut för utfart över Björksäter 2 ändras. Utfart ska ske mot Åkaregatan och med minsta möjliga intrång på Björksäter 2.
- Det kan bli aktuellt att trygga anslutningar till kommunalt va med ledningsrätt.
- Ändrad byggrätt, från folkparksändamål (Rf) till bostäder, kontor och centrumverksamhet (BKC).

Björksäter 2:

- Erhåller mark för bostadsändamål från Björksäter 1.
- Erhåller mark (befintlig allmän platsmark park) i öster från Hässleholm 87:14.
- Erhåller mark (befintlig allmän platsmark gata) i söder från Hässleholm 87:14.
- Avstår mark i väster till Hässleholm 87:14 (breddning av parkstråk).
- Belastande servitut för utfart till förmån för Björksäter 1 **ändras**.
- Ledningsrätt för VA-ledningar.
- Ändrad byggrätt.
- Kan komma att styckas av till flera fastigheter för framtida bostadsbebyggelse.

Hässleholm 87:14:

- Erhåller mark (för breddning av parkstråk) från Björksäter 2
- Avstår mark (befintlig parkmark) till Björksäter 2.
- Ledningsrätt för VA-ledningar.
- Utökad byggrätt för förskola
- Gällande fastighetsplan för Bullerbyn (med aktbeteckning 1183K-B485) upphör att gälla.
- Möjlighet finns att genom avstyckning bilda en egen fastighet för Bullerbyns förskola.
- Möjlighet finns att genom avstyckning bilda en ny bostadsfastighet söder om Stattenavägen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av exploatören för den del som berör fastigheterna Björksäter 1 och 2, och av kommunen för förskola, gata, och park.

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

Utformning av allmän platsmark (parkstråk) bekostas av kommunen.

Tekniska frågor

Kompletterande geoteknisk undersökning ska göras före byggnation för val av grundläggningsmetod (se under rubriken Geoteknik).

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i juni 2014

Camilla Ehrenflod
stadsbyggnadschef

Johanna Karlsson
planarkitekt

► Referenser

Utredningar framtagna i samband med planarbetet:

- Miljögeoteknisk provtagning, Tyréns AB, 2012
- Dagvattenavrinning och höjder, Principer för ytavrinning (A1 1:500), TOCON Markprojektering AB, 2014-02-06
- GU Björksäter, LA Geo Miljö AB, 2014-01-23.