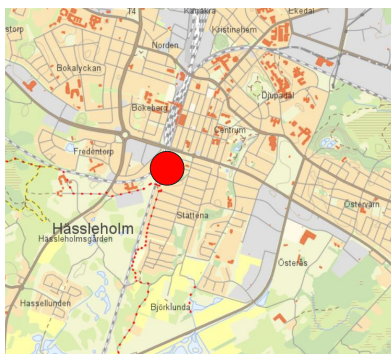
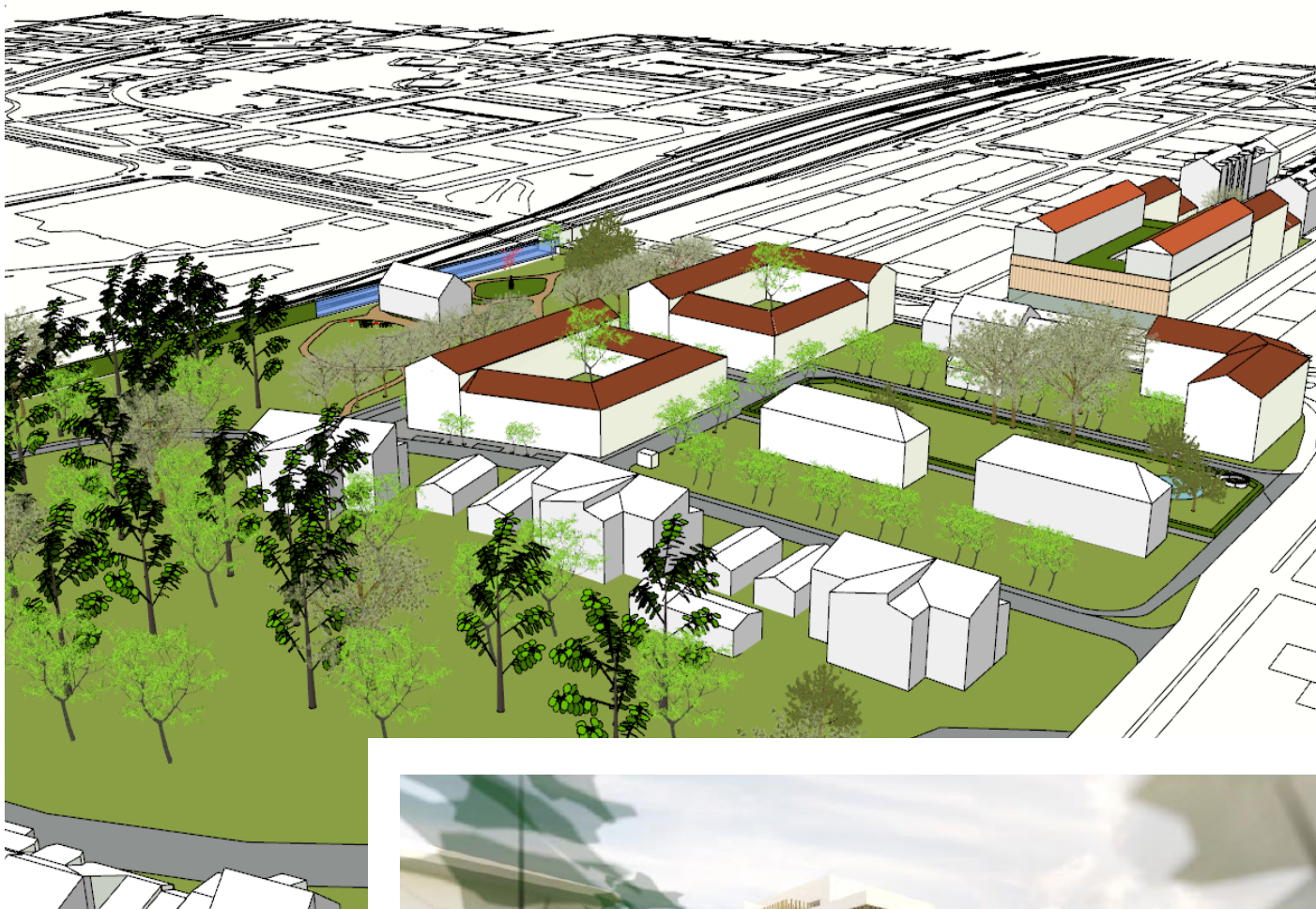




