



Planbeskrivning för

Detaljplan för del av Hässleholm 87:22 m.fl. (Björklunda)

Hässleholms stad och kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning	4
Planförslag	7
Föreslagen bebyggelse.....	9
Föreslagna offentliga platser.....	16
Föreslagen trafik.....	19
Föreslagen natur och kultur.....	23
Föreslagen teknisk försörjning och geoteknik.....	26
Konsekvenser	30
Genomförande	38
Förutsättningar	43

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolens domslut 2021-06-01, Mål nr P 4956-20, har upphävt Kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan i den del det avser fastigheten Nötväcken 1. Fastigheten Nötväcken 1 ingår därmed inte i denna detaljplan.

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, Planbeskrivning (denna handling), Illustrationsplan, Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), Samrådsredogörelse, Utlåtande, Grundkarta samt Fastighetsförteckning. För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas tillsammans med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslaget samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Trafikutredning, Ramböll, 2009-09-07
- Trafikutredning, Tyréns, 2017-07-17
- Kompletterande TrafikPM, Detaljplan för del av Hässleholm 87:22 m.fl., Hässleholms kommun, 2019-02-20
- Trafikbullenutredning, Tyréns, 2017-07-07, reviderad 2019-10-23
- Markteknisk undersökningsrapport Geo- och Miljöteknik, Ramböll, 2018-12-13
- Teknisk PM Geoteknik, Ramböll, 2018-11-09, kompletterad 2019-10-15
- Markteknisk undersökningsrapport, Ramböll, 2018-06-08
- Markteknisk undersökningsrapport Geo, Björklunda etapp 2 - del av skogsområde, Ramböll, 2019-03-18
- PM Grundvatten, Ramböll, 2010-06-04
- PM Grundvattenpåverkan på Björklunda etapp 1, Ramböll, 2019-09-27
- Dagvattenutredning, Ramböll, 2018-10-26, uppdatering av skyfallsmodell 2020-03-04
- PM-Björklunda etapp 2-Förutsättningar för höjder, Ramböll, 2018-08-13, höjder uppdaterade 2020-02-11
- PM Utredning höjdsättning & utformning, Tyréns, 2018-10-31
- PM Miljö , Miljöteknisk undersökning, Ramböll 2018-09-05, kompletterande provtagning 2019-07-03.
- Social konsekvensanalys (SKA), Hässleholms kommun 2019

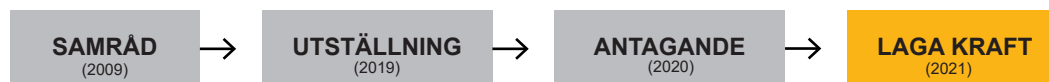
Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) är upprättad. Denna handling följer detaljplaneprocessen fram till antagande. Se separat bilaga *MKB 2019-02-20*.

► Planförfarande

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt den äldre plan- och bygglagen (SFS 1987:10). Förslaget har genomgått både samråd och utställning innan planen går upp för antagande i kommunfullmäktige. Samrådet genomfördes år 2009. Utställningen genomfördes våren 2019.

NORMALT FÖRFARANDE



Ändringar efter samråd och utställning

Planförslaget grundar sig i samrådsversionen från 2009, men eftersom det har gått nästan tio år mellan samrådet och utställningen, så har utställningsförslaget fått anpassas till flera nya planeringsförutsättningar som inte fanns kring tiden för samrådet. Efter samrådet har dessutom planområdet utvidgats till att omfatta mer naturmark. Redaktionella ändringar har gjorts mellan utställningen och antagandet för att säkra att intentionerna med utställningsförslaget. Dessa ändrar däremot inte planförslaget i sådan utsträckning att en ny utställning bedöms nödvändig.

► Sakägare

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

► Inledning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att skapa ett nytt bostadsområde i södra Hässleholm med tydliga och säkra kopplingar till centrum och kollektivtrafik. Det nya området kommer att ge plats åt drygt 300 bostäder fördelat på villor, radhus och flerbostadshus för att möta behovet och efterfrågan på bostäder centralt i Hässleholm. Området har stor potential att utvecklas till ett unikt bostadsområde för Hässleholm utifrån sin placering i gränslandet mellan stad och land.

Detaljplanen ska möjliggöra en blandad bostadsbebyggelse, etablering av en förskola och även skapa förutsättningar för en central mötesplats i området i form av ett torg där funktioner såsom busshållplats, cykelparkering samt service och handel ska möjliggöras.

Med detaljplanen bekräftas dessutom befintliga förhållanden i nordöstra delen av planområdet, där utbyggnaden av bostäder inte till fullo överensstämmer med gällande detaljplan från år 1981.

Detaljplanen innebär en naturlig fortsättning på den befintliga stadsdelen Stattena och de spår och gränser som finns synliga i landskapet såsom kultur- och naturvärden ska tas tillvara och byggas vidare på. Syftet med detaljplanen är också att arbeta med dagvattenhantering.



Ortofotot (2015) visar detaljplanens utbredning. Gult semitransparent område visar bebyggelsens utbredning.

Plandata

Områdets läge

Planområdet ligger i Hässleholms stads södra del, i gränslandet mellan stad och landsbygd. Området har potential att utvecklas till en attraktiv boendemiljö i och med dess närhet till centrum (drygt 1,5 km) och dess starka koppling till omkringliggande landskap. Planområdet ligger också nära Österås idrottsområde, golfbanan, ridskola och Hässleholmsgården.

Planområdets avgränsning och storlek

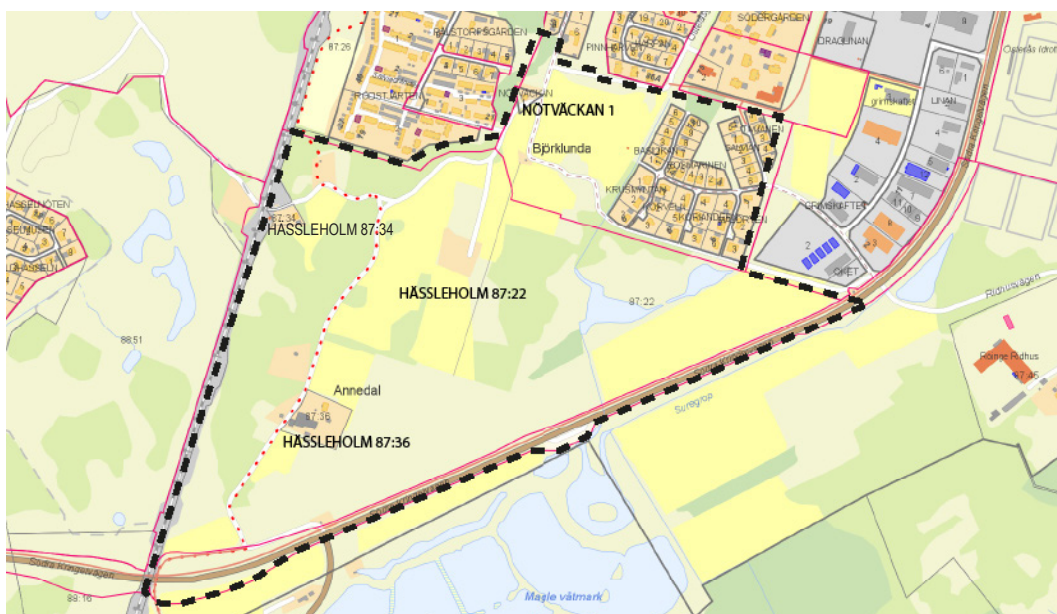
Planområdet omfattar cirka 64 hektar, vilket kan jämföras med cirka 90 fotbollsplaner. Cirka 17 hektar tas i anspråk för bebyggelse (varav cirka 6 hektar redan är bebyggd med villabebyggelse (Björklunda etapp 1), cirka 9 hektar är åkermark, cirka 3 hektar är ungskog). Cirka 35 hektar natur/betesmark/dagvattendammar bevaras och regleras som natur. Planområdet följer till största del omkringliggande detaljplanegränser. I den norra delen gränsar planområdet till befintlig bebyggelse i stadsdelen Statten, södra Hässleholm. Maglekärrsparken och Göingeparken som är en del av rullstensåsens förlängning norrut ansluter också till planområdets norra del. I väster avgränsas planområdet av järnvägen (södra stambanan) och i söder av Södra Kringelvägen som är en av infarterna till Hässleholm stad (söderifrån). I den nordöstra delen gränsar planområdet till ett befintligt verksamhetsområde.

Fastigheter inom planområdet

Planområdet innefattas till största del av den kommunalägda fastigheten Hässleholm 87:22. Utöver denna fastighet finns det också ett antal bebyggda tomter inom planområdet. Dessa utgörs av Nötväckan 1 (en äldre bostadsfastighet vid Maglegatan), Hässleholms 87:34 (fastighet intill järnvägen), Hässleholm 87:36 (Annedals gård) samt det nybyggda villa- och parhusområdet i planens nordöstra del som innefattas av fastigheterna; Krysmytan 1-3, Basilikan 1-6, Körveln 1-6, Rosmarinen 1-10, Koriander 1-6, Malörten 1-3, Timjanen 1-5 och Salvian 1-6.

Ägoförhållande

Marken inom planområdet ägs av kommunen med undantag för redan utbyggda fastigheter.



Karta över detaljplanens utbredning med nuvarande utbyggda fastigheter.

► Planförslag

Sammanfattning av planförslag

Målet med detaljplanen är att skapa ett nytt attraktivt bostadsområde i södra Hässleholm för att möta behovet av ny bostadsmark. Området präglas av närheten till såväl centrum som till naturen och det omgivande landskapet.

Planen ger plats för cirka 300 bostäder fördelat på villor, parhus, kedjehus, radhus och flerbamiljshus. Målet har varit att skapa en boendemiljö med olika sorters bostäder och upplåtelseformer för att attrahera olika typer av människor. Dessutom finns utrymme för viss service, som till exempel närbutik, café och frisör, samt för förskola.

Planförslaget innebär att den nya bebyggelsen infogas i det befintliga landskapet och att synliga spår och gränser i landskapet bevaras och utvecklas till bostadsnära natur och parkmark. Områdets stora betydelse för närrekreation tas till vara och naturområden inom planområdet görs tillgängliga för allmänheten och skyddas mot framtida exploatering.

Avsikten är att bevara och skydda de värdefulla natur- och betesmarkerna inom och i närheten av planområdet. I det nya bebyggelseområdet är förhoppningen att man även efter planens genomförande ska kunna läsa och uppleva de historiska linjerna och strukturerna i kulturlandskapet. Därför skyddas bevarandevärda murar och många uppvuxna träd.

Ett viktigt värdeord för området är social hållbarhet, med fokus på blandade upplåtelseformer för boende, trygga stråk för gående och cyklister och platser för möten och rekreation.

I söder föreslås en ny infartsgata från Södra Kringelvägen som i norr ansluter till Österåsgatan och stadens befintliga gatunät.

Planförslaget innefattar:

- Drygt 300 bostäder fördelat på villor, radhus, kedjehus och flerbostadshus
- Möjlighet för etablering av ny förskola med plats för drygt 100 barn
- Torgyta/mötesplats med nytt hållplatsläge för buss och möjligheter för centrumverksamhet i bottenplan på angränsande bebyggelse
- Förlängning av Österåsgatan med anslutning till Södra Kringelvägen
- Ett utvecklat gång- och cykelnät
- Cirka 35 hektar Naturmark (betesmark och rullstensås)
- Bekräftande av befintlig gård, Annedals gård
- Skydd för bevarande av biotopskyddade träd
- Skydd för bevarande av kulturvärdefulla murar samt viss komplettering
- Teknisk anläggning
- Parkmark
- Ytor för dagvattenhantering

Stadens utbyggnad i denna riktning föreslås i nuläget att sluta vid denna detaljplan på grund av behovet av framtida dagvattenhantering, höga naturvärden, lågt liggande mark samt närhet till Magle våtmark och reningsverket. Betesmarken är dessutom värdefull för området och staden och bidrar till att höja värdet i gränsen mellan stad och land.

Planförslagets huvudstruktur



Bild från Föp Hässleholm, 2019.

Skissen visar viktiga stråk och element i landskapet som ska beaktas i planarbetet. Bilden visar också inom vilka ytor bebyggelse respektive natur kommer lokaliseras.



► Föreslagen bebyggelse

Huvudstruktur

Området ska uppfattas som en naturlig fortsättning av Hässleholms stad och ett respektfullt möte med natur- och kulturlandskapet. Stadsmässighet och en tätare, högre bebyggelse möjliggörs därför i anslutning till befintlig stad och framför allt kring torget som är hjärtat i det nya området, medan såväl täthet som höjd på byggnaderna blir lägre i gränsen till omgivande landskap. Inom respektive kvarter förespråkas en variation av boende- och upplåtelseformer för en blandad och socialt hållbar stadsdel. Framför allt eftersträvas en tät och variationsrik bebyggelse som bidrar till upplevelsen av småskalighet och som skapar intressanta och aktiva gaturum.

Den bebyggda delen av planområdet består till största delen av bostadsbebyggelse med drygt 300 bostäder. Omkring torgytan möjliggörs däremot en förskola samt centrumverksamhet i bottenplan på bostadshusen för att stärka torgets funktion som möjlig mötesplats. I områdets västra del har kommunen även intentionen att uppföra ett LSS-boende.

Utformning, placering och utförande

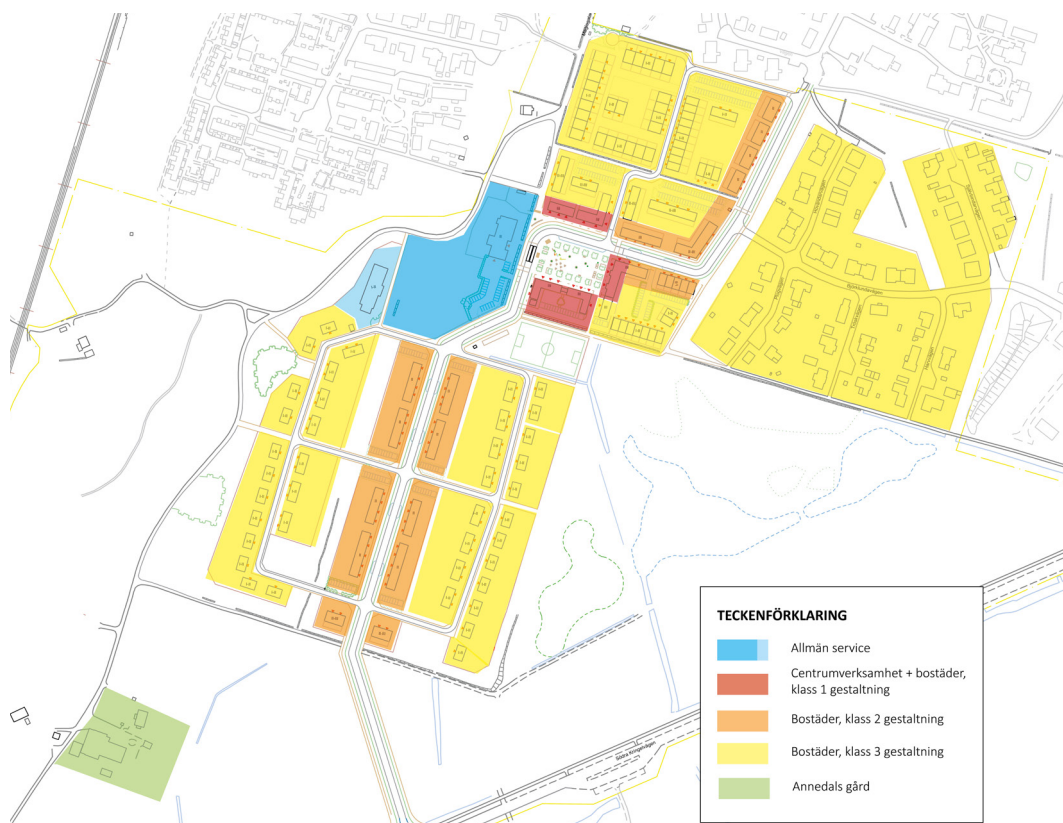
Inom området eftersträvas en tät och variationsrik bebyggelse som bidrar till upplevelsen av småskalighet och skapar intressanta och aktiva gaturum. Byggnader placeras tätt inpå de allmänna stråken med entréer ut från kvarteret. Även fönster ut mot de allmänna stråken är viktiga för den upplevda tryggheten i området. För att förmå de boende att använda innergården maximalt förespråkas däremot tydliga gränser i form av lågt staket eller häck mellan kvartersmark och allmän platsmark i de delar av kvarteren där bebyggelse inte redan utgör en gräns mellan offentligt och privat. De faktorer som regleras med avsikt att hålla ihop gestaltningen inom området är skala på bebyggelse och placering i förhållande till allmän plats. Materialval regleras även mot huvudgatan, Österåsgatan, och torgytan för att säkerställa stadsmässighet och att området kopplas ihop med Hässleholm stad.

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader ska helst byggas samman i fastighetsgräns. I annat fall ska de placeras 1 till 1,5 meter från fastighetsgräns. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,5 meter. Komplementbyggnader med fasad mot allmän platsmark bör utformas med fönster.