Planbeskrivning

Detaljplan för del av Hässleholm 87:38 m fl Paradiset och Vänhem

Hässleholms stad och kommun, Skåne län



► Innehåll

Inledning	3
Planförslag	5
Konsekvenser	24
Genomförande	34
Förutsättningar	38
Referenser	50
Bilagor	51

► Planprocessen - UTÖKAT FÖRFARANDE



► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, planbeskrivning (denna handling), samrådsredogörelse, granskningsutlåtande, illustrationsplan, översiktlig geoteknisk utredning, fördjupad markmiljöutredning, trafik- och bullerutredning, dagvattenutredning, vibrationsutredning, riskutredning, behovsbedömning, fastighetsägarförteckning samt gestaltungsutredning för multihus.

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.

► Inledning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

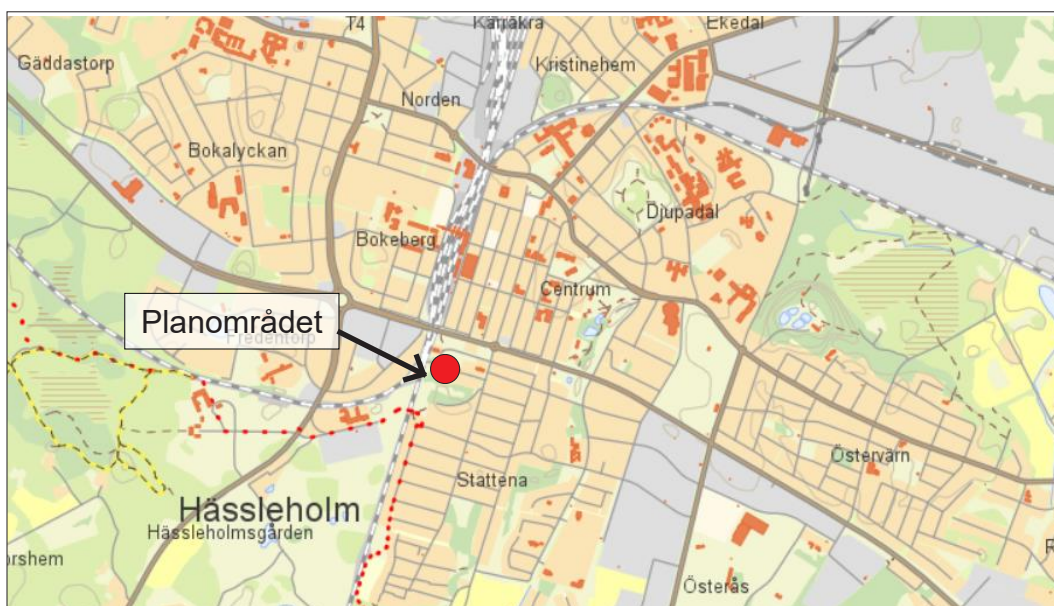
Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten av att uppföra bebyggelse med blandade funktioner samt utveckling av befintliga grönområden.

Planförslaget innefattar:

- Bostäder, kontor och andra centrumfunktioner inom området.
- Nya gång- och cykelvägar genom området som kompletterande länkar mellan stadens norra och södra delar.
- Omgestaltning och utveckling av parkområdet och kulturmiljöerna kring den gamla järnvägsbebyggelsen.
- Naturpark vid Doktors backe, en upprustning av parken och bullerskydd utmed järnvägen.
- Eckernfördeparken planläggs för ändamålet park, befintliga träd skyddas.
- Vårdcentral söder om Kristianstadvägen
- Parkeringshus i tre våningar i kvarter Vänhem med lokaler i bottenplan.
- Radhus ut mot Eckernfördeparken.
- Flerbostadshus i tre våningar med innergård uppe på parkeringshusets tak.

Planförfarande

Planförslaget handläggs med utökat förfarande enligt Plan- och Bygglagen 2010:900 enligt SFS 2014:900 vilken gäller från och med den 1 januari 2015. (uppdragsbeslut 2015-04-14). Det innebär att det finns möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget i två skeden, dels vid samrådet som hölls 2017, och vid granskningsskedet som hölls 2021. Planförslaget går sen vidare mot ett beslut om antagande av detaljplanen. Ett utökat förfarande ska tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, eller är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Denna plan har bedömts vara av betydande intresse för allmänheten.