Speciella karaktärsområden för bostäder

Bostadsbebyggelsen kan delas in i 3 olika karaktärsområden utifrån dess placering inom planområdet och därmed dess funktion för huvudstrukturen. Bebyggelsen som placeras kring torget har störst betydelse för uppfattningen av området och markerar stadsdelscentret. Dessa hus bör utformas med stor omsorg och klassificeras därför som bebyggelsekaraktär 1. Bebyggelsen som angränsar till Österåsgatans förlängning, huvudgatan, har också en viktig roll i hur området uppfattas och för att människor ska vilja samlas i detta stråk. Denna bebyggelse klassificeras som bebyggelsekaraktär 2. Bebyggelsen i resterande delar av planområdet är viktig framför allt för uppfattningen av respektive kvarter, men den har inte samma inverkan på hela området som husen vid torget och huvudgatan. Denna bebyggelse klassificeras därför som bebyggelsekaraktär 3. De olika karaktärer redovisas i nästa bild och följs av en beskrivning på kommande sidor. Därutöver finns en förskola planerad inom området samt plats för ett LSS-boende som redovisas på samma sätt nedan. Beskrivningen nedan gäller utöver de generella bestämmelser för bebyggelse som redovisats ovan.



Bilden visar indelning i olika bebyggelseområden- Bebyggelsekaraktär 1 (röd), bebyggelsekaraktär 2 (orange), bebyggelsekaraktär 3 (gul), Förskola (blå), LSS-boende (ljusblå), Annedals gård (grön)

Bebyggelsekaraktär 1 (Utåtriktat vid torget)

Byggnader som placeras mot torget spelar en stor roll för hur hela planområdet uppfattas. Gestaltningen och placeringen av dessa byggnader är därför särskilt viktig. För att markera det centrala läget ska byggnader mot torget vara tre till fyra våningar höga, med entréer mot torget samt stora fönsterpartier i markplan. Byggnader ska gärna ha sadeltak för ett smäckert uttryck. Maskinrum för hiss ska ej skjuta upp ovanför takfallet på sidan av byggnaden som vetter mot torget, vilket regleras i plankartan.

Materialval på fasader som vetter mot Österåsgatan och torget regleras till sten, tegel eller puts i enlighet med traditionen i Hässleholms centrum. Likaså får inte loftgångar placeras mot torgytan utan endast på sidan som vetter mot innergården med en genomgående entré från torgsidan. Balkonger får finnas ut mot torgytan och ifall de glasas in ska detta göras med enhetlig utformning. För att undvika att balkonger byggs samman så att de upplevs på liknande sätt som loftgångar begränsas bredden på balkonger till 5 meter och de får inte byggas samman i sidled mot torgyta. Balkonger får däremot sticka ut upp till 1,5 meter över allmän platsmark samt över prickmark från 3 meter över mark.

Omkring torget finns möjlighet till centrumverksamhet(C) som exempelvis kiosk, livs, café, frisör eller kontor. Bebyggelsen ska anpassas till att ta höjd för möjlighet till denna sorts verksamheter, även om byggnaden initialt endast kommer att användas för bostäder. Detta regleras i detaljplanen med att bottenvåning ska utföras med stora fönster mot torgytan samt att bottenvåningen ska utföras förhöjd med minst tre meter mellan bottenplatta och bjälklag. Detta ger byggnaden, med tanke på dess centrala läge, en flexibel användning så att möjlighet finns att inreda våningen för någon form av verksamhet, exempelvis café, livsmedelsbutik eller kontor. Byggnader med söderläge mot torgytan placeras dessutom något inskjuten från gång- och cykelstråk och körbana så att det finns goda möjligheter att använda

förgårdsmarken som en solig vistelseyta för publika verksamheter.

Byggnader som vetter mot torget ska vara öppna och publika-semipublika mot torgytan. Inga häckar, staket eller murar får finnas som avgränsar förgårdsmarken från torgytan.



Exempel på bebyggelse kring torget

Bebyggelsekaraktär 2 (Stadsmässigt längs huvudgatan)

Byggnader som placeras vid huvudgatan, Österåsgatans förlängning, spelar en stor roll i hur hela planområdet uppfattas. Gestaltningen och placeringen av byggnaderna är därför särskilt viktig. För att skapa ett tryggt och aktivt gaturum med plats för spontana möten längs huvudgatan ska hus placeras nära gatan med entréer ut mot gatan. Likaså är material och skala på byggnaderna viktiga för att skapa ett attraktivt och sammanhållet gaturum med intressanta siktlinjer och en stadsmässig karaktär som tydliggör områdets nära koppling till Hässleholms centrum. Byggnader ska vara två våningar och föreslås som radhus eller parhus/kombohus. För att uppnå en viss täthet inom dessa kvarter regleras bland annat minsta antal bostäder.

Materialval på fasader som vetter mot Österåsgatan regleras till att bestå av i huvudsak sten, tegel eller puts i enlighet med traditionen i Hässleholms centrum. Likaså bör loftgångar inte placeras mot huvudgatan utan på sidan som vetter mot innergården med en genomgående entré från sidan som vetter mot huvudgatan. Ifall loftgångar placeras mot huvudgatan får de inte inkräkta på uppfattningen av byggnadskroppen från gatan. Det innebär exempelvis att loftgångar inte ska sträcka sig från gavel till gavel utan lämna byggnadskroppens hörn synliga samt att bottenplan ska hållas synlig med exempelvis pelare som stöd för loftgång istället för väggar.

Byggnader som ligger intill huvudgatan är utsatta för visst trafikbuller. Därför ska dessa byggnader placeras med omsorg så att de minskar risken att trafikbuller från huvudgatan rör sig till innergården. Om maximal ljudnivå vid uteplats inte uppfylls ska gemensam skyddad uteplats anordnas i anslutning till bostaden.

Enskilda in- och utfarter får inte placeras mot huvudgatan, Österåsgatans förlängning, för att undvika osäkra backrörelser ut på huvudgatan. Parkeringar ska istället samlas med gemensam in- och utfart från mindre kvartersgata.



Exempel på bebyggelse i bebyggelsekaraktärsområde 2 och 3

Bebyggelsekaraktär 3 (Från tätt med gemensam gård till friliggande villor)

En- till tvåvåningshus i en blandning av radhus, kedjehus, parhus och villor föreslås för dessa områden. För kvarteren med anslutning till torget möjliggörs två- till trevåningshus, exempelvis radhus och flerbostadshus. I de kvarter som har en gemensam innergård bör parkering samlas på en avgränsad del inom kvarteret för att på så sätt ge plats till en solig, grön och väl fungerande innergård med plats för gemensamma ytor och eventuella lokaler, växthus med mera. Ett attraktivt boende med möjlighet till gemenskap inom kvarteren eftersträvas. Det bör bland annat finnas möjlighet till gemensamma ytor och gemensam lokal för de boende på innergården.

För de norra kvarteren förespråkas tät och variationsrik bebyggelse. Initialt är det nordvästra kvarteret avsett för äldre personer. På grund av att en stenmur kompletteras på allmän plats längs den västra delen av kvarteret och befintlig stenmur söder om kvarteret avses behållas får byggnader i denna del av kvarteret uppföras med entréer mot innergård istället för ut mot gång- och cykelväg. I den östra och norra delen av detta kvarter får byggnader placeras längre in från gatan eftersom parkering är tillåten på förgårdsmark i dessa delar. Nordväst om kvarteret avslutas en kvartersgata i en torgyta som främst är avsedd att användas som vistelseyta och som vändplats för privatbilar. För att bidra till trygghetskänslan och möjligheten till spontana möten ska byggnader i övriga kvarter placeras tätt inpå de allmänna stråken med entréer ut från kvarteret.

Bebyggelsen som ligger i brytlandet mellan bostäder och betes- och naturlandskapet glesas ut mot friliggande hus. Tätheten i dessa områden regleras bland annat genom högsta fastighetsstorlek till 1000 m² och största byggnadsarea till 25 % och 30% av fastighetsarean. En- till tvåvåningshus, exempelvis friliggande villor eller parhus föreslås. Det nybyggda villa- och parhusområdet i detaljplanens nördöstra del (etapp 1) som innefattas av fastigheterna; Krysmyntan 1-3, Basilikan 1-6, Körveln 1-6, Rosmarinen 1-10, Koriander 1-6, Malörten 1-3, Timjanen 1-5 och Salvian 1-6 ingår i detta område.

I söder finns kvarter som ligger i mitt emellan den tätare bebyggelsen längs huvudleden och det glesare villaområdet som möter landskapet. En något högre täthet än den yttre randen bebyggelse som möter landskapet eftersträvas här för en god hushållning med mark. Detta

regleras med minsta antal bostäder inom användningsyta. En- till tvåvåningshus i form av radhus, kedjehus eller parhus föreslås för området.

Garage och carport ska placeras minst 6 meter från gata, där in- och utfart till respektive tomt är tillåtet mot lokalgata, för att undvika att bilar står delvis parkerade på allmän trottoar. I ett av de sydöstra kvarteren säkras även en infiltrationsyta som prickmark för att underlätta hantering vid skyfall.

Bebyggelsekaraktär Grön (Gårdsmiljö, Annedals gård)

Befintlig gårdsmiljö med bostadshus bevaras. Här bedrivs djurhållning med ett 20-tal nötdjur och ungefär lika många kalvar, 8 hästar och 2 grisar. Djuren går delar av året ute och betar på de betesmarker som ligger utmed Södra Kringelvägen. Fritt utförande föreslås inom fastigheten utöver begränsning av våningsantal. Eventuell ny bebyggelsen inom fastigheten bör däremot ha lantlig karaktär och samspela med befintlig bebyggelse i skala och proportioner. Eftersom fastigheten ligger inom påverkansområde för lukt från reningsverket ska inga fler bostäder än befintlig anordnas.

Offentliga byggnader

Förskola

En förskola i två plan ska uppföras för sex avdelningar med drygt 100 barn. Byggnader som placeras mot torget spelar en stor roll i hur hela planområdet uppfattas. Gestaltningen och placeringen av byggnaderna är därför särskilt viktig. För att skapa ett tryggt och aktivt gaturum med plats för spontana möten längs huvudgatan ska hus placeras nära gatan med entréer ut mot gatan. Likaså är material och skala på byggnaderna viktiga för att skapa ett attraktivt och sammanhållet gaturum med intressanta siktlinjer och en stadsmässig karaktär som tydliggör områdets nära koppling till Hässleholms centrum. Materialval på fasader som vetter mot torgytan regleras till sten, tegel eller puts i enlighet med traditionen i Hässleholms centrum. Skolbyggnaden ska uppföras i två våningar och placeras med långsidan längs torgytan för att rama in torget. Det ska finnas plats för minst 40 parkeringsplatser. Parkeringen bör placeras i anslutning till torgytan så att denna kan samnyttjas som offentlig parkering vid helger och på tidpunkter på vardagar då förskolan är stängd. Cykelparkering som är skyddad från väder bör placeras närmare entrén än bilparkeringarna för att uppmuntra till en ökad användning av cykel framför bil. Varutransporter ska hanteras i sydöstra delen av tomten för att minska påverkan på torget och på barnens skolgård. Skolgården är >5590 m² och innehåller del av en stenmur och uppväxt vegetation med gott om plats att skapa olika aktivitetsytor för barnen.

Byggnader som ligger intill huvudgatan är utsatt för visst trafikbuller. Därför ska förskolebyggnaden placeras med omsorg så att risken att trafikbuller från huvudgatan rör sig till skolgården minskar. Det finns även möjlighet att skapa mindre bullerskyddade områden på skolgården, exempelvis för sömn/vila, genom lokala skärmar. Med en god gestaltning av skärmarna, exempelvis genom gedigna materialval och transparanta delar, kan de bli ett trevligt inslag i miljön på skolgården. Skärmade uteplatser för sömn/vila kan även förses med tak för att minska bullerpåverkan ytterligare.



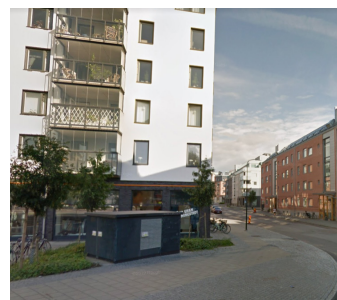
Exempel på bullerskärmar. Källa: Region Stockholm och Trafikverket

LSS-boende

Inom området planeras ett LSS-boende sydväst om föreslagen skoltomt. Denna yta regleras som bostäder. Byggnaden föreslås som en- till tvåvåningshus. Ytan för boendet är beräknat till 650 m². Ytan på innergården föreslås vara ca 2000-2500 m². En gemensam innergård med möjlighet för alla boende att nyttja bör finnas samt mindre privata uteplatser till varje lägenhet (via altandörr). Totalt förväntas LSS-boendet inrymma sex lägenheter och personalutrymme i markplan. Byggnaden kommer att nyttjas som boende, arbetsplats samt för daglig verksamhet. En gemensam huvudentré ska finnas samt privat ingång till varje lägenhet. Parkeringsmässigt bör det finnas 4 p-platser för besökare/personal samt 1 handikapparkering. Handikapparkeringen måste vara inom 25 meter från huvudentré till byggnaden. God tillgänglighet krävs, bland annat för angöring med sopbil/färdtjänst, leveranser och bilparkeringar.

Teknisk byggnad

Transformatorstationerna ska utformas så att de smälter in i omgivningen och underordnas omkringliggande bostadsbebyggelse, exempelvis med hjälp av vegetation eller färgval. Inom planområdet finns plats för tre transformatorstationer, varav två redan är uppbyggda. En av dessa ligger i planområdets norra del i anslutning till Österåsgatan. Byggrätten för denna befintliga byggnad förskjuts aningen från gatan, så att byggnaden, vid en framtida omplacering, hamnar underordnad bostadsbebyggelsen.



Exempel gestaltning av transformatorstation

Gröna tak och solceller

Inom kvarteren finns goda möjligheter för enskilda insatser som kan ha en positiv inverkan på de globala målen i Agenda 2030 om hållbara städer och hållbar energi. I mötet mellan stad och land möjliggör de gröna taken och väggarna en funktionell och estetiskt tilltalande övergång. Det finns också ett kompensationsperspektiv som innebär att i så hög grad som möjligt ersätta de genomsläppliga och artrika gröna ytor som försvinner vid nybyggnation, bland annat genom att anlägga gröna tak och väggar. Vanligtvis anläggs sedumtak, som är förhållandevis lätta och utgör livshabitat för insekter och fåglar. Gröna väggar kan bestå av klätterväxter eller liknande, gärna vintergröna arter. Byggnader bör vara anpassade för effektiv energiproduktion genom att vara vända i lämpligt väderstreck och ha en taklutning som ger solenergiproduktion med hög verkningsgrad. Takbeläggningen kan med fördel bestå av solenergiproducerande takpannor eller liknande.

Geoteknik

Markhöjder

En förprojektering med förslag på nya höjder i området har gjorts år 2018 av Tyréns (komplettering 2020), vilket planförslaget grundas på. Höjd för färdiga gator och viss annan allmän platsmark regleras i plankartan. Mark invid byggnad bör i princip vara minst 30 cm över lägsta närliggande färdiga gata. Syftet är att säkerställa att vattnet vid kraftiga skyfall ska kunna rinna på gatorna istället för att skada egendom. Bebyggelse som däremot ligger nära in på allmän plats som ska ha en utåtriktad och tillgänglig entré, såsom vid torget, måste på annat sätt inom egen fastighet säkra att ytvattnet kan rinna i enlighet med principerna i dagvatten- och skyfallsutredningen. Murar och plank bör inte sättas upp så att de hindrar vattnets väg vid skyfall.

Grundläggning och radon

På grund av höga grundvattenivåer får källare ej finnas inom hela planområdet.

Grundläggning för planerad byggnation för fristående småhus, flerbostadshus 1 till 2 våningar, radhus, parhus samt marklägenheter, rekommenderas bli utförda med kantförstyvad platta på antingen naturligt avlagrad sand/silt som packas väl eller på ny kontrollerad fyllning, efter att befintlig humusjord avbanats. Grundläggning av planerad byggnation för flerbostadshus på 2 till 4 våningar, rekommenderas bli utförda med plattgrundläggning på ny kontrollerad fyllning efter att befintlig humusjord och eventuell gytta avbanats. Grundläggning ska utföras med dränerande och kapillärbrytande materialskikt. Ny kontrollerad fyllning ska utgöras av materialtyp 2 och tjälfarlighetsklass 1 enligt anvisningar i AMA 17 och packas väl. Grundläggning ska utföras på frostfritt djup, d.v.s. minst 1,2 m under ny markyta och i torrhet. Grundkonstruktioner ska utföras radonskyddande. (Tekniskt PM Geoteknik, Ramböll, 2018)

Brand

Byggnader som överstiger två våningar ska ha säkra utrymningsvägar vid brand i enlighet med gällande byggregler. Om detta inte ordnas med egna trappor så ska uppställningsplatser för räddningstjänstens stegutrustning säkerställas i anslutning till byggnaderna. För enskilda områden kommer intilliggande gc-väg utformas för att kunna fungera som uppställningsplats.

Inspiration för bebyggelse



HÄCKAR

AKTIVT GATURUM

BLANDADE BOSTADSFORMER

ENTRÉER MOT GATA

DETALJRIKEDOM

TRÄDGÅRDSSTAD

VARIERANDE FASADER

EGEN TRÄDGÅRD

TYDLIGA GRÄNSER

► Föreslagna offentliga platser

Huvudstruktur

Offentlig miljö består av gator, parker, gångar och torg. Det offentliga rummets kvalitet är avgörande för upplevelsen och brukandet av hela stadsdelen. Rummet formas av dess väggar och golv, bebyggelsen och markbehandlingen, och av hur det används. Stadsrummets sociala funktion är lika viktig som dess praktiska funktion – rörelse, vistelse, lek, mötesplats. Planförslaget möjliggör flera mötesplatser inom planområdet, såväl gröna, rekreativa mötesplatser som urbana. Gröna mötesplatser finns i form av parkytor insprängda mellan bostadsbebyggelsen i både nordöstra och sydvästra delen. Centralt i stadsdelen finns en torgyta som ska fungera som stadsdelscentrum för sydöstra Hässleholm.