Den röda cirkeln markerar var i Hässleholms stad planområdet är lokaliserat.

Plandata

Planområdet omfattar ett område som i vardagligt tal kallas Paradiset och Doktors backe. Planområdet består också av området vid Vänhems vårdcentral och Eckernfördeparken. Följande fastigheter ligger inom planområdet: Hässleholm 87:38 (del av), Hässleholm 87:24 (del av), Hässleholm 87:39, Hässleholm 87:40, Hässleholm 87:49, Hässleholm 87:6 (del av), Hässleholm 87:50, Hässleholm 88:39 samt Doktorn 1. Hässleholm 87:39, Hässleholm 87:40, Hässleholm 87:49 och Doktorn 1 har privata markägare, Hässleholm 88:33 tillhörande Trafikverket.

Planområdet ligger strax söder om Hässleholms centrum utmed järnvägen och avgränsas av Södra stambanan, Kristianstadsvägen, Östergatan, Backgatan och Folke Zettervalls gata.

Området används idag som park, för bostadsändamål, föreningsverksamhet, företagande, viss kommunal verksamhet samt parkering. På Doktorn 1 ligger Vänhems vårdcentral samt en parkeringsplats. Norr om vårdcentralen ligger Eckernfördeparken.



► Planförslag

Områdets disposition

Planområdet planeras i huvudsak för ny bostadsbebyggelse men också för andra centrumfunktioner som butiker i bottenplan och vårdcentral. Planområdet ligger inom 500 meter från Hässleholms centralstation med mycket goda kommunikationer. Natur- och parkmarken inom området delas upp till att omfatta Eckernfördeparken, parkmarken/ängen utmed järnvägen och Doktors backe samt en inre park mellan befintlig bebyggelse. Totalt möjliggörs för upp till cirka 175 nya bostäder, vårdcentral, lokaler, centrumfunktioner, parker och ett parkeringshus.

Det är positivt att uppföra ett nytt bostadsområde i ett så pass centralt läge men innebär i detta fall att bygga på del av grönområde. Den urbana grönskan uppfyller viktiga funktioner för stadens invånare och därför behöver de nya kvarteren utformas på ett sätt som kompenserar för de förlorade värden som föreslagen exploatering medför. Planförslaget ger tillfälle att öka kvaliteten och aktiviteten i Paradiset och låta området bli en naturlig, aktiv koppling mellan centrum och Statten. Genom att inta ett hållbarhetsperspektiv som genomsyrar allt från planläggning och byggskede till boende och användning, finns goda förutsättningar att skapa ett område som tilltalar många med nya mötesplatser i centrala Hässleholm.

För att öka kvalitéerna och lyfta området föreslås följande i detaljplanen:

- En koncentration av liv och rörelse till parken genom aktiva stråk för gång- och cykeltrafik samlat. De nya kvarteren föreslås ha aktiva bottenplan som samverkar med parken, skapar trygghet och främjar möten mellan invånarna. Planen kompenserar för den förlorade naturmarken genom att öka kvaliteten på den parkmark som finns kvar. Det innebär bland annat att parkområdet planeras att upprustas och kompletteras med fler växter som påminner om närområdets historia. Det kan finnas plats för odling på allmänna ytor, liksom inom de privata bostadsgårdarna och vid lokaler som uppförs. Odling kan vara ett tema i hela området då odling främjar gemenskap, ökar miljömedvetenheten och skapar ett behagligt intryck. Det gröna temat bör även genomsyra bebyggelsen i de nya kvarteren som kan utformas med takträdgårdar. Gröna tak anläggs med fördel för att minska andelen hårdgjord ytor och bidra till fördröjning av dagvatten. Hela parken föreslås bullerskyddas för att minska störningen från tågtrafiken.
- Vattnet är en naturlig del av Paradiset redan idag, då området kan samla upp stora mängder regnvatten vid skyfall. Vattnet kan exempelvis förekomma i en fontän vid torget. En del av parken utformas som en fördröjningsyta för dagvatten vid höga vattenflöden men kan användas för lek och rekreation vid torka. Samma yta kan med flexibel utformning ha flera funktioner som en klimatanpassningsåtgärd.
- Parken ska erbjuda något för människor i alla åldrar. Avkoppling med sittplatser vid rofyllda platser, motion längs den på sikt upprustade Hälsoslingan, en lekplats i närheten av Doktors backe bidrar till att främja rörelse. Vegetationen behöver utvecklas med blommande buskar och perenner under de höga träden. Ny belysning bidrar till trygga miljöer.
- I markplan ska byggnaderna kunna användas till handel, publika verksamheter

Illustrationsplan Paradiset och Vänhem



Föreslagen markanvändning

- | | |
|--|--|
| Ny bebyggelse | Nya gatuträd |
| Befintlig bebyggelse | Bullerskydd |
| Kulturmiljöer (A-F) | Gestaltning med vatten |
| I-V Våningshöjd | Viktiga gång- och cykelpassager |
| Befintliga träd som skyddas | |

och mötesplatser. Detta för att området ska ha liv och rörelse på olika tider av dygnet. SJs gamla boställe invid järnvägen kan till exempel användas som ett café med uteservering i parkmiljön. Det finns möjlighet för caféverksamheten att också ha odlingar och använda dessa i sin verksamhet.

- Boende, verksamma och besökare i detta stationsnära område ska finna det attraktivt att välja hållbara transportslag, vilket bidrar till mindre avgaser och buller från bilar. Här finns plats för cykelpooler och bilpooler till boende och besökare verksamma i området, gott om cykelparkeringar och gångavstånd till Hässleholms central, en viktig järnvägsknutpunkt med ett resecentrum med stadsbussnät.

Följande föreslås i detaljplanen:

- Byggnation i slutna kvartersstruktur i tre till fyra våningar ut mot parken. Funktioner som centrumändamål, vård och bostäder
- Byggnad med centrum, bostadsändamål i fyra våningar.
- Parker (Doktors backe, Paradiset, Eckernfördeparken och en inre park framför järnvägsbostäderna)
- Skydd av kulturmiljö (järnvägsbostäderna och den sk "Kärringträtan").
- Parkeringshus i tre våningar med ändamålet centrum i delar av bottenplanet (ut mot Kristianstadsvägen), parkeringsändamål i plan 1-3, samt bostadsändamål i tre våningar med innergård uppe på parkeringshusets tak.
- Nytt kompletterande gång- och cykelstråk i nord-sydlig riktning.
- Lokaler i entréplan utmed båda sidor av Kristianstadsvägen samt mot Östergatan. Publik verksamhet ut mot parken.
- Bullerskydd mot parken utmed järnvägen och längs del av Kristianstadsvägen.
- Stadsodling, rekreation och lekplats

Pågående markanvändning

Planområdet, som av Hässleholmare kallas "Paradiset", används idag till stora delar som park. Befintlig bebyggelse inom planområdet (söder om Kristianstadsvägen) används som bostadsbebyggelse, föreningslokaler, partilokaler, verksamheter och viss kommunal verksamhet har funnits. Delar av planområdet används också som parkering. Planområdet är delvis ej tidigare detaljplanelagt, se avsnittet under förutsättningar. Kvarteret Doktorn 1 används idag som vårdcentral och parkering. Eckernfördeparken utgörs av en mindre allmänplats-yta mellan bostadskvarteren. Parken har nyligen rustats upp med nya lekredskap och möblemang. Idag finns det en byggrätt i parken med ändamålet handel som dock ej utnyttjas.

Föreslagen markanvändning - allmän plats

PARK (4 kap. 5 § PBL)

I planområdet föreslås användningen park för tre delområden. Se avsnittet om grönstruktur för en närmare beskrivning av parkernas olika karaktärer och hur de föreslås utvecklas. Parkering får ej finnas på parkmark annat än för parkändamålet.

TORG (4 kap. 5 § PBL)

Ändamålet torg innebär att det finns plats för uteserveringar, sittplatser och planteringar. Utformningen kan med fördel också innehålla element med vatten. In- och utfartförbud finns mot Kristianstadsgatan för att platsen inte ska användas för genomfartstrafik. Gestaltningen av platsen ska också vara sådan att motortrafik blir underordnad, varuleveranser får dock ske till verksamheterna i bottenplan. Parkering får anordnas på en mindre del av ytan. Utfartsförbud gäller ej gång och cykel.