Social hållbarhet

Ett viktigt värdeord för området är social hållbarhet, med fokus på blandade upplåtelseformer för boende, trygga stråk för gående och cyklister och platser för möten och rekreation. Den offentliga miljön samspelar med bebyggelse och struktur för att skapa attraktiva och trygga miljöer. Det handlar bland annat om att samla människor, att verka för en mänsklig skala, tillgänglighet för alla, en tydlighet mellan privat och offentligt och om möjligheten att se och bli sedd. Det handlar också om att möjliggöra jämlika offentliga mötesplatser – platser som inte kostar att vistas på och som man inte behöver vara bilägare för att komma till utan som är tillgängligt för alla – unga som gamla och med varierade funktioner.

Mötesplatser

TORG

Torgytan ligger i hjärtat av stadsdelen med flera gång- och cykelstråk samt gator som leder hit. Det kommer dessutom finnas plats för en busshållplats för kollektivtrafik. För att torget ska fungera som ett stadsdelscentrum måste både den offentliga platsen och målpunkterna i anslutning till platsen bidra till att människor kan och vill samlas på platsen. Det är därför viktigt att torget utformas med stor omsorg för att skapa attraktivitet och för att locka olika sorters besökare. Det ska finnas plats för de som bara vill passera, för de barn och vuxna som ska till en av målpunkterna kring torget såsom förskolan eller kanske in i en butik eller ett café. Det ska finnas plats för möten mellan människor som väntar på bussen och för de som vill uppehålla sig lite längre – för de som till exempel vill sitta och prata med goda vänner, de som vill leka eller utföra någon annan aktivitet. Och så ska det finnas plats för de som bara vill sitta på en solig bänk i lä och titta på olika människor och aktiviteter på och längs torget.

På torgytan får det gärna finnas vatten i form av fontän eller vattenlek. Vatten i staden formar naturliga mötespunkter och bidrar med lekfullhet såväl som rofylldhet i den offentliga miljön. Sittplatser i anknytning till vatten är ofta ett uppskattat inslag i staden.

Material och möbler

Den offentliga miljön är en långsiktig investering och därför ska tåliga material som åldras vackert användas. Vackra och funktionella möbler i stadsrummet signalerar omtanke om staden och om dess invånare och besökare. Möblerna ska placeras med avseende på siktlinjer, klimat och rumslighet på varje enskild plats. Det ska både finnas sittplatser med god tillgänglighet och komfort, exempelvis med rygg- och armstöd, och mer spontana platsspecifika sittmöjligheter som dessutom kan främja rumsligheten på platsen.

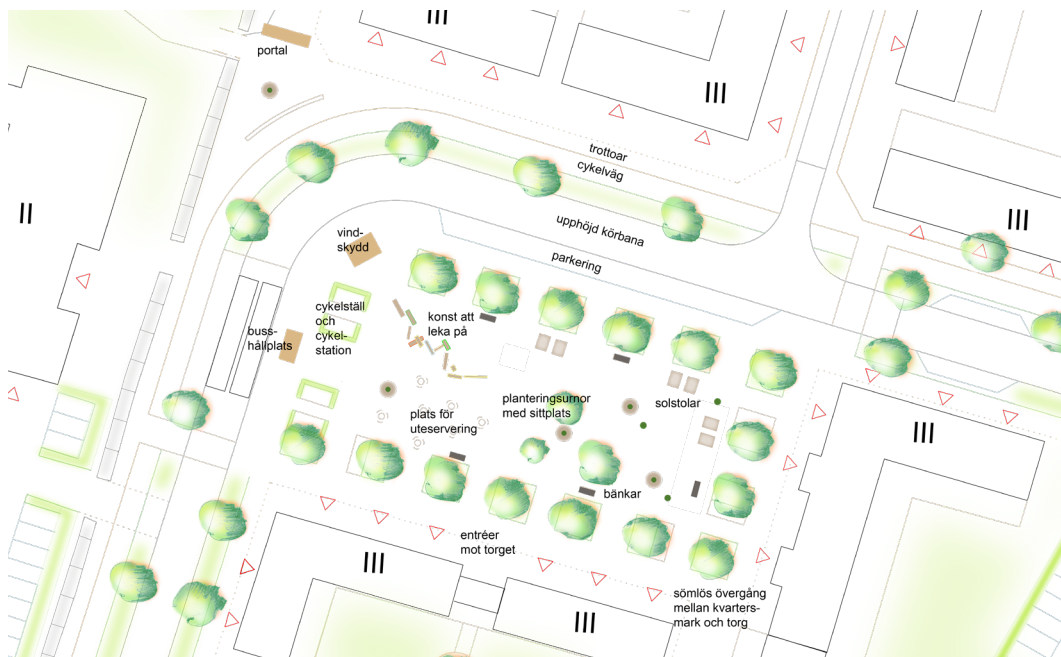


Illustration av ett torg med upphöjd körbana och en sömlös övergång mellan kvartersmark och allmän platsmark. Bilparkering finns längs norra körbanan och är avskild med träd från "vistelseområdet". Vistelseområdet är uppdelat i olika aktivitetszoner: närmast busshållplatsen finns plats för rörelse och aktiviteter för de som väntar. Det finns omsorgsfullt gestaltat väderskydd, konst för barnen att klättra på som är avskild från körbanan, plats för uteservering, plats för cykelservice och cykelparkeringar nära in på busshållplatsen. Östra delen av vistelseytan är till för mer lugn och ro. Här finns plats för vilstolar i solläge. Mitt på torget finns en fontän, vattenlek eller något annat att titta på, som också hjälper till att bryta upp torget i mindre zoner och därmed en skala som människor lockas att vistas i. I nordvästra hörnet, där gång-stråken möts vid förskolan, finns en kompletterande vistelseplats, avskild från körbanan via en häck, mur eller pollare. Med en portal här accentueras siktlinjen mot kyrkan i centrum och gång- och cykelkopplingen dit.

Belysning

Belysning utförs för att skapa en spännande och säker ljusbild. Armaturer ska ej blända in i bostäder.

Parker

Parker har stor betydelse för människors hälsa, för biologisk mångfald och som klimatförbättrare. Parkytorna inom planområdet har olika karaktärer för att fylla olika behov - det ska finnas plats för lek, sportaktiviteter för unga och gamla samt för att bara sitta och ta det lugnt – själv eller tillsammans med andra. Under gestaltungsprocessen ska både biologiska och sociala värden vävas in i utformningen.

Stråk

Attraktiva och trygga gaturum

Gaturummen är en stor del av den offentliga strukturen inom planområdet. Gaturummen ska verka för att samla människor till gemensamma trygga och attraktiva stråk istället för att separera olika trafikslag och därmed människorna i området. Genom alléplantering längs med förlängningen av Österåsgatan tydliggörs gatans funktion som huvudstråk genom området. Träd bidrar med sin grönska också till ett attraktivt gaturum.

Grönska och stenmurar som identitetsskapare

Grönskan ska användas i gaturum, på torg och platser för att förstärka områdets identitet som gränsland mellan Hässleholms centrum och närhet till naturlandskapet. Likaså sparas och kompletteras befintliga stenmurar inom området i anslutning till gång- och cykelstråk för att vittna om områdets historia, bidra med grönska och skapa en unik karaktär för området.

Inspiration för det offentliga rummet



TORG

MÖTESPLATSER

SMÅVERKSAMHETER

BUSSHÅLLPLATS

CYKELSTATION

GRÖNA PARKERINGSYTOR

TRÄD

GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

ALLÉ

LEK

VILA

AKTIVT OCH TRYGGT GATURUM

VATTENSPEL

OFFENTLIG KONST

► Föreslagen trafik

Huvudstruktur

Det nya området kommer att sammankopplas med befintliga gatustrukturer både när det gäller kollektivtrafik, bil-, gång- och cykelvägar. Det tar cirka 20 minuter att promenera respektive 5 minuter att cykla till stationen från Björklundaområdet. Förutsättningarna för att inte behöva ha bil som boende i Björklunda är därmed goda. För att skapa en så säker trafikmiljö som möjligt och för att nedprioritera bilen till fördel för hållbara transporter kommer bland annat fartdämpande åtgärder för bilar och separata gång- och cykelvägar anläggas. De fartdämpande åtgärderna kan vara fysiska hinder såsom upphöjda överfarter för gång- och cykeltrafik men också visuella åtgärder. En visuell åtgärd kan utgöras av en trädallé som i rätt utförande minskar risken för fortkörning. Hänsyn ska tas till ytvattenavrinning vid konstruktion av gatunätet.

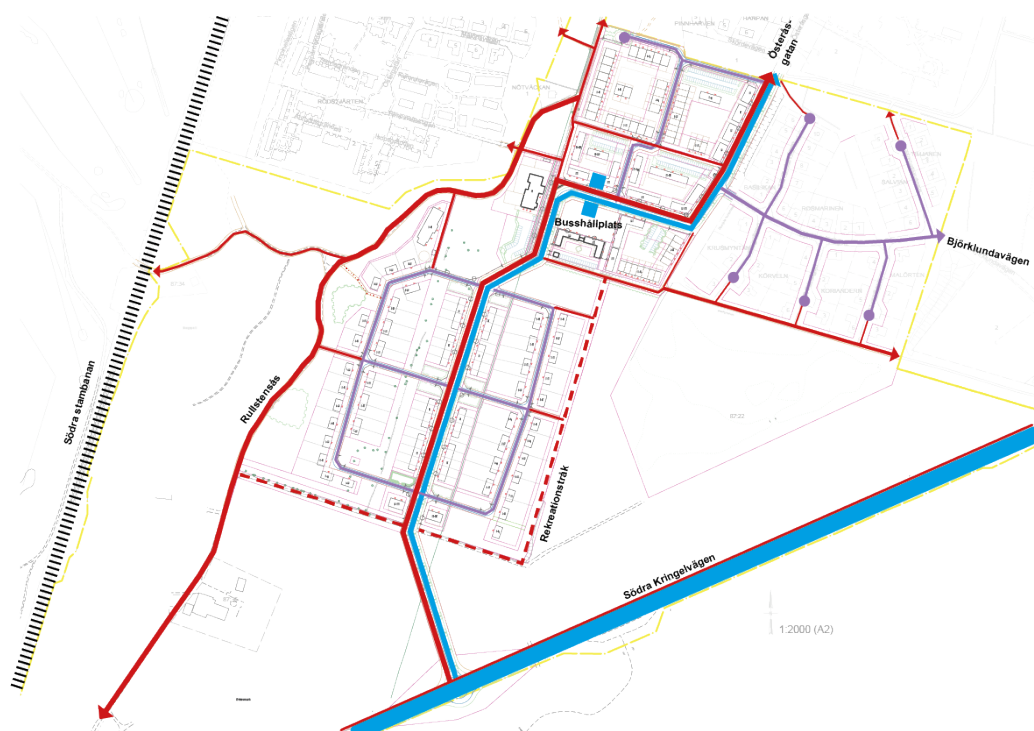


Bild över trafikstrukturen i planförslaget. Föreslagna gång- och cykelstråk (röd linje), gångstråk/stigar (streckad röd linje), blandtrafik (lila linje), biltrafik (blå linje).

Gång- och cykeltrafik

Gångstråk finns planerat inom området skilt från cykel eller tillsammans med cykel. Längs huvudgatan föreslås ytor för gång och cykel skilda från varandra för att minska risken för konflikt mellan flanören och cyklisten som vill snabbt fram. Längs rullstensåsen finns Maglegatan som rekreativt stråk för gång och cykel. Den södra delen av Maglegatan ska även fortsättningsvis få användas som angöringsväg för Annedals gård. **GÅNG, CYKEL**

Kollektivtrafik

Det nya bostadsområdet kommer att trafikeras av stadsbuss. Stadsbussen kommer att köra igenom hela området, vidare ut på Södra Kringelvägen och mot Tormestorp. Det kommer innebära att stadsbusslinje nr 3 mot Tormestorp via Stattena får en ny dragning. Upptagningsområdet för den nya dragningen med nya hållplatser är tänkt att försörja både det nya bostadsområdet och närliggande befintliga bostäder.

Biltrafik

Genom planområdet planeras en förlängning av Österåsgränd som i söder via en ny korsning

eller rondell ska anknyta till Södra Kringelvägen. Internt inom planområdet planeras för nya lokalgator med fem korsningspunkter med Österåsgatan. Förlängningen av Österåsgatan innebär också att förbindelse med Björklundavägen kommer att skapas som i förlängningen ansluter till Södra Kringelvägen i öster. Hastighetsbegränsning för Österåsgatans förlängning och lokalgator internt inom planområdet kommer att vara 30 km/h. För att bidra till sänkt hastighet förbi den planerade förskolan kommer Österåsgatan höjas upp på hela sträckan förbi torget.

GATA₁:

Österåsgatan/Huvudgata genom planområdet och huvudstråk för gång- cykel, biltrafik och kollektivtrafik. Gatan har uppsamlande funktion och därför ska inte enskilda in- och utfarter placeras mot gatan. Gatan ska ha träd i två rader för att tydliggöra dess överordnande roll i det lokala gatunätet och för att verka för ett attraktivt gaturum med låg hastighet. Detta regleras i plankartan (allé). Se illustration.

GATA₂

Lokalgata varifrån bostadsbebyggelsen har sin angoring.

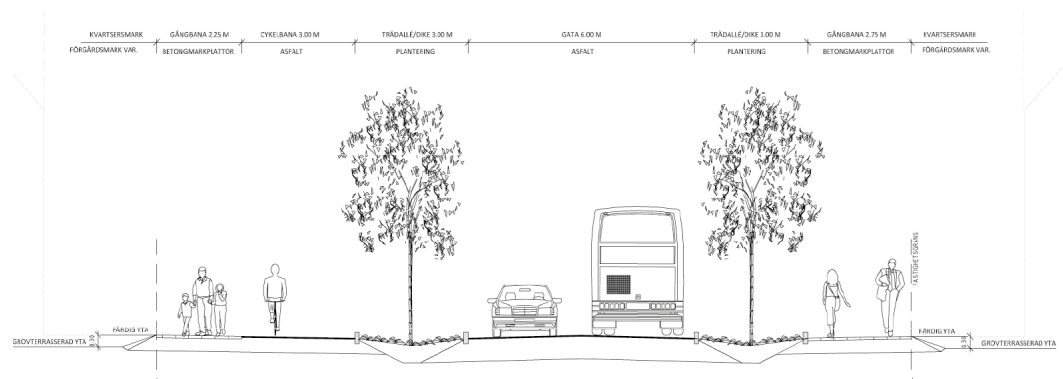


Illustration av Österåsgatan

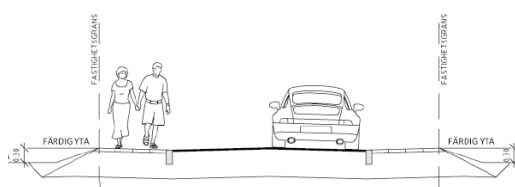


Illustration av kvartersgator

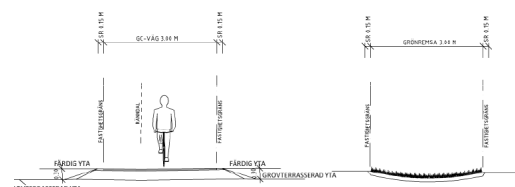
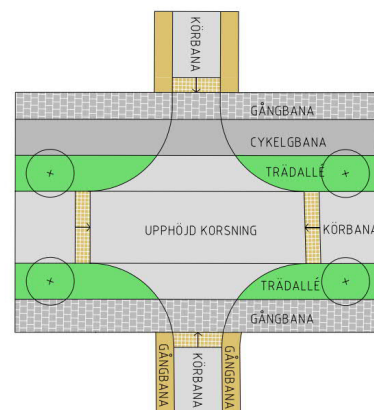


Illustration av gång- och cykelgator



Principskiss för utformning av upphöjd korsning Österåsgatan-kvartersgata

Trafikutredning (juni 2017)

En trafikutredning har upprättats av Tyréns för att undersöka de effekter och konsekvenser som kan uppstå när det nya området byggs. Bland annat har risken för smitningstrafik, för- och nackdelar med olika anslutningstyper och hastighetsdämpande åtgärder studerats. För att kunna identifiera den framtida trafikallsträngen i området har en beräkning utifrån

befintliga värden upp till år 2040 genomförts. Nedan presenteras planförslagets effekter och konsekvenser. För mer utförlig beskrivning se Tyréns utredning *Trafikutredning Björklunda i Hässleholm, 2017*.

Österåsgatan är huvudgata i området och föreslås förlängas och ansluta till Södra Kringelvägen i söder. Österåsgatan är tänkt att knyta ihop det nya området med omgivande bostadsområde och i sin tur de centrala delarna av Hässleholm. Österåsgatan kommer att fungera som anslutning till den nya stadsdelen, både från norr och söder (via Södra Kringelvägen). Anslutningen till Södra Kringelvägen föreslås utformas som en rondell som är aningen förskjuten mot söder, för att främja framkomligheten på gång- och cykelvägen på Södra Kringelvägens norra sida samt för att verka hastighetsbegränsande för biltrafiken. Österåsgatan är öppen för alla trafikslag så att Björklunda kan kopplas till staden och befintliga strukturer på ett naturligt sätt. Österåsgatan ska däremot inte fungera som infart till de centrala delarna av Hässleholm. Därför ska gatan utformas så att den inte blir en smitväg för biltrafiken. Till exempel föreslås hastighetsdämpande åtgärder längs sträckan såsom upphöjda partier och en krokig dragning av gatan. Däremot ska busstrafiken gynnas och gående och cyklister föreslås få naturliga och gena passager.

I Tyréns trafikutredning, 2017, har man definierat tre möjliga anslutningsvägar till området. Dessa är Östergatan, Åkaregatan och Bäckhagsvägen. Av de tre anslutningarna visade fältstudien att den mest troliga vägen till planområdet bedöms bli Åkaregatan och Bäckhagsvägen via Lille Mats väg.

Trafikalstring

Planområdet beräknas alstra cirka 960 trafikrörelser per dygn. Till prognosåret 2040 beräknas trafikflödet i den södra delen av Österåsgatan vid anslutning till Södra Kringelvägen uppgå till ca 700 fordon per dygn, med en andel tung trafik på 9%. I den norra delen av Österåsgatan strax norr om planområdet beräknas trafikflödet uppgå till 520 fordon per dygn, med en andel tung trafik på 12%. Den höga andelen tung trafik beror på att Österåsgatan trafikeras av buss i linjetrafik. I dagsläget trafikeras Österåsgatan norr om planområdet av stadsbusslinje 3, med 64 turer per dygn. Beräkningarna för trafikflöden år 2040 utgår från att busslinjen kommer att trafikera Österåsgatan genom planområdet med samma turtäthet som idag.

Parkering

Parkering för boende och dess besökare ska ordnas inom egen fastighet. Parkeringstal för bostäder är 0,8 inom planområdet, varav besöksparkering ingår. Däremot kan denna yta användas som friyta om det inte finns så stort behov för parkering. Besökande till verksamheter vid torget har möjlighet att samnyttja förskolans parkering som ligger i anslutning till torgytan på helger och kvällstid då förskolan är stängd. Dessutom föreslås parkeringsfickor mellan träden på Österåsgatans förlängning och specifikt kring torget. Eftersom fastigheter som ligger i anslutning till Österåsgatan inte har möjlighet till egen in- och utfart så ska det finnas möjlighet att använda dessa parkeringsfickor för korttidsparkering, handikapparkering och för hämtning och lämning. Övrig parkering för boende längs Österåsgatan ska samlas på kvartersmark.

TORG₂

I anslutning till det nordvästra bostadskvarteret föreslås en torgyta. Torgytans primära funktion är att möjliggöra tillräckligt med plats för de enskilda privatbilar som kört fel. Denna yta ska däremot inte uppfattas som en vändplats utan som en lummig mötesplats/brytpunkt mellan bostadsbebyggelsen och Maglegatan (gång- och cykelväg).

Namnsättning av nya kvarter, gator och torg

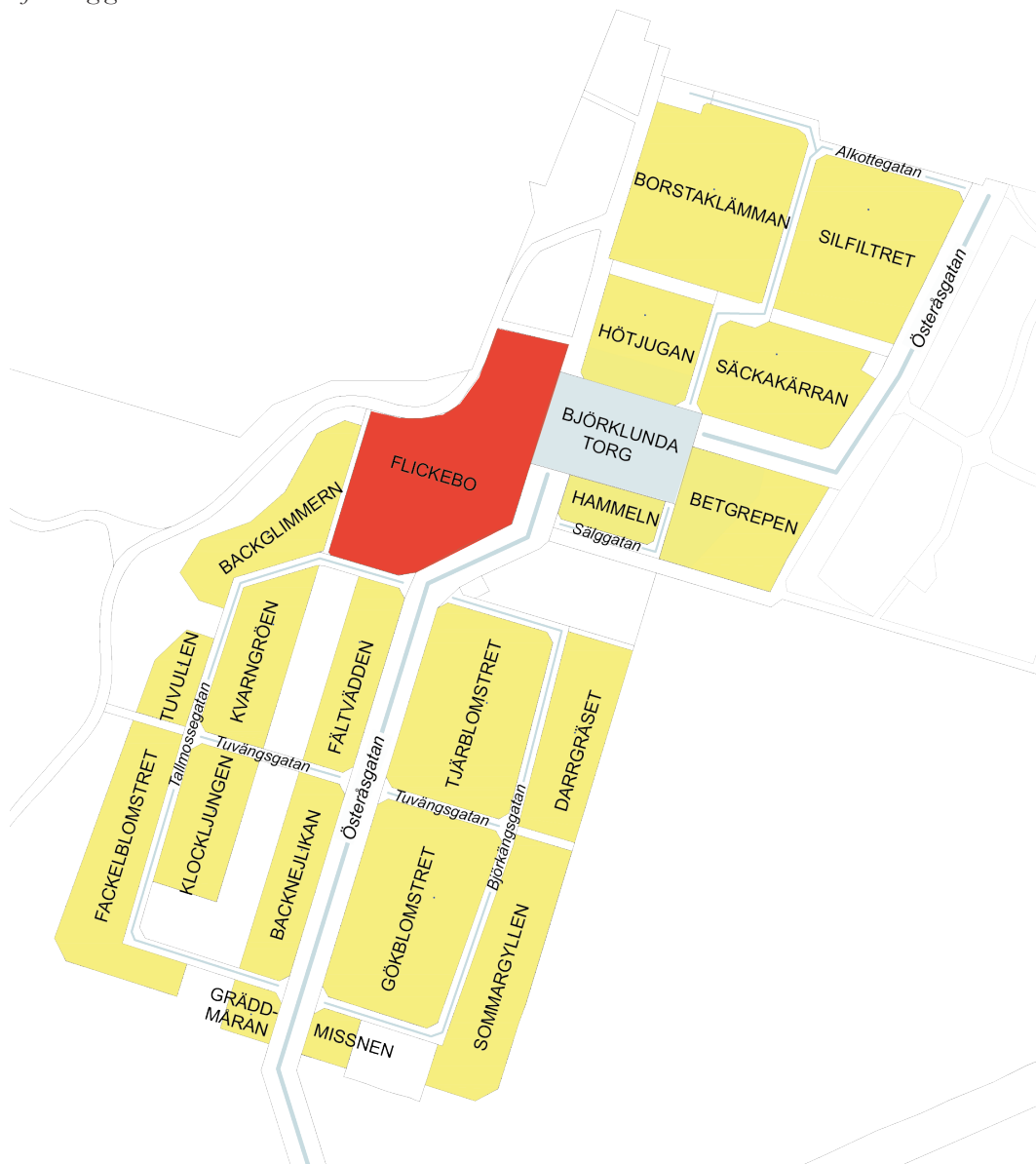
Hässleholms kommuns namngrupp har vid sitt sammanträde den 12 mars kommit med förslag till namn på områdets kvarter, gator och torg. Namnen fastställs i samband med att detaljplanen antas.

Tema för kvartersnamnen i norra delen av området är gamla redskap som användes i jordbruket: *Borstaklämman, Silfiltret, Säckakärran, Hötjugan, Betgrepen, Hammeln.*

Tema för kvartersnamn i södra delen av området är olika grässorter som växer i närheten: *Backglimmern, Tuvullen, Kvarngröen, Fältvadden, Tjärblomstret, Darrgräset, Fackelblomstret, Klockljungen, Backnejliken, Gökbomstret, Sommargyllen, Gräddmåran, Missnen.*

Förskolans kvarter namnges efter den tidigare gård som legat på samma plats, *Flickebo*. Torget namnges till *Björklunda torg*, och ska kunna användas som adressområde.

Huvudgatan genom området får samma namn som *Österåsgatan*. Tema för de övriga gatunamnen är olika trädsorter: *Alkottegatan, Sälggatan, Tuvängsgatan, Tallmossegatan, Björkängsgatan.*



► Föreslagen natur och kultur

Huvudstruktur

Huvudidén med planförslaget är att bostadsbebyggelsen ska uppfattas som en naturlig fortsättning av Hässleholms stad och innebära ett respektfullt möte med natur- och kulturlandskapet. Natur- och kulturvärdena i området ska bidra till områdets identitet och karaktär. Avsikten är att bevara och skydda de värdefulla natur- och betesmarkerna inom och i närheten av planområdet. Bostadsbebyggelsen och de nya strukturerna ska anpassas efter befintliga linjer så att man även efter planens genomförande ska kunna läsa och uppleva de historiska linjerna och strukturerna i kulturlandskapet. Därför skyddas bevarandevärda murar och många uppvuxna träd. Siktlinjen mellan det nya torget och kyrkan inne i Hässleholms stad ska bevaras för att förtydliga kopplingen mellan det nya området och centrum. Ett känt landmärke som kyrkan kan underlätta orienteringen och bedömningen av avstånd.



Bilden visar grönstrukturen i planområdet och framtida rekreativstråk. Södra delen och rullstensåsen består av naturmark med bete och dagvattendammar. Inne bland bostadsbebyggelsen finns mer parkliknande grönska med översvämningssytor och lekplatser.

PARK

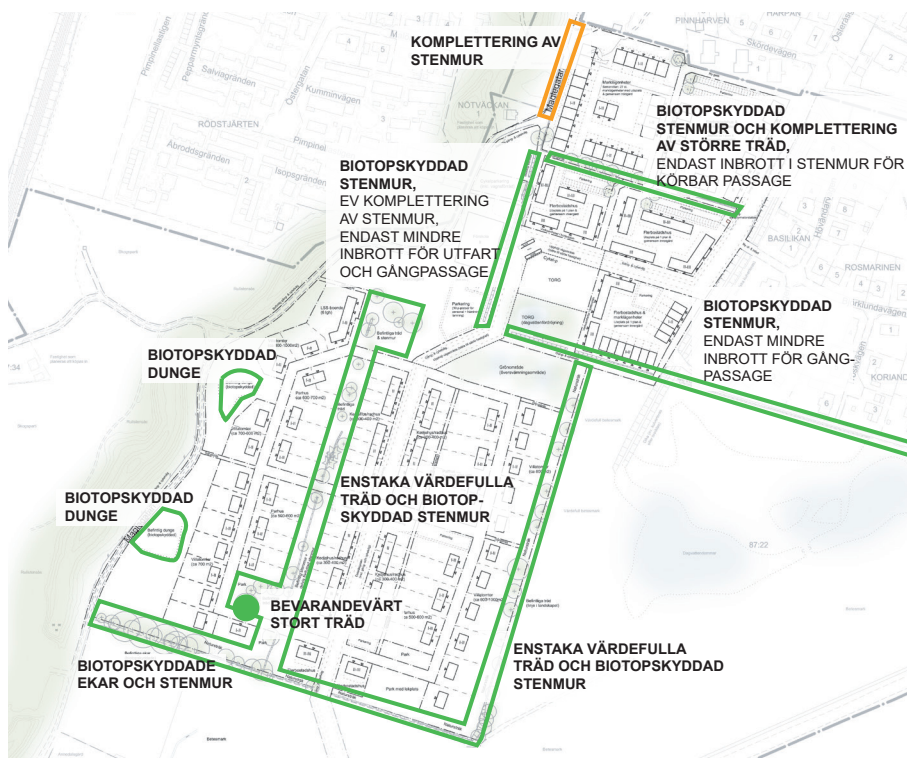
Anlagda parker sköts av Hässleholms kommun och ska fungera som rekreativa områden, mötesplatser och plats för sport och lek i nära anslutning till bostäderna. Dessa funktioner regleras i plankartan (lek, naturlekplats, boll). Vissa parkområden säkras också som översvämningssyta vid skyfall (översvämningssyta).

Stora diket och dess anslutning till våtmarksdammarna

Det stora diket i den norra delen av planområdet kommer att kulverteras på grund av säkerhetsskäl. Området betecknas som PARK och kommer planteras och en stig kommer att anläggas. Längre söderut där diket ansluter till dammarna kommer det dock fortsättningsvis att hållas öppet.

NATUR

Det finns flera miljöer inom området som omfattas av det generella biotopskyddet exempelvis stenmurar, alléer och åkerholmar. Dessa bevaras med planförslaget och redovisas på bilden nedan.



Bilden visar stenmurar, alléer och åkerholmar som bevaras med planförslaget.

Stenmurar

På flera ställen inom området finns stenmurar som visar gamla ägo gränser. Dessa ska bevaras och skyddas därför med skyddsbestämmelse på flera platser inom planområdet (**q-skydd**). På enskilda platser tillåts genombrytning av stenmurar för att möjliggöra allmän passage. Dispens från biotopskydd ska sökas hos Länsstyrelsen innan ett sådant inbrott kan göras. Materialet som blir över ska användas till den komplettering av stenmur som föreslås längs med Maglegatans nordligaste del och till den långsmala parken i sydvästra delen av planområdet (**komplettering**). Även stenmuren/trädrad i söder ska bevaras, bland annat som avgränsning mot djurhållningen.

Stenmurar längs befintlig cykelväg (söder om etapp 1, Björklunda, vid betesmark)

Denna stenmur avgränsar betesmarken från cykelvägen på ett fint sätt och skänker platsen identitet. Det är ett lyckat bevarande av landskapets linjer som dessutom förstärks av utbyggnaden av cykelvägen och dess angränsande villaområde. Denna stenmur bekräftas av det nya planförslaget och principen fortsätter med gc-vägens förlängning västerut.

Åkerholmar

Åkerholmar i anslutning till rullstensåsen bevaras genom att få beteckningen **NATUR** samtidigt som bebyggelse placeras med ett visst respektavstånd.

Bevarandevärda träd

Längs stenmuren i närheten av den gamla gården finns flertalet utpekade bevarandevärda träd som skyddas från att fällas. Träden får endast fällas om de är sjuka, utgör en säkerhetsrisk eller för att möjliggöra naturlekplatsen inom norra parkområdet. (träd_x,

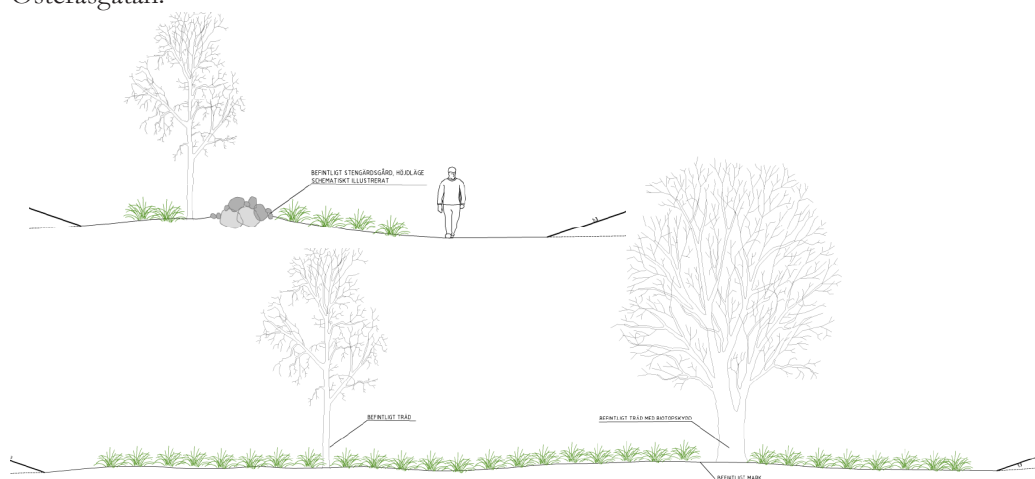
skogsdunge) Alla berörda träd som tas ner ska ersättas, inom 100 meter från där de tagits ner, av lika många träd med liknande kvaliteter som de som tagits ner, och med en stamdiameter av minst 30-35 cm.

Trädrad och befintligt dike öster om etapp 1, Björklunda

Stenmuren övergår längre västerut i en trädrad och dike. Trädraden består framförallt av björk och asp och ska bevaras. Trädraden utgör en avgränsning mot verksamhetsområdet i norr.

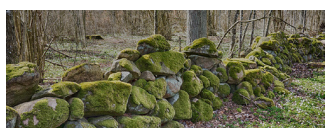
Öppen betesmark

Den öppna betesmarken i södra delen av planområdet bevaras som natur och ska vara tillgänglig för allmänheten genom passager in- och ut från betesmarken. Den öppna betesmarken höjer kvaliteten för hela området både för de boende och för besökande av rekreationsstråken i området. Våtmarken gynnar bland annat fågellivet i området. Betesmarken kommer dessutom fungera för eventuellt framtida behov av dagvattenfördröjning samt som bufferzon till Södra Kringelvägen. Detta säkras i plankartan. **(bete, fördröjning)** För att säkra möjligheten för djur och traktorer att passera den nya gatan, så att betesmarkerna länkas sammanförs bestämmelse om passage in i plankartan. **(passage)** Utformning och placering av passande passage för betesdjuren, antingen över gatan eller till exempel med en tunnel, kommer att fastställas vid projekteringsskedet av Österåsgatan.



Bilderna visar parkområdet i sydvästra delen av bostadsområdet. Bilden högst upp visar hur höjdsättningen påverkar befintlig stenmur. Bilden under visar bevarandevärd träd i den sydligaste delen av bostadskvarteret som skyddas genom planförslaget.

Inspiration för bevarande av natur- och kulturvärden



BEVARANDEVÄRDA TRÄD OCH STENMURAR

STAD MÖTER LAND



HISTORISK FÖRANKRING

NÄRHET TILL REKREATION

► **Föreslagen teknisk försörjning och geoteknik**

Energiförsörjning, Tele och bredband

Bostadsområdet kan ansluta till befintligt nät för el som E.ON är huvudman för. Det finns dessutom möjlighet att bygga ut fjärrvärmenätet i samband med planens genomförande. Byggnader bör, i den mån kvarterens utformning tillåter, uppföras så att en del av takytan eller annan yta lämpar sig för effektiv produktion av solenergi, både vad gäller väderstreck och taklutning.

Fiberanslutning

Skanova har ledningar inom planområdet. All befintlig och ny bebyggelse inom planområdet kommer att kunna ansluta till befintligt fibernät (även Annedals gård).