GATA₁ HUVUDGATA (4 kap. 5 § PBL)

Huvudgatan är befintlig och planläggs i sin nuvarande utformning.

GATA₂ LOKALGATA (4 kap. 5 § PBL)

En ny lokalgata går in i planområdet för att angöra den nya bebyggelsen. Inom ändamålet lokalgata ryms även gång- och/eller cykelväg. Befintliga gator i norra planområdet (Frykholmsg. och Godtemplareg.) planläggs i sin nuvarande utformning.

GÅNG₁ (4 kap. 5 § PBL)

Ett nytt gång- och cykelstråk föreslås i förlängning av Frykholmsgatan, söder om Kristianstadvägen. Inom parken får gångvägar upprättas fritt. Trafiklagen för gång och cykel ska vara separerade från varandra för att undvika konflikter mellan cyklister som kommer i högre hastigheter och fotgängare som rör sig långsammare. Ett gångstråk föreslås upprättas i park. Viktiga målpunkter utanför planområdet är Hässleholm C och den centrala stadskärnan. Gång- och cykelvägen i planområdet ska koppla ihop gång- och cykelstråket utmed Järnvägsgatan med Statten. Utformningen kan till exempel vara stensättning på gångbanan och asfalt på cykelbanan. Bredden på cykelbanan föreslås till 3 meter och 1,8 meter för gångbanan. Gång- och cykelvägarna ska ha god belysning utmed hela stråket. Utfartsförbud gäller ej gående och cyklar.

Föreslagen markanvändning - kvartersmark

B och B₁ - Bostad (4 kap. 5 § PBL)

Mark för bostadsändamål. Bestämmelsen gäller i samtliga våningsplan med undantag för kvarter 2 där det enbart är de tre översta våningarna (B₁) som har ändamål bostad. Där utformningsbestämmelse b₆ och C gäller ska eventuella bostäder ha en höjd mellan bärande bjälklag om minst 3,5 meter i bottenvåning. I kvarter 3 ska våning I och II möjliggöra denna höjd.

C, C₁, C₂ och C₃ - Centrum (4 kap. 5 § PBL)

Planområdets centrala läge möjliggör för handel, vårdcentral och övriga verksamheter till exempel caféer, frisörsalonger och restauranger. I kvarter 3 möjliggörs för C i två våningar (C₁), i kvarter 2 tillåts C enbart ut mot Kristianstadvägen (C₂). För centrum endast i första våning anges C₃. Där C gäller tillsammans med användningen för B-bostäder och utformningsbestämmelse b₆ ska bjälklag anordnas till en höjd om minst 3,5 meter för att möjliggöra lokaler för centrumverksamheter.

P₁ – Parkeringshus (4 kap. 5 § PBL)

Parkeringar samlas i ett gemensamt multihus (kvarter 2) i sex våningar varav de tre nedersta våningarna är avsatta för parkering. Här finns plats även för cykelpool med tillhörande service och för en bilpool. Parkering och angöring med fordon möjliggörs särskilt intill kvarter 3 för att här möjliggöra en vårdcentral. Särskilda parkeringsplatser finns i anslutning till samtliga kvarter för de som har särskilda behov. Personal och boendeparkering sker i parkeringshuset. Cykelparkering ska finnas i anslutning till alla entréer.

E_{1 och 2} - Teknisk anläggning, (4 kap. 5 § PBL)

Inom planområdet finns två transformatorstationer och en pumpstation. Den södra transformatorstationen angränsar till Folke Zettervalls väg. Den norra transformatorstationen som ligger i anslutning till Godtemplaregatan, flyttas till den norra parken. En pumpstation ritas in i Eckernfördeparken i anslutning till ny gata för att garantera tillgänglighet för servicefordon.