Vatten och avlopp

Hässleholms vatten AB (HVAB) är huvudman för den allmänna VA-verksamheten. Det finns möjlighet att koppla på befintliga ledningar i anslutning till planområdet. Verksamhetsområdet kommer att utökas att innefatta den samlade bebyggelsen och Annedals gård kommer att kunna anslutas via överföringsledning. Annedals gård kommer även fortsättningsvis kunna använda befintlig brunn på gården till djuren.

Dagvattenhantering

Hantering av dagvatten har utretts av Ramböll, 2018-10-26, kompletterad 2020-03-02. I enlighet med resultatet av deras utredning delas området som ska bebyggas, upp i tre avrinningsområden. Dagvattnet avleds till de befintliga Björklundadammarna i sydöstra delen av planområdet, där det fördröjs och renas. Det norra avrinningsområdet ska främst ledas via ledningar till den kulvert som ska ersätta det stora dagvattendiket. Det centrala området ska främst avvattnas ytligt och ledas via befintliga markavvattningsdiken/grönområdet söder om torget. Det södra området ska främst ledas i ledningar via en ny torrdamm till Björklundadammarna.

I den bostadsnära miljön finns många möjligheter att utföra dagvattenlösningar som är urbana och som ger ett mervärde till området, exempelvis planteringar som översvämningsytor och för infiltration och markbeläggning som tillåter infiltration (Se inspirationsbilder för dagvattenlösningar).

Skyfallshantering

Den föreslagna höjdsättningen av kvartermarken med höjdryggar gör att merparten av vattnet kan avvattnas mot Björklundadammarna vid skyfall. I det södra området gör en höjdrygg att delar av området avrinner österut och delar avrinner söderut via befintligt dike mot Södra Kringelvägen vid skyfall. Planen har tydliga skyfallsleder ut ur området som ger goda förutsättningar att ingen skada ska uppstå vid kraftiga regn.

Ny torrdamm

Torrdammen har möjlighet att komplettera Björklundadammarna och fördröja vattenvolymer vid större flöden. Torrdammen föreslås i Rambölls utredning att kunna hantera cirka 1400 kubikmeter och bör anläggas med en bottennivå på +45,2 vid utloppet. Torrdammens avlopp ska ansluta nedströms Björklundadammarna väster om Kringelvägen.

Kulvertering av dagvattendike

Det stora öppna dagvattendiket i norr ska kulverteras på en sträcka omkring 400 meter

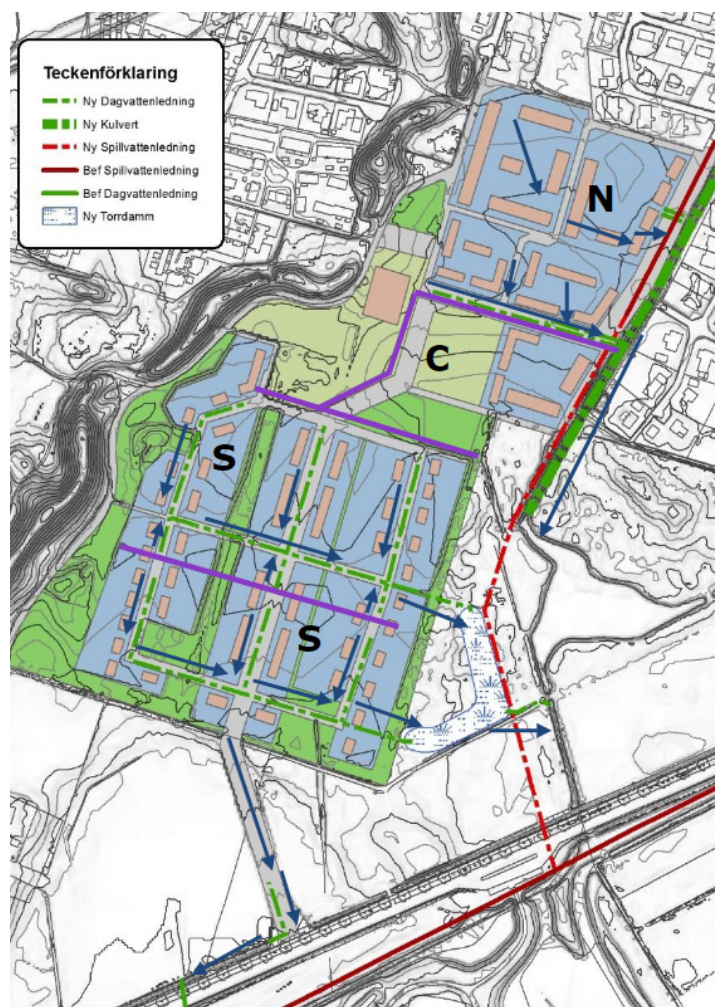
för att minska olägenheter såsom lukter och risk för smittspridning vid de tillfällen då det bräddas med spillvatten/avloppsvatten. För att få tillräcklig kapacitet och för att anpassa kulverteringen till övriga ledningar föreslås i Rambölls utredning att kulverten är rektangulär på en del. Även skålning ska finnas ovanpå kulverten för att möjliggöra viss fortsatt yttlig avrinning vid exempelvis skyfall.

Framtida behov av fördröjning

Detaljplanen möjliggör även för ytterligare dagvattenhantering i framtiden eftersom större ytor i låglänta områden avsätts för **NATUR (bete, fördröjning)**. Det finns även andra ytor inom planområdet som avsätts för dagvattenhantering, t.ex. parkytan söder om torget och även andra områden som till exempel skogsområdet närmst järnvägen som också ligger lågt. Detta regleras i plankartan genom markanvändning(översvämningsyta, dagvattendammar).

Ett **u-område** i sydöstra delen säkrar eventuellt framtida behov av ledning mot dagvattendammarna. Murar och plank bör inte sättas upp så att de hindrar vattnets väg vid skyfall.

Principskiss för dagvattenhantering

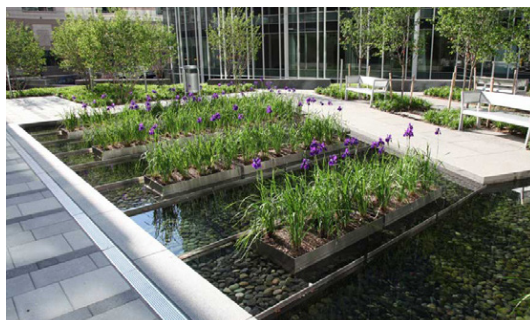


Princip för dagvattenhanteringen i området. Området delas in i tre avrinningsområden för dagvattenhanteringen: söder, centralt och norr. Vattendelare med ny höjdsättning visas i lila och blå flödespilar visar marklutning. Nya och befintliga dagvattenledningar illustreras i grönt. Nya och befintliga spillvattenledningar illustreras i rött. Kulvertering av stora dagvattendiket illustreras med tjock grön linje. (Ramböll 2018)

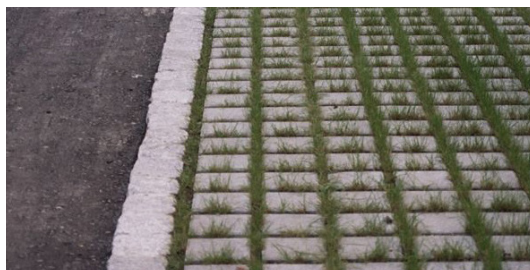
Inspiration för dagvattenlösningar



URBANA LÖSNINGAR



GRÖNSKA OCH VATTEN



MULTIFUNKTIONALITET

Avfallshantering

Boendekvarter

Avfallshantering hanteras av Hässleholms Miljö AB. Backrörelser ska undvikas varför gatunätet med anslutning till kvarteren är utformat med begränsade återvandsgränder. Backrörelser ska även i första hand undvikas på kvartersmark. Synliga sopkärl bör i alla lägen undvikas. I de fall där avfallshämtning sker direkt från gatan bör sopkärlen integreras i byggnad eller mur/plank. Miljöhus bör placeras med hög tillgänglighet för boende inom kvarteret och i nära anslutning till gatan för att underlätta sophämtning. I de mer tätbebyggda kvarteren med gemensamma gårdar kan returstationer anläggas under mark, om det är möjligt med hänsyn till grundvattenförhållanden. Returstationer under mark innebär att containrarna placeras under mark med ett inkast, liknande vanliga papperskorgar, ovan jord. Containrarana töms med lastbil med kran varför uppställningsplatser då behövs. Insamlingssystemet gör det möjligt att på ett prydligt sätt lösa renhållningen utan att särskilda miljöhus eller områden för containrar behövs, vilket är positivt för boendemiljöerna.

Annedals gård:

Sopbil har fortsatt möjlighet att köra in till fastigheten söderifrån, via Maglegatan, och vända på gården.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning ska anordnas inom området i samråd med Räddningstjänsten och HVAB. Generellt ska brandvattenförsörjning ske via brandposter i gata med maximalt 150 meter mellan brandposterna.

► Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Enligt behovsbedömningen av detaljplanen förväntas genomförandet av detaljplanen ge upphov till betydande miljöpåverkan på materiella värden eftersom åkermark tas i anspråk. Därför har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats. I miljökonsekvensbeskrivningen beskrivs planens konsekvenser utförligt. Här nedan följer en kort sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen och de konsekvenser som hanterats där.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivningen redogör för tre olika alternativa utvecklingar av planområdet. Det första alternativet är nollalternativet, det vill säga ett alternativ där den tänkta utvecklingen blir att planen inte genomförs. Detta alternativ jämförs sedan med två andra alternativ. Alternativ A är planförslaget och alternativ B är det utvecklingsförslag som fanns under 1980-talet, då idéerna för Björklundaområdet uppkom. För de olika alternativen beskrivs konsekvenserna och graden av betydande miljöpåverkan på naturvärdena. Även överensstämmelsen med relevanta nationella miljömål, miljökvalitetsnormer och andra miljöförhållanden beskrivs för de olika alternativen. Det alternativ som ger minst miljöpåverkan på kort sikt är nollalternativet, det vill säga att detaljplanen inte genomförs. Detta alternativ innebär också exploatering av åkermark, men inte i lika hög grad som alternativ A och B. Nollalternativet innebär också att syftet med detaljplanen inte i lika hög grad uppfylls, vilket däremot kan ha negativ påverkan på miljön på lång sikt, då nya bostäder istället riskerar att placeras i ett läge med betydligt sämre förutsättningar att främja en hållbar utveckling. Alternativ A/planförslaget innebär kompletteringar av befintliga infrastrukturer i Hässleholm stad som möjliggör ett mer attraktivt kollektivtrafknät och gång- och cykelnät, vilket är positivt för en mindre bilberoende stad. Alternativ A innebär också i högre grad en robustare social hållbarhet eftersom alternativet erbjuder en blandning av boende- och upplåtelseformer och allmänna mötesplatser. Alternativ B innebär en stor inverkan på natur- och kulturmiljön i området med stor risk för betydande påverkan på dessa värden samt med risk för människors hälsa. Det är endast med alternativ A/planförslaget som detaljplanens syfte kan uppfyllas.

Konsekvenser för mark, luft och vatten

Markföroreningar

Områdets historik indikerar att inga större förorenade verksamheter funnits på platsen. I samband med en miljöteknisk markundersökning så har man däremot hittat ett område i anslutning till där det tidigare funnits en bondgård, där riktvärdet för Känslig Markanvändning med avseende på PAH-H överskrids. En avgränsning av det förorenade området har uppskattats till cirka 2000 m² och djupet antas vara 0–0,5 m. Eftersom delar av området planeras användas för bostäder ska gällande riktvärden för Känslig Markanvändning uppfyllas, varför området åtgärdas genom sanering/bortschaktning ned till 0,5 m djup. (PM Miljö Björklunda, etapp 2, Kompletterande miljöteknisk provtagning, Ramböll, 2019)

Radon

Byggnader inom normalrisk-/högriskområde ska normalt utföras med radonskyddande/radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för luft

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

Miljökvalitetsnormer för ytvatten och grundvatten

Med en större andel hårdgjord och bebyggd yta inom området kommer infiltrationsmöjligheterna att förändras men planförslaget bedöms inte medföra negativ påverkan på miljökvalitetsmålet.

En utredning kring grundvattnet i området från 2010 (*PM Grundvatten, Ramböll Sverige AB, 2010*) säger att Maglekärrsbäcken inte bör belastas med ytterligare dagvatten från Björklunda. Istället måste fördröjning ske i befintliga dagvattendammar och på ytor avsedda för översvämning (lågpunkter i parkmark och naturmark). Med den utgångspunkten har utredningar gjorts år 2018 av Ramböll och Tyréns för att undersöka hur mycket marken behöver höjas inom olika delar av planområdet för att inte påverka grundvattnet samt för att säkra hantering av dagvatten och skyfall. Rambölls utredning från 2018 visar att samtliga halter utom PCB₇ är under Kretslopp och Vattens (KoV) riktvärden innan rening från området. Efter den beräknade reningseffekten i dagvattendammarna är även halten för PCB₇ under KoVs riktvärden. (*Ramböll, 2018*).

Dagvatten och grundvattennivåer

Det stora dagvattendiket i norra delen av planområdet kommer att kulverteras i samband med planens genomförande. Diket är idag dränerande för området. När diket fylls igen riskerar dess dränerande effekt att minska, men om de kulverterade ledningarna omges av kringfyllnad med hög genomsläpplighet (grus eller grovsand) så kan dikets dränerande egenskaper bibehållas även efter kulvertering. På så sätt bedöms grundvattensituationen för omkringsliggande områden inte påverkas. Utfyllnaden av marknivåerna väster om befintligt dike bedöms inte heller påverka grundvattensituationen för befintlig bebyggelse, eftersom kulverten, om den utformas såsom föreslagits ovan, skulle fungera uppsamlade för grundvattnet härifrån. (*PM Grundvattenpåverkan på Björklunda etapp 1, Ramböll, 2019-09-27*).

Ramböll föreslog i sin utredning (*PM Grundvatten, Ramböll Sverige AB, 2010*) att den nya bebyggelsen inte får ligga lägre än ca +46,5, vilket innebär att marken behöver höjas i delar av området. Tyréns har 2018 gjort en förprojektering med förslag på nya höjder i området och massbalansering. I de områden med högsta uppmätta grundvattennivåer, där höjning av befintlig markyta kommer att ske, förväntas grundvattenytan som högst vara belägen mellan cirka 1,8 till cirka 2,8 meter under ny markyta. (*Ramböll, 2018*)

Dagvattendammarna inom planområdet kommer fortsättningsvis att kunna fördröja befintligt upptagningsområde trots belastning från den nya exploateringen, bland annat på grund av att planen möjliggör för en ny torrdamm inom området. Betesmarkerna inom området kan komma att behöva användas för dagvattenhantering i framtiden. Det är därför viktigt att kommunen även i fortsättningen har rådighet över betesmarkerna, vilket planförslaget möjliggör.

Skyfall

Marken i området består till stor del av sand och silt med goda möjligheter för infiltration, vilket betyder att mycket vatten kan sjunka undan när det regnar. Ramböll har utrett hantering av skyfall i området med utgångspunkten 100-årsregn med en varaktighet på 6

timmar och planförslaget är anpassat efter de föreslagna skyfallsledningarna.

Verksamhetsområde för VA

Verksamhetsområde för vatten/spillvatten/dagvatten måste utökas i samband med detaljplanens genomförande. Beslut om utökat verksamhetsområde fattas genom att miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att fatta beslutet i samband med godkännande av detaljplanen, som även den planeras att antas i kommunfullmäktige.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Verksamhetsbuller

Befintligt verksamhetsområde öster om planområdet skapar inte verksamhetsbuller som är störande för omgivningen.

Trafikbuller från väg och järnväg

Tyréns AB har utfört en översiktlig bullerutredning för planområdet, rapport *Björklunda trafikbullerutredning*, 2017-07-07, reviderad 2019-09-04. Eftersom detaljplanen planläggs enligt den äldre plan- och bygglagen (SFS 1987:10) är de riktvärden som redovisas i infrastrukturpropositionen de som är vägledande för utvärderingen av bullersituationen för såväl den nya som den befintliga bostadsbebyggelsen inom planområdet.

Riktvärden för befintlig bostadsbebyggelse:

Bostadsbebyggelsen i nordöst, som är uppförd efter 1997, utvärderas i enlighet med Naturvårdsverkets publikation "Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder", juni 2017 mot följande riktvärden för trafikbuller som redovisas i infrastrukturpropositionen 1996/1997:53.

Trafikbuller	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	55 dBA	
På uteplats*	55 dBA	70 dBA*

* Får överskridas max 5 ggr/genomsnittlig maxtimma, dag och kväll, kl 06-22.]

Annedals gård i sydväst är äldre befintlig miljö, dvs bebyggelse byggda före 1997, och utvärderas i enlighet med Naturvårdsverkets publikation mot följande åtgärdsnivåer som redovisas i infrastrukturpropositionen och som utgör praxis för äldre befintlig miljö.

Trafikbuller	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Utomhus (frifältsvärden) vid fasad, vägtrafik	65 dBA	-
Inomhus, nattetid	-	55 dBA*

* Motsvarar en utomhusnivå vid fasad på ca 85 dBA, beroende på fasadisolering. Får överskridas max 1-5 ggr/årsmedelnatt i sovrum, kl 22-06.

Riktvärden för ny bostadsbebyggelse, Infrastrukturpropositionen 1996/1997:53:

Trafikbuller	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	55 dBA	
På uteplats*	55 dBA**	70 dBA
Inomhus	30 dBA	45 dBA***

* Får överskridas max 5 ggr/genomsnittlig maxtimma, dag och kväll, kl 06-22.