T₁ Järnväg (4 kap. 5 § PBL)

Järnvägen planläggs i sin befintliga sträckning och fastighet då denna del inte ingår i någon gällande detaljplan. Mark för järnväg utökas på västra sidan om spåren för att möjliggöra uppförandet av teknikbodar för järnvägens behov. Samt utökas järnvägsområdet till mindre del i öster, in på kommunal fastighet, för att gällande riskavstånd till ledningsstolpar ska innehållas.

r₁ Rivningsförbud (4 kap. 16 § PBL)

Byggnad får ej rivas. Bestämmelsen tillämpas med hänvisning till den kulturmiljö som finns inom planområdet.

k₁ samt q₁ Varsamhet, befintlig bebyggelse (4 kap. 16 § PBL)

Ursprunglig karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå ska bibehållas.

Byggnadshöjd och gestaltning

På den östra sidan av staden är den högsta bebyggelsen som angränsar planområdet fem våningar, medan byggnadshöjden väster om järnvägen är högre. Högst höjd på den östra sidan har kyrkan som står på en kulle och som ligger i den siktlinje som löper utmed Första Avenyn från Centralstationens huvudentré. Planområdets struktur och höjd förhåller sig till rutnätsstaden och höjderna på kringliggande byggnader.

Högsta nockhöjd i meter (4 kap. 11 § PBL)

För kvarter 3 och 4 som vetter mot järnvägssidan av parken anger planen att det ska vara en nockhöjd som möjliggör fyra våningar mot parken och tre våningar mot sydost. Detta möjliggör för takterrasser och att få ett bättre ljusinsläpp på innergårdarna. Den högre höjden mot järnvägssidan skyddar mot buller.

Byggrätten bredvid korsningen Kristianstadsgatan och Östergatan (kvarter 5) anger en nockhöjd som möjliggör fyra våningar.

Det möjliggörs för flerbostadshus i tre våningar uppe på taket till parkeringshuset (kvarter 2) med en gemensam gård med entréer mellan husen.

För kvarteret (kvarter 1) som omfattar Doktorn 1 och del av Hässleholm 87:6 föreskrivs en nockhöjd som möjliggör en våningshöjd om fem våningar (som intilliggande byggnad på Vänhem). Radhusbebyggelsen som möter upp Eckernfördeparken föreslås få en nockhöjd som möjliggör två plan för att skapa en mjukare övergång och ett bättre ljusinsläpp till parken. Radhusen får en grön gårdsmiljö som möter upp parken och den inre gården för de två femvåningshusen. Innergården får med fördel avgränsas med plank, staket, häck eller låg mur som bidrar till att skapa en tydlighet mellan privata och offentliga rum, men ändå tillåter att det finns viss visuell kontakt.

Placering (4 kap. 16 § PBL)

p₁ Byggnadernas placering i kvarter 1, 2, 3 och 4 knyter an till den angränsande rutnätsstadens struktur för att bevara viktiga siktlinjer. Bestämmelsen anger att byggnaderna i kvarter 2 ska placeras i fastighetsgräns. Byggnadernas placering i kvarter 1, 4 och 5 avgränsas med korsprickad mark. Det är av vikt att reglera husens placering på fastigheten då detta påverkar hur de följer gaturummet och att det inte bildas ytor med oklar tillhörighet vad gäller offentlig och privat mark. Det finns också bevarandevärda träd som begränsar bebyggelsens placering i kvarter 5, samt en viktig siktlinje mot parken från Första och Andra Avenyen.

Prickmark



Marken får inte förses med byggnad. Byggrätterna avgränsas av prickmark i de fall det behövs för trafiksäkerheten (sikttrianglar) och där det är relevant ur kulturmiljösynpunkt och hänsyn behöver tas till siktlinjer och bevarande av träd.

Korsprickad mark



Byggrätterna avgränsas av korsprickad mark för att säkerställa att det bildas tysta innergårdar för de kringbyggda kvarteren. Här finns det möjlighet att uppföra vissa komplementbyggnader. Placeringen av komplementbyggnationen är flexibel inom ytor med plusprickad mark. Den totala BTA för komplementbyggnader begränsas till 60 m² per fastighet. Maxhöjd på komplementbyggnad är 3,5 meter.

Utförande (4 kap. 16 § PBL)

b₁ Källare får inte finnas.