** Järnvägsbuller, används även för vägbuller.

*** Nattetid 22-06.

Resultat av utvärdering av bullersituationen för befintliga och nya bostäder

Beräkningarna visar att man klarar riktvärdena för befintlig bebyggelse överallt inom planområdet. Beräkningarna visar också att man klarar infrastrukturpropositionens

riktvärden för ny bostadsbebyggelse och uteplats överallt inom planområdet, oavsett vilken hastighet som väljs för Södra Kringelvägen. Maximalnivåerna från vägtrafiken är dock något höga i ett flertal punkter utmed Österåsgatan varför det kan bli aktuellt med någon form av åtgärd i bygglovsskedet, exempelvis behov av fönster och fasad med viss dämpning, för att säkra inomhusnivåerna nattetid.

Riktvärden för ny förskola och skola:

Naturvårdsverket publicerade 2017 ”Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik” (NV-01534-17). Följande riktvärden gäller för skolgård:

Del av skolgård	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.	50 dBA	70 dBA
Övriga vistelseytor inom skolgården	55 dBA	70* dBA

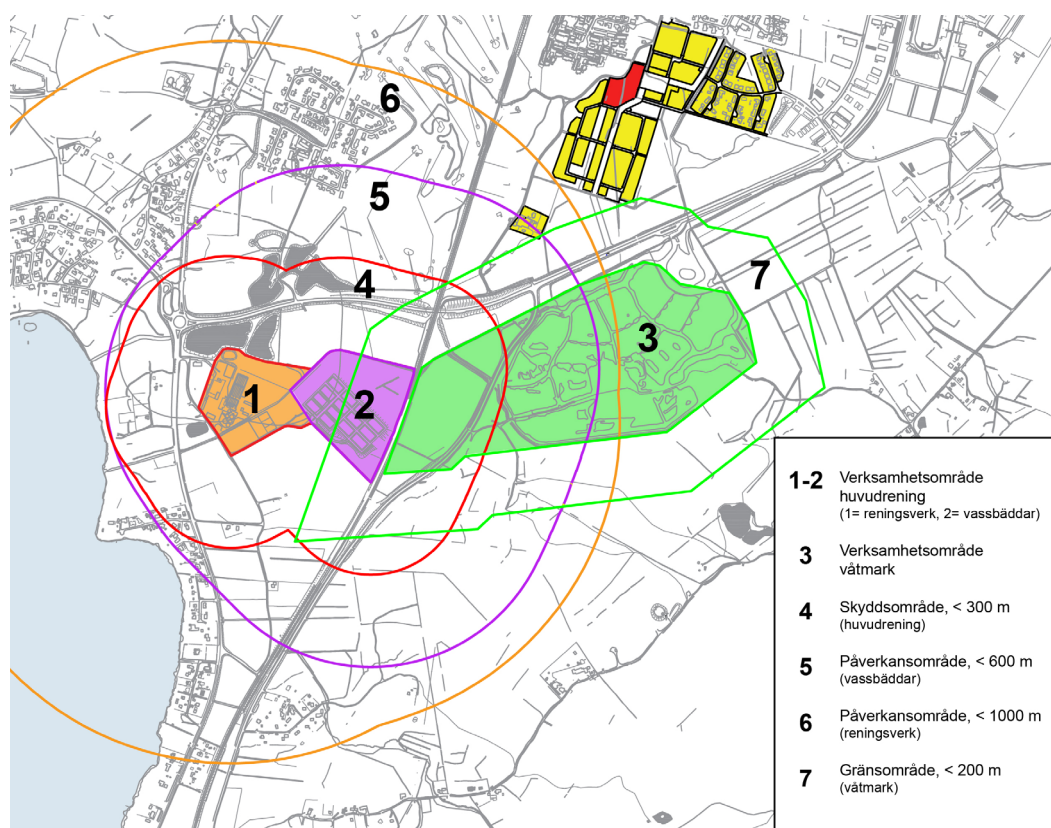
* Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis 07-18).

Resultat av utvärdering av bullersituationen för ny förskola

Vid förskolan beräknas bullernivåerna på skolgården överskrida Naturvårdsverkets riktvärden för ekvivalentnivån med 1 dBA, vilket Hässleholms kommun bedömer är acceptabelt. Möjligheten att skapa mindre ytor, uteplatser/sovplatser, med lägre nivåer finns däremot inom skolgården genom bland annat möjligheten att sätta upp bullerplank.

Brand och Risker

Skydds- och påverkansavstånd till reningsverket och Magle våtmark



Bilden visar bostadsområdena (gul) inom planområdet i förhållande till gränserna för skydds- och påverkansområden från FöP Hässleholm stad, 2018. Bilden visar att ingen ny bebyggelse hamnar inom vare sig skyddsområdet (röd linje) eller något av påverkansområdena (lila, orange och grön linje). Annedals gård ligger däremot delvis inom 600 meters påverkansområde för vassbäddarna (lila linje) samt inom 1000 meters påverkansområde för reningsverk (orange linje).

I den fördjupade översiktsplanen för Hässleholm stad har ett område pekats ut kring reningsverket och vassbäddarna för att säkra plats för verksamheten att utvecklas på lång sikt, då belastningen för reningsverket kan öka. Denna eventuella framtida utveckling ligger utanför kommunens översiktliga planeringstid, men den utpekade verksamhetsgränsen har ändå använts som utgångspunkt för en zonindelning med syfte att redovisa vilka områden i Hässleholm som kan vara utsatta för risker eller annan påverkan från reningsverket. Zonindelningen utgår från den belastning som finns idag, det vill säga det antal människor och verksamheter som ingår i kommunens översiktliga planering. I kommunens översiktliga planering ingår denna detaljplan.

Zonindelningen visar ett 300 meters skyddsområde närmast det utpekade verksamhetsområdet. Risk för hälsa och säkerhet bedöms finnas inom detta skyddsområde, men inte utanför. Bedömningen grundas på att aerosoler vid luftning av vatten inte bedöms kunna spridas längre än 300 meter. (*Uttredning av skyddsavstånd Hässleholms reningsverk, Ramböll, 2014-05-28*) Därutöver har det däremot även pekats ut ett påverkansområde om 1000 meter från reningsverket och 600 meter från vassbäddarna, där det bedöms finnas risk för luktspridning. I dagsläget finns nästan 900 boende inom det utpekade påverkansområdet, och en undersökning från 1996 bland boende 500 m från reningsverket visade ingen upplevd störning. 200 meter från Magle våtmark har det även pekats ut ett gränsområde, som varken innebär risker för människas hälsa och säkerhet, eller för lukter. Gränsområdet ska istället markera att området inte är en naturlig del av ett framtida bostadsområde eller framtida verksamhet. Närheten till Magle våtmark är i övrigt en fördel för boende i området eftersom det nyttjas som rekreationsområde, även om det i första hand har en reningsfunktion.

All bostadsbebyggelse i planen ligger utanför skyddsområdet, varför det inte bedöms finnas risk för människas hälsa och säkerhet till följd av reningsverkets verksamhet.

All ny föreslagen bebyggelse inom planområdet ligger dessutom utanför påverkansområde för reningsverket (>1000 meter), vassbäddarna (>600 meter) och gränsområde för Magle våtmark (>200 meter). Befintlig bostadsbebyggelse (Annedals gård) ligger däremot inom påverkansområde för reningsverket och delvis vassbäddarna, vilket innebär att de enligt föpens zonindelning skulle kunna påverkas av lukter. Bostaden har funnits på platsen i flera decennier och planförslaget bedöms inte innebära någon skillnad angående risk för påverkan av lukter från reningsverket för befintlig bostad. Möjlighet att anlägga fler bostäder inom Annedals gård än befintlig är inte möjlig med planförslaget.

Farligt gods

Transport av farligt gods sker på järnvägen. Enligt den risk- och bulleranalys som tagits fram som underlag till en fördjupad översiktsplan över Hässleholms stad behandlas riskavstånd till stambanan. I rapporten *"Bebyggelseplanering intill järnvägar i Hässleholms stad – Studier av risker med transport av farligt gods, buller och vibrationer intill järnvägar i Hässleholms stad"* framtagna av Ramböll och WUZ (daterad 2014-09-08) anges att avståndet för känslig markanvändning är 40 meter för stambanan, utan säkerhetshöjande åtgärder. I planförslaget är avståndet till närmsta bostad 170 meter från spårområdet. Befintlig fastighet, Hässleholm 87:34, som ligger inom 40 meter från stambanan omvandlas till naturmark då den är olämplig som bostad utifrån såväl risker med farligt gods som utsatthet för buller.

Elektromagnetiska fält

Närmsta bostäder som planeras ligger 170 meter från järnvägen samt med rullstensåsen som en barriär emellan, varför det inte bedöms kunna påverka bostäderna med elektromagnetisk spänning.

Närhet till djurhållning

Planförslaget medger bostadsbebyggelse i nära anslutning till djurhållning. Den aktuella konflikten är lokaliserad till en gråzon mellan landsbygd och tätort och eftersom ridskolan är en etablerad verksamhet i området görs bedömningen att toleransen för olägenheter från hästhållningen i detta fall är förhållandevis hög för personer som väljer att bosätta sig här. Planområdets styrka grundar sig just i närheten och kontakten med det omkringliggande landskapet. Planförslaget medger inga allmänna funktioner i form av skola eller dylikt i anslutning till djurhållningen som kan komma att påverkas negativt.

Konsekvenser för natur- och kulturmiljö

En exploatering av området innebär, trots stor hänsyn till kulturmiljövärden, att biotopskyddade objekt kommer att påverkas. Det gäller framförallt avbrott i befintliga stenmurar där gator och stråk behöver komma fram. De delar av stenmurar som behöver flyttas placeras på annan lämplig plats inom området. En del befintliga träd och skogsdungar kommer att gå förlorade, men de mest värdefulla träden och grönområdena bevaras och ges möjlighet till utveckling. Den småskaliga karaktären i området riskerar att gå förlorad när området byggs ut och när det gäller den småskaliga åkermarken kommer denna att försvinna. Avsikten är att placera bebyggelsen och gator så att stengårdsgårdar och träd/buskar som idag skapar tydliga linjer i landskapet bevaras. I det nya bebyggelseområdet är förhoppningen att man även efter planens genomförande ska kunna läsa och uppleva de historiska linjerna och strukturerna i kulturlandskapet.

Betesmarken riskerar att påverkas negativt. Trots att betesmarken ses som en tillgång för bebyggelsen i området idag går det inte att undvika att det finns en risk för att ny bebyggelse som placeras närmre betesmarkerna på sikt kan hämma djurhållningen i området. Likaså innebär planförslaget att betesmarken bryts upp med Österåsgatans förlängning genom området. Dialog ska föras med arrendator för att säkra en passande passage för betesdjuren, antingen över gatan eller med en tunnel, så att bete är möjligt på båda sidor av den nya gatan.

Rullstensåsen kommer att bevaras och detaljplanen kommer att säkerställa att ny bebyggelse inte placeras för nära rullstensåsen och påverkar dess växt- och djurliv negativt. Den visuella tillgängligheten av rullstensåsen säkerställs i detaljplanen genom att man inte får bebygga områdena i direkt anslutning till åsen och genom att våningsantalet för husen närmst åsen inte blir högre än två våningar. Befintliga fastigheter, Nötväcken 1 och Hässleholm 87:34, görs om till naturmark för att säkra allmänhetens tillgänglighet till det genomgående grönområdet längs rullstensåsen och Maglegatan.

Växtlighet i form av träd och buskar kommer att gå förlorade vid ett genomförande av planen, men ambitionen är att så mycket som möjligt av grönskan ska bevaras. Dagvattendammarna kommer att bevaras och en torrdamm föreslås väster om befintliga dammar. Detaljplanen säkrar också för en ytterligare utbyggnad av dagvattenhantering om behov finns i framtiden.

Konsekvenser för sociala värden

När det handlar om allmänhetens tillgänglighet i området idag och efter genomförd plan är den största skillnaden att öppna ytor går förlorade. De värden som finns i området idag återfinns i närområdet och där av högre kvalitet och i sin tur också ett högre värde för allmänheten. Allmänhetens tillgänglighet i området via gång- och cykelvägar kommer att förbättras och rullstensåsen kommer att bevaras. Vandringslederna kommer att säkras och

även i fortsättningen passera området. Betesmarkerna kommer att bli tillgängligare om övergångar anläggs som underlättar in- och utpassager från hagarna. Detaljplanen syfte är att möjliggöra att en central mötesplats i det nya bostadsområdet. En mötesplats kan här gynna även boende i områdena runtomkring eftersom de får närhet till den service och verksamhet som på sikt kan växa fram på platsen. Trygghet och tillgänglighet värnas genom husens placering i förhållande till gator och omkringliggande bebyggelse. Fönster och entréer mot gatan är exempel på sådant som stärker trygghetskänslan av ”att se och att synas”.

Barnens upplevelse av en plats är viktig och får inte glömmas bort. Just på denna plats är det viktigt att skapa ett trafiksäkert gaturum, bland annat genom att tydligt markera/visa var olika trafikslag rör sig samt genom säkra passager över bilgator. Ett säkert gaturum ger barn en större möjlighet att transportera sig på egen hand. Rekreatiomsområdena görs tillgängliga med planförslaget, friyta inom förskolan säkras och boendegårdarna görs mer tillgängliga för barnen då planförslaget verkar för att minska bilens plats på gårdarna samt genom att verka för tydliga gränser mellan den privata gården och de allmänna stråken.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under Genomförande, Fastighetsrättsliga frågor

► Genomförande

Organisatoriska genomförandefrågor

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt äldre plan- och bygglagen (SFS 1987:10) med normalt planförfarande. Planen har skickats ut på samråd och utställning för att ge berörda möjlighet att påverka planförslaget.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 7 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, park- och naturmark) och ansvarar för drift och underhåll. Exploatören ansvarar 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 och E.ON Sverige AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Avtal

Planavtal har inte upprättats eftersom planen tas fram internt av kommunen med tekniska förvaltningen som beställare.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsplan

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

Fastighetsbildning

Marken inom planområdet (Hässleholm 87:22) ägs av Hässleholms kommun med undantag för fastigheten ~~Nötväcken 4~~, Hässleholm 87:34 och fastigheterna inom kvarteren Basilikan, Rosmarinen, Salvian, Timjanen, Krusmyntan, Körveln, Koriandern och Malörtern som är i privat ägo.

Avstyckning av Hässleholm 87:22 ska ske och hanteras av Hässleholms kommun. Betalning av förrättningskostnaden avtalas om i samband med tomtförvärvet. Förutsatt att parterna ingår i överlåtelseavtalet för markanvisningsområdet skall exploatören bekosta den del av fastighetsbildningen som berör markanvisningsområdet.

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsreglering genom att fastigheterna ~~Nötväcken 4 och Hässleholm 87:34~~ överförs till Hässleholm 87:22.

Övriga förrättningar

- Befintligt diktningsföretag ska upphöra.
- Officialservitut 1(1-HLM-799/81.4) för väg avregistreras för Pålstorggården 6 över 87:22. Utfart ska enligt gällande stadsplan ske mot Östergatan. Befintligt servitut är tidsbegränsat till dess vägfrågan lösts i ny detaljplan. Nya detaljplaner antogs 1981, då vägfrågan löstes genom infart från Östergatan.
- Befintligt servitut för utfart från Hässleholm 87:36 är tidsbegränsat. Ett nytt servitut ska i samband med planantagandet bildas för utfart söderut till förmån för Hässleholm 87:36 belastande Hässleholm 87:22. Servitutet kommer att belastar område som är planlagt som gc-väg. Upplåtelsen sker dock i enlighet med planens intentioner. Kostnaden för servitutsupplåtelsen bör betalas av Hässleholms kommun.
- Det kan komma att bli aktuellt att anlägga gemensamhetsanläggningar för parkering, kommunikationsytor inom kvartersmarksområde.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Hässleholm 87:22

- Erhåller mark från ~~Nötträcken 1~~ och Hässleholm 87:34.
- Ett antal fastigheter nybildas till bostadsfastigheter samt ändamålet förskola genom avstyckning från Hässleholm 87:22.

~~Nötträcken 1~~ och Hässleholm 87:34

- Fastigheterna övergår till Hässleholm 87:22.

Pålstorggården 6

- Officialservitut för väg upphävs för Pålstorggården 6 över 87:22. Utfart ska enligt gällande stadsplan ske mot Östergatan. 11-HLM-799/81.4

Hässleholm 87:36

- Då befintligt förmånsservitut för väg är tidsbegränsat, ("tills vägfrågan löses med ny stadsplan") upphör detta att gälla. Ett nytt servitut bildas istället för utfart, belastande Hässleholm 87:22, till förmån för Hässleholm 87:36, inom område utlagt som gc-väg, se även under rubriken övriga förrättningar ovan.

Arrendeavtal

Arrendeavtal kommer att sägas upp efter upprättandet av denna plan. Arrendeavtal för Annedals gård kommer att göras om i enlighet med ny markanvändning, så att bland annat allmänhetens tillgång till den allmänna marken säkras.

Namnsättning av nya kvarter, gator och torg

Hässleholms kommuns namngrupp har vid sitt sammanträde den 12 mars kommit med förslag till namn på områdets kvarter, gator och torg. Namnen fastställs i samband med att detaljplanen antas.

Ekonomiska genomförandefrågor

Planeekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av tekniska förvaltningen i Hässleholms kommun,

som är beställare av planen. Kommunen kommer dessutom att få kostnader för gator, gc-vägar, belysning, naturvårdsåtgärder, geoteknik, avstyckning av småhustomter och markplaneringsarbeten.

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

Kommunens intäkter består av försäljning av mark, nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan och husutsättning.

Inlösen/Ersättning

Fastigheterna Hässleholm 87:34 och Nötväcken 1 kommer att köpas in av kommunen så att planen kan genomföras och marken blir allmän natur. Tekniska förvaltningen genomför och står för eventuella kostnader i samband med inlösen.

Försäljning av tomter

Kommunen kommer att fylla tomter som ska säljas till 0,3 meter under gatuhöjden.

Exploatörer står för resterande uppfyllnad. Gatukostnadsersättning för iordningsställande av allmän platsmark kommer att tas ut från exploatörer.

Dispenser

Vid påverkan av alléer, stenmurar, åkerholmer eller andra habitat som är skyddade genom det generella bitotpskyddet ska dispens sökas hos Länsstyrelsen och kompensationsåtgärder redogöras.

Tekniska genomförandefrågor

Sanering till riktvärde för känslig markanvändning ska genomföras innan detaljplanen får laga kraft. Radonmätning ska genomföras innan byggnation.

Ledningar

Ledningar inom kvartersmark som ska finnas kvar markeras med u-område och ska lämpligen tryggas genom servitut eller ledningsrätt. Befintliga ledningar och ledningsstråk måste ses över i detaljprojekteringsskedet, vilket ska ske i samråd med ledningsägare.

Föreslagen höjdsättning kommer att resultera i att tomter och gator fylls upp och vissa av befintliga ledningar hamnar därmed på ett djupare läge än i dagsläget. (Tyréns, 2018) För befintlig ledning i södra delen av planområdet, som kommer hamna på ett djupare läge, ska ett reservrör läggas ner i gatan med två ändbrunnar, för att kunna dra om kabeln ifall den skulle behöva repareras i framtiden. Kostnad för att lägga ner detta reservrör tar kommunen, medan kabelägaren tar kostnaden för reparationen.

E.ON Elnät har markkablar inom planområdet. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande anordna upplag, eller förändra marknivån ovanför ledningen så att reparation och underhåll försvåras. Dialog ska föras med E.ON om bullerplank i närheten av anläggningarna blir aktuellt. Eventuella kostnader för flytt av kanalisation och fiberoptisk kabel vilken ägs av Tele2 ska bekostas av exploatören.

Påverkan på ledningsnätet

Planförslaget innebär att flera befintliga ledningar kommer att behöva flyttas. HVAB har en huvudspillvattenledning i norra delen som kommer att hamna under föreslagen ny kvartersmark. Ledningen måste därmed flyttas i samband med utbyggnad av området, förslagsvis i samband med kulvertering av det stora dagvattendiket i norr. Finansiering för flytt av spillvattenledning ska delas. Eventuell flytt av dagvattenledningar bekostas av exploatören och i samråd med HVAB.

Det finns fjärrvärmeledning, fiberledning och teleledning i norra delen av planområdet som följer befintlig asfalterad led mellan Maglegatan och Österåsgatan och som därmed behöver flyttas i samband med att gatan får en ny sträckning. Finansiering för flytt av ledningar bekostas av exploatören. Likaså bekostas ändringar av befintliga anläggningar av exploatören.

Höjdsättning

Höjdsättning av området ska göras för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall. Förprojektering och höjdsättning är gjord av Tyréns, 2018.

Tekniska utredningar

- Markradonmätning har utförts av av Radonanalys GJAB 2007.
- Översiktlig arkeologisk utredning har tagits fram av Wallin kulturlandskap & arkeologi 2005.
- Översiktlig geoteknisk utredning har utförts av Skånsk Geo-service 1999.
- Markteknisk undersökningsrapport Geo- och Miljöteknik, Ramböll, 2018-12-13
- Teknisk PM Geoteknik, Ramböll, 2018-11-09, kompletterad 2019-10-15
- Markteknisk undersökningsrapport, Ramböll, 2018-06-08
- Markteknisk undersökningsrapport Geo, Björklunda etapp 2 - del av skogsområde, Ramböll, 2019-03-18
- PM Grundvatten, Ramböll, 2010-06-04
- PM Grundvattenpåverkan på Björklunda etapp 1, Ramböll, 2019-09-27
- Dagvattenutredning, Ramböll, 2018-10-26, uppdatering av skyfallsmodell 2020-03-04
- PM-Björklunda etapp 2-Förutsättningar för höjder, Ramböll, 2018-08-13, höjder uppdaterade 2020-02-11
- PM Utredning höjdsättning & utformning, Tyréns, 2018-10-31
- PM Miljö , Miljöteknisk undersökning, Ramböll 2018-09-05, kompletterande provtagning 2019-07-03

► Förutsättningar

Bakgrundsfakta

Kommunal process

Hässleholms kommuns exploateringsavdelning beställde i november 2004 en detaljplan för bostadsbebyggelse på Björklunda. Byggnadsnämnden gav därefter dåvarande stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan (januari 2005). Programsamråd hölls i april 2007 och programmet godkändes därefter av dåvarande byggnadsnämnden och samtidigt togs beslut att arbeta vidare med detaljplanen med programmet och inkomna synpunkter som grund. Beslut om samråd togs av byggnadsnämnden i augusti 2009 och samråd hölls 2009 (16 september – 7 oktober).

Det har gått nästan tio år mellan samråd och utställning, varför utställningshandlingarna ser lite annorlunda ut, men syftet och utgångsläget är det samma genom hela planprocessen. Planförslaget grundar sig i samrådsversionen, men på grund av den långa tiden mellan samråd och utställning har det uppkommit nya planeringsförutsättningar att förhålla sig till och tankarna kring vad ett attraktivt boende i Hässleholm är, har också förändrats genom åren. Efter utställningen våren 2019 har endast redaktionella ändringar gjorts inför antagande.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan och fördjupning av översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplaner och har funnits med i planeringen under lång tid. I den kommuntäckande översiktsplanen från 2007 (ÖP2007) anges Björklunda (även kallat Södra Statten) som ett omvandlingsområde för utökad bostadsbebyggelse i framtiden. I den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad som är antagen år 2018 benämns planområdet som *ny blandad stadsbebyggelse*. Med ny blandad stadsbebyggelse syftar man på centrala omvandlingsområden i kollektivtrafiknära lägen där ny mark tas i anspråk för bebyggelse så som till exempel bostäder, service och verksamheter.

Björklundaområdet fanns också i den tidigare översiktsplanen från 1990 (ÖP1990) och i den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad från 1995 (FÖP1995) där området redan då planerades för framtida bostadsbebyggelse.

Gällande detaljplaner

Planområdets norra del omfattas av en detaljplan från 1981, *Ändring och utvidgning av stadsplan för stadsdelarna Statten och Magle* (11-HLM-790/81). Enligt denna detaljplan ska området användas för bostäder, centrumbebyggelse och området längst västerut har användningen park- och naturmark. I denna detaljplan är Maglegatans sträckning (dagens befintliga gång- och cykelväg) inritad som allmän plats/gata.

Området som var avsatt för bostadsändamål är idag helt utbyggt. Byggnationen påbörjades redan under 2006. Vissa avvikelser gjordes dock från gällande plan när området exploaterades, bland annat gällande exploateringsgrad och utfartsalternativ. För att reglera denna del efter verkliga förhållanden tas även detta område med i denna detaljplan.

Övriga delar av planområdet ligger utanför detaljplanerat område.

Planområdet gränsar till följande gällande detaljplaner:

- I väster (bostäder): *Stadsdelen Statten* från 1981 (11-HLM-790/81).
- I norr (bostäder): *Kvarteret Maglegården* från 1994 (1183-P94/1011/3) och *Kvarteret Södergården och Ängdala* från 1990 (1183-P90/0614/1).
- I öster (verksamhetsområde): *Kvarteret Draglinan m.m.* från 2001 (1293K-P01/31).
- I söder (Södra Kringelvägen): *Södra Kringelvägen, delen Hovdalavägen - Österås idrottsplats* från 1994 (1183-P94/1219).

Planprogram (2007)

Som grund för detaljplanen finns ett program som anger mål, förutsättningar och inriktning för planen. Programmet godkändes av byggnadsnämnden den 11 september 2007. I programmet formulerades målet att Södra Statten ska bli ett bostadsområde med närhet till såväl stad som natur. Området ska fungera som en naturlig fortsättning på den befintliga stadsdelen Statten och ska ta tillvara och bygga vidare på de spår och gränser som finns synliga i landskapet. Målet är dessutom att det inom området ska finnas olika typer av bostäder, upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar för att attrahera en mångfald av människor i olika skeden av livet.

Avsteg från planprogrammet (2007)

Under planprocessens gång har planförslaget utretts vidare och i takt med att nya förutsättningar uppkommer sker också förändringar i planförslagets utformning. Trots stora förändringar i utformningen, kvarstår fortfarande programmets syfte och huvuddrag.

Till exempel gjordes avsteg redan i samrådsskedet (2009) när det gällde kvartersutformning och gatustruktur, delvis med hänsyn till befintliga ledningar. Andra förutsättningar så som att gården Flickebo rivits och att beslut tagits om att det stora diket i planområdets östra del måste kulverteras av säkerhets skäl har också påverkat planens utformning.

Gatustrukturerna från programmet följde med in i samrådsskedet, men förändrades till utställningsförslaget. I programmet (2007) presenterades till exempel förslaget att inte koppla på det befintliga gatunätet i Statten mer än med kollektivtrafik, det vill säga att stänga av Maglegatan och Österåsgatan för biltrafik norrut mot centrum. Detta är inte längre aktuellt. Läs vidare om planförslagets gatustruktur under kapitlet "Föreslagen trafik".

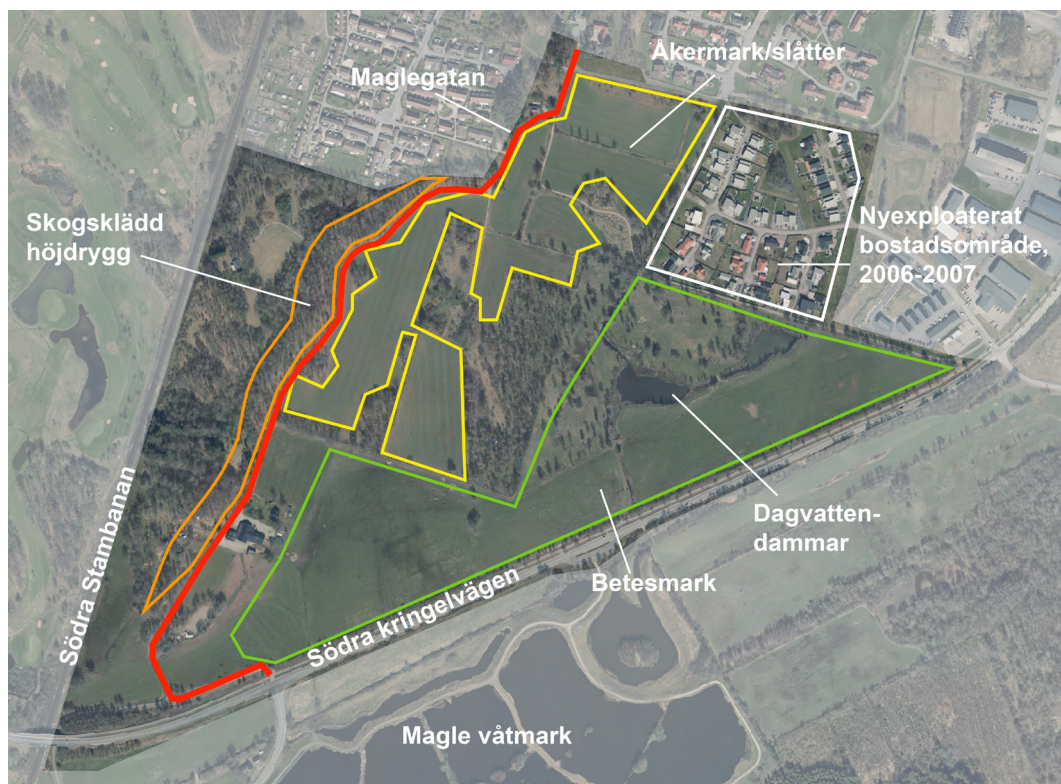
Befintlig markanvändning

Pågående markanvändning

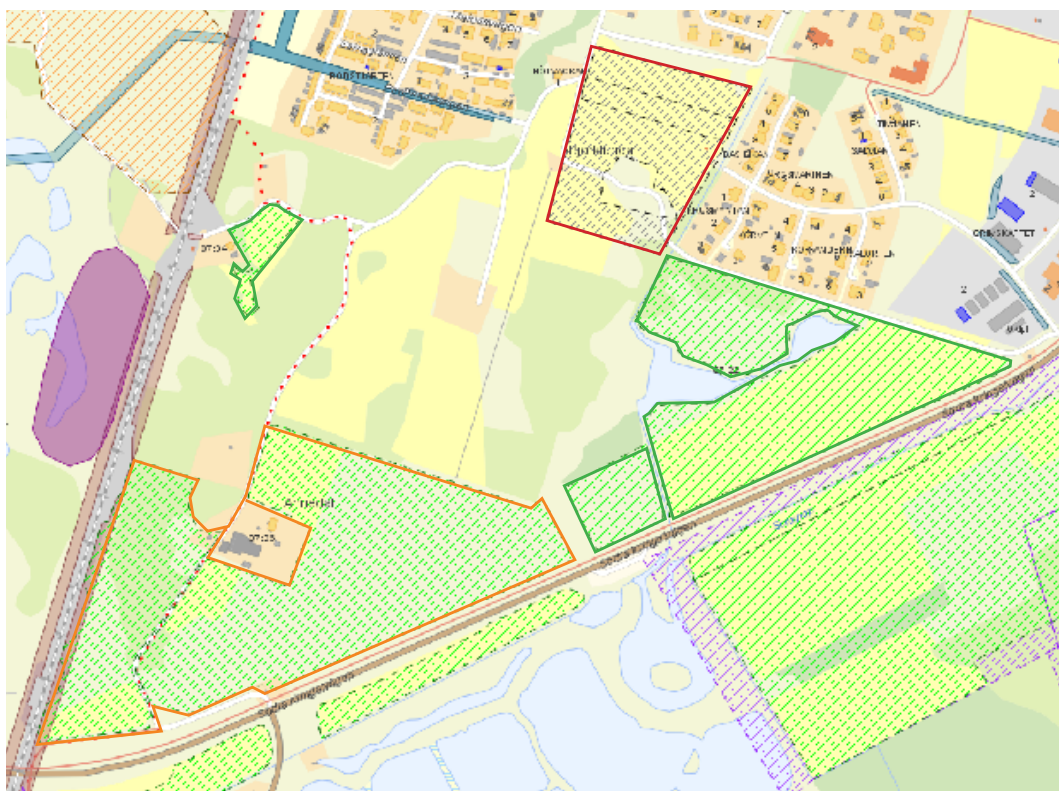
Björklundaområdet består idag av en blandning av natur- och jordbruksmark. Samlat kring Björklundavägen i den nordöstra delen av området finns ny villa- och parhusbebyggelse från 2006. I övrigt saknas bebyggelse inom planområdet med undantag från en äldre bostadsfastighet vid Maglegatan och Annedals gård i sydvästra delen av planområdet.

Det området som ska bebyggas enligt planförslaget har en yta på cirka 17 hektar, varav cirka 6 hektar är bebyggt redan, 9 hektar brukas som åkermark och de övriga cirka 3 hektar domineras av ungskog.

Hela planområdet omfattas av cirka 64 hektar (cirka 90 fotbollsplaner).



Bilden visar befintlig markanvändning.



Markerat på kartan finns de arrendeavtal som är gällande inom planområdet inför upprättandet av ny detaljplan. En del arrendeavtal kommer helt att utgå efter upprättandet av ny detaljplan, medan andra kommer att ändras.

Arrendeavtal

Inom planområdet finns gällande arrendeavtal. Området som är markerat med rött ovan utgörs av nyttjanderätsavtal. Dessa avtal är löpande från den 1/1 och har en uppsägningstid

på 1 månad. Övriga områdena (i bilden markerat med grönt och orange) utgörs av jordbruksarrenden. Dessa har en uppsägningstid på 8 månader och löper från den 13 mars. Områdena som är markerade med orange och grönt kommer att fortlöpa även efter upprättandet av ny plan men justeras efter planförslaget och området som är markerat rött kommer att sägas upp.

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Nya Björklundaområdet

Det nybyggda villa- och parhusområdet i detaljplanens nordöstra del som innefattas av fastigheterna; Krysmyntan 1-3, Basilikan 1-6, Körveln 1-6, Rosmarinen 1-10, Koriander 1-6, Malörten 1-3, Timjanen 1-5 och Salvian 1-6 byggdes upp år 2006.



Annedals gård

Som en ö bland betesmarkerna ligger Annedals gård (Hässleholm 87:36). Gården är bebodd och här bedrivs djurhållning med ett 30-tal nötdjur och cirka 7 hästar. Djuren går delar av året ute och betar på de betesmarker som ligger utmed Södra Kringelvägen.

Nötväcken 1

Nötväcken 1 utgörs av en äldre bostadsfastighet som är lokaliserad utmed Maglegatan (gång- och cykelväg).

Hässleholm 87:34

Fastigheten ligger utanför detaljplanlagt område, i direkt anslutning till järnvägen, med bostadshus 30-50 meter från järnvägsspåren.

Befintliga offentliga platser

I området finns i dagsläget inga anlagda offentliga platser.

Befintlig gatustruktur

Gatunätet

Söder om det aktuella området passerar Södra Kringelvägen. Södra Kringelvägen är en ringled med en hastighetsbegränsningen på 70 km/tim förbi området, men sänks till 50 km/tim strax nordöst om området, där befintlig bebyggelse börjar. För att ansluta till området idag används befintliga villagator och två asfalterad gång- och cykelvägar. Gatorna inom området är enbart utbyggt i den nordöstra delen (befintligt villaområde,) men behöver i övrigt byggas ut vid genomförandet av planen. Befintligt villaområde har infart via Björklundavägen som ansluter till Södra Kringelvägen i öster.

Stråk

Gång- och cykelvägar

Det aktuella planområdet angränsar till flertalet befintliga gång- och cykelvägar och inom planområdet finns idag två anlagda cykelvägar. Utöver de planerade stråken finns också tillfälliga stråk (upp trampade stigar) som används av boende i närheten och för promenader genom området.

Vandringsleder

Inom planområdet finns tre vandringsleder. Skåneleden ansluter längs med järnvägen från centala Hässleholm och fortsätter söderut via Maglegatan. Den andra är Hässleholms Hälsoslingor som passerar planområdets norra delar (Björklundaslingan och Stattenaslingan). Den tredje utgörs av den nyanlagda vandringsleden *I Posta-Nillas spår* som går från Hässleholms centrum till Hovdala. Leden är lokaliserad genom de finaste delarna av Björklundaområdet, nämligen genom betesmarken i öster vid dagvattendammarna. För att göra området tillgängligt har passager/stegar och broar anlagts.

Rullstensåsen

Rullstensåsen som löper igenom Hässleholms tätort passerar i planområdets västra del. Åsen utgör en grön oas och är en populärt stråk att promenera eller cykla längs. Det finns två möjligheter att transportera sig längs åsen, antingen via en mindre gångstig uppe på åsens rygg eller via Maglegatan som utgörs av en asfalterad gång- och cykelväg.

Befintlig natur och kultur

Björklundaområdet består idag av en blandning av natur- och jordbruksmark. Den västra delen av planområdet angränsar till rullstensåsen som kopplar samman centrum med landskapet söderut. Inom planområdet finns cirka 32 hektar åker- och betesmark (jordbruksmark) som framförallt utgörs av ett småskaligt jordbrukslandskap. Det småskaliga jordbruket har skapat tydliga karaktärsdrag i landskapet, land annat med stenmurar som skapar rum, strukturer och linjer i landskapet. Det småskaliga jordbrukslandskapet har ett kulturvärde i sig och dess närhet till Hässleholms stad höjer värdet ytterligare.

Av jordbruksmarkens totala yta används idag cirka 9 hektar som åkermark. Åkermarken är framförallt klassificerad som klass 4-5.

Riksintressen och andra förordningar

Riksintresse järnväg

Planområdet gränsar till Södra stambanan som är järnväg av riksintresse. Generellt gäller ett byggnadsfritt avstånd om 30 meter från järnvägen. Sträckan intill planområdet planeras byggas ut inom planperioden från två spår till fyra spår ner mot Lund. Därutöver ingår även sträckan i utredningsområdet för utbyggnad av höghastighetståg mellan Malmö och Stockholm.

I övrigt omfattas planområdet inte av något riksintresse, Natura 2000-område eller liknande, men däremot gäller det generella biotopskyddet inom planområdet och delar av området är också utpekade i habitatdirektivet.

Habitatdirektivet

Det finns två naturtyper utpekade enligt habitatdirektivet inom planområdet. Dessa är ”Artrika torra-friska låglandsgräsmarker av fennoskandisk typ” (betesmarkerna) och ”Barrskogar på eller i anslutning till rullstensåsar”. I ängs- och betesmarksinventeringen beskrivs delar av betesmarken som Natura 2000 habitat; Trädklädda betesmarker av fennoskandisk typ (Jordbruksverket, 2002-2004).

Biotopskyddade miljöer i jordbrukslandskapet

Inom planområdet återfinns flertalet biotoper som är generellt skyddade i jordbruksmark. Bestämmelserna om det generella biotopskyddet finns i 7 kap 11 § miljöbalken och i 5 § förordningen (1998:1252). Skyddet innebär att det är förbjudet att t.ex. ta bort eller skada biotoperna. Dispens kan ges vid särskilda skäl och ansökan görs via Länsstyrelsen. De miljöer som omfattas av det generella biotopskyddet inom jordbrukslandskapet är alléer (minst 5 träd i rad), småvatten/våtmarker (t.ex. öppet dike), odlingsrösen, pilevallar, stenmurar och åkerholmar (mindre än 0,5 hektar).

Bevarandevärda livsmiljöer

En inventering av befintliga biotoper har gjorts i området år 2016. Livsmiljöer som har lokaliserats i området är åkerholmar öster om rullstensåsen, stenmurar på flera ställen inom planområdet och trädtrader i form av ek och asp. Inventeringen visar även de bevarandevärda miljöer som inte är biotopskyddade i området såsom den halvöppna betesmarken, rullstensåsen och våtmarksdammarna. Bevarandevärda eller skyddade biotoper i området redovisas på nästkommande bild. I *Miljökonsekvensbeskrivningen för Detaljplan för del av Hässleholm 87:22 . mfl., 2019-02-20* finns en beskrivning av befintliga biotoper.

Den halvöppna betesmarken

Detta innebär ett halvöppet landskap med björk och asp, där även enstaka tallar och alar förekommer. Miljön höjer kvaliteten för hela planområdet och våtmarken gynnar bland annat fågellivet i området.

Dagvattendammar

Inom planområdet finns två dagvattendammar. De är utöver sin funktion som teknisk anläggning även värdefulla med avseende på biologisk mångfald, näringsämnesreducering, översvåmningsutjämning och upplevelsevärden. Dagvattendammarna bidrar och ökar den biologiska mångfalden inom området, samtidigt som vattnet höjer upplevelsen av att vistas i området.

Rullstensåsen

Rullstensåsen utgör en grön korridor och är ett viktigt spridningsstråk för hela Hässleholms stad. Det gröna stråket sträcker sig ända från Göingeåsen, via Rullstensåsen bidrar utöver sin funktion som transport- och rekreationsstråk även med att skapa mikroklimat som skiljer sig från det omgivande landskapet. Rullstensåsen har också ett geologiskt värde och utgör ett landmärke i landskapet/staden. Åsen i sig kan ses inneha ett kulturhistoriskt värde eftersom den fungerat som färdled sedan stenåldern.

Stenmurens funktion

Stenmurar i åkerlandskap fungerar som gröna korridorer och skapar mikroklimat för växt- och djurliv. Stenmurarna fungerar också som kulturella och strukturella mönster i landskapet. Träd och buskar längs med gårdarna höjer kvaliteten och i sin tur upplevelsen av området.



Bilden visar bevarandevärda eller skyddade livsmiljöer i området

Dokumenterade arter inom planområdet

Fågelarter

Inom planområdet har kungsfiskaren, större hackspett och gröngölingen dokumenterats. Kungsfiskaren är rödlistad inom kategorin *sårbar (VU)* och även skyddad på EU-nivå genom fågeldirektivet. Gröngölingen är också rödlistad men tillskillnad från Kungsfiskaren så är den kategoriserad som *LL (livskraftig)*. Enligt artdatabanken (www.artdatabanken.se) är Gröngölingen också kategoriserad som *nära hotad (NT)* och har de senaste fem åren haft en negativ utveckling.

Uppväxt vegetation på platsen

Ungskogen

I planområdets mitt finns en uppväxt ungskog. Ungskogen bedöms inte ha några höga kvaliteter och värden i sig, men kan ge snabb grönska till ett nyexploaterat område t.ex. som spännande lekmiljöer för barn. Ungskogen består framförallt av björk och asp, men här finns också enstaka ekar. Ungskogen är glesare i den norra delen och tättnar längre söderut. Skogsmarkerna inom planområdet sköts av kommunen enligt kommunens Skogsbruksplan.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornminnen inom planområdet. Enligt arkeologisk utredning 2005 görs bedömningen att inga arkeologiska insatser erfordras inom planområde (Wallin, 2005). Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen, genast avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Jordbrukslandskapet som kulturmiljö

Det småskaliga jordbruket i området har skapat tydliga karaktärsdrag i landskapet, bland annat med stenmurar som skapar rum, strukturer och linjer i landskapet. Det småskaliga jordbrukslandskapet har ett kulturvärde i sig och dess närhet till Hässleholms stad höjer värdet ytterligare.

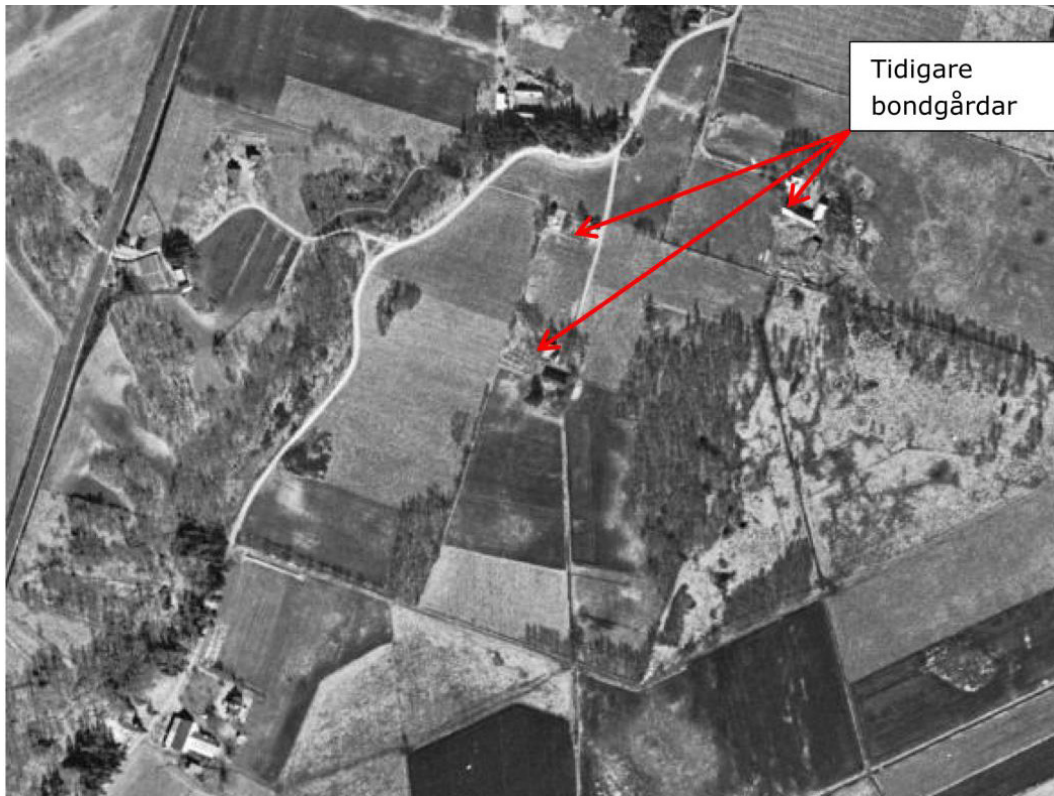
Befintliga geologiska förhållanden

Geologiska förhållanden

Området präglas av en åsformation som löper i nordsydlig riktning och som består av grus och sand. Området i övrigt är relativt plant och jordlagren består av sand (mestadels finsand) med inslag av silt. (Ramböll, 2010)

Topografi

Befintliga marknivåer varierar mellan +45 och +48 meter över havet och området lutar svagt från nordväst ner mot syd-sydost, med mindre kullar upp mot + 51 meter över havet inom området.



Historiskt flygfoto från 1957. Källa Lantmäteriet©. Bilden visar var det tidigare har funnits gårdar inom planområdet, som inte finns kvar idag.

Markföroreningar

Inga tidigare kända föreningar finns inom eller i närheten av detaljplaneområdet. Områdets historik indikerar också att inga större förorenade verksamheter funnits på platsen. Vid utförd geoteknisk undersökning har större delen av området visats ligga under riktvärde för känslig användning. På enskilda punkter överskreds riktvärdet för Känslig Markanvändning med avseende på PAH-H. Styrande för riktvärdet för PAH-H är intag av växter och även i viss mån skydd av markmiljön (Naturvårdsverket, 2016). Området saneras i samband med planarbetet.

Radon

Enligt en översiktlig kartläggning av markradon befinner sig planområdet inom område för nivåer mellan 10-50 kBq/m³ (normal risk).

Befintlig teknisk försörjning

Energiförsörjning, Tele och bredband

E.ON är huvudman för el-distributionen. Det finns ingen fjärrvärme till området i dagsläget, men det finns fjärrvärmeledning i närheten av området. Skanova har ledningar inom planområdet.

Fiberanslutning

Området är redan idag kopplat till fibernätet. De fastigheter som är anslutna idag är Nötväckan 1, Björklunda etapp 1 i planområdets nordöstra del och Hässleholm 87:34.

Vatten och avlopp

Hässleholms vatten AB (HVAB) är huvudman för den allmänna VA-verksamheten.

Dikningsföretag och båtnadsområde

Större delar av planområdet ingår i ett båtnadsområde till Maglekärrbäckens dikningsföretag som är en del av Finjasjöns och Ballingslövsjöns sänkning i slutet av 1800-talet.

VA-situationen för berörda fastigheter

Nötväckan 1 är ansluten till endast allmän spillvattenanläggning, medan Hässleholm 87:36 inte har någon anslutning till allmän anläggning.

Grundvattenförekomst

Stora delar av planområdets västra del utgörs av grundvattenförekomst (sand- och grus). Grundvattnets generella strömningsriktning är mot sydost mot ett utströmningsområde där grundvattennivån ligger i nivå med markytan. Grundvattnet har mäts under år 2017 och 2018. Den högsta grundvattenytan har uppmätts till över + 46 möh i norra delen, cirka 0,5 meter under markytan, och över + 45,5 möh i södra delen av planområdet. Grundvattnet kan inte sänkas i någon större utsträckning eftersom vattennivån är låst av nivån i Maglekärrsbäcken. (Ramböll, 2018)

Grundvatten- och ytvattenkvaliteten

Ingen förorening bedöms finnas i grundvattnet så att de påkallar åtgärder. Halterna koppar och zink har i ytvattnet uppmätts i halter som gör att det kan anses vara påverkade. Mot bakgrund av att aktuell bäck tar upp dagvatten från Hässleholms tätort är troligen det orsaken till dessa halter. (Björklunda PM Grundvatten, Ramböll Sverige AB, Malmö 2010-06-04 och PM Miljö, Ramböll, 2018-11-22).

Dagvatten

Området är idag vått och ligger lågt i landskapet med flertalet lågpunkter. Till området leds idag dagvatten även från andra delar av Hässleholm. Utanför planområdet, längs med Södra Kringelvägen på samma sida som Magle våtmark, rinner Maglekärrsdiket som transporterar dagvatten från Hässleholms centrum vidare mot reningsverket och Finjasjön.

Det stora öppna dagvattendiket

Inom planområdet finns två öppna dagvattendiken. Det ena så kallade ”stora diket” är fungerande och ligger i planområdets norra del. Det andra öppna diket ligger i planområdets sydvästra del, men det är ovisst om detta dike är i funktion. Det stora diket leder dagvatten

från de centrala delarna av Hässleholm vidare till dagvattendammarna(Björklundadammarna) inne i planområdet och vidare ut till Maglekärresbäcken. Diket skänker ett mervärde till området då det upplevs som en bäck. Men eftersom det återkommande bräddas med spillvatten/avloppsvatten, medför det en risk för smittspridning och obehag hos de boende.

Björklundadammarna/ dagvattendammarna

Björklundadammarna i östra delen av planområdet fördröjer dagvatten innan det rinner vidare till Maglekärresbäcken och därefter ut i Finjasjön.

Reningsverket och Magle våtmark

Söder om planområdet finns Magle våtmark, vilken är en del av reningsverket. Våtmarken har i första hand en reningsfunktion, men fungerar i andra hand som ett rekreativt område.

Avfallshantering

Hässleholms miljö AB är huvudman för renhållningen.

Befintliga sociala värden

Rekreationsområde

Området fungerar idag som rekreationsområde för boende i närheten, men också som sammanlänkande stråk vidare ut i större rekreationsområden så som Magle våtmark och Göingeåsen. Rekreationen består främst av promenader. Området som helhet, med betesmarker, åkermark, skogspartier och dagvattendammarna utgör ett småskaligt landskap med variation av öppna och slutna rum. I och med närheten till Hässleholms stad utgör denna miljö ett stort socialt värde. I och med ett genomförande av planen kan värdena uppmärksammas ytterligare och göras tillgängligare för allmänheten.

När det gäller betesmarken har den utöver sina natur- och kulturvärden ett högt socialt värde eftersom den skänker platsen sin lantliga karaktär och vi människor uppskattar vanligtvis att vistas kring alternativt att se djur i landskapet. Det har alltid varit möjligt att röra sig genom hagarna, dock alltid på egen risk, men på senare tid har betesmarkerna blivit tillgängligare.

Siktlinje mot kyrkan

Det finns en befintlig siktlinje från planområdet som sträcker sig upp till kyrkan i de centrala delarna av staden. Siktlinjen bör bevaras och det är även önskvärt att framhäva kopplingen ytterligare i landskapet. Siktlinjen kan ses som ett socialt värde bland annat eftersom kyrkan fungerar som ett av stadens landmärken och kan förtydliga kopplingen mellan det nya området och centrum. Ett känt landmärke som kyrkan kan också underlätta orienteringen och bedömningen av avstånd.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm april 2020

Marie Nilsson
planchef

Madeleine Meiby
planarkitekt

Tidigare medverkande i framtagandet av detaljplanen: Linnea Björk och Gertrud Richter