På grund av markförhållanden och kapacitet i dagvattenledningarna tillåts endast källarlösa hus på den del av planområdet som ligger söder om Kristianstadsvägen. Se vidare avsnittet om teknisk försörjning angående dagvattenhantering. För kvarteret Doktorn 1 och del av Hässleholm 87:6 tillåts källare.

b₂₋₄ *Grundläggning ska utföras med färdig golvhöjd om minst + 50.30, + 50.80 och + 50.95. Bestämmelsen följer genomförd dagvattenutredning (bilaga 4.) För mer detaljerad redogörelse om dagvatten se sida 24.*

b₅ *Marken får byggas under (över) med bjälklag som planteras.*

Bestämmelsen anger att det får anordnas ett bygg- och planterbart bjälklag om det byggs ett stort sammanhängande bottenplan (vid till exempel ändamålet vårdcentral) för kvarter 3. I det fallet hamnar innergården en våning upp för de bostäder byggs ovanpå vårdcentralen. För parkeringshuset i kvarter 2 gäller att taket ska vara både planterbart och påbyggbart. Gården utanför flerbostadshusen ska kunna användas av de boende som terrass och trädgård och därför vara planterbar.

b₆ *Där centrumverksamhet medges ska höjd mellan bärande bjälklag vara minst 3,5 meter.*

Bestämmelsen används för att eventuella bostäder i bottenplan i framtiden ska kunna omvandlas till centrumverksamheter.

b₇ *Entréer ska placeras mot omgivande gator*

Bestämmelsen används för att bidra till liv och rörelse i gaturummet.

b₈ *Ventilation ska utföras inbyggd i takkonstruktion/bjälklag eller kringbyggd med spaljé. Ventilation ska vara avstängningsbar. Bestämmelsen används för att säkra gestaltning. Pga närhet till järnväg ska det gå att stänga av ventilation i händelse av olycka.*

Utformning (4 kap. 16 § PBL)

f₁ *Ej friliggande hus*

Bestämmelsen används för att säkerställa att flerbostadshus uppförs.

f₂ *Fasad ska utformas med ljusgenomsläpplig material. Gavel mot Kristianstadvägen ska ha indrag om minst 1/6 av fasaden centralt placerad från vån II och uppåt. Den indragna fasaden ska bekläs med vegetation. Bestämmelsen används för att anpassa ny bebyggelse till omgivande kvarter och lätta upp fasaden med grönska.*

f₃ *Fasad ska utformas utan loftgångar och i sten/puts/betong enhetligt med omgivningen.*

f₄ *Lägst våningsantal är III. Bestämmelsen används för att säkra en stadsmässig karaktär.*

f₅ *Underjordiskt skyddsrum får finnas. anges för att säkerställa befintlig anläggning.*

f₆ *Byggnad ska konstrueras med bjälklag i betong.*

anges för att säkerställa att en utbyggnad av järnvägen inte leder till påverkan.

utformning₁ *1/4 av bullerskyddet ska vara transparent och 1/2 ska bekläs med växtlighet. Bullerskydd ska ansluta tätt till mark. Bestämmelsen används utifrån gestaltnings- och risksynpunkt.*

e₁ Tak ska utformas som sadeltak med en takvinkel om 22-38 grader.

e₂ Största byggnadsarea för bostäder är 45 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Mark och vegetation (4 kap. 5 § PBL)

träd₁ Träd får enbart fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Vid fällning ska nyplantering ske.

skydd (buller) - Skydd mot störningar (4 kap. 12 § PBL)

Bullerabsorberande skärm skall anordnas och avgränsas med egenskapsbestämmelse i plankarta. Gestaltungsbestämmelse ”utformning₁” reglerar utformning.

v₁ och m₂ (4 kap. 12 § PBL)

Planbestämmelse används för att följa förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbebyggelse. Hälften av bostadsrummen ska vara orienterade mot ljuddämpad sida eller ha lägenheter mindre än 35 kvm (v₁) där riktvärdet för trafikbuller överskrider vid fasad. Bullerskärm ska utformas i enlighet med Trafikverkets riktlinjer. Bullerskydden ska uppföras delvis transparenta och delvis beklädda med växter (utf₁). Ljus och siktstråk in i parken, både från spårområdet och från Kristianstadsvägen bidrar till trivsel och trygghet. Bullerskyddet kan bestå av bevuxna pyloner, exempelvis täckta med murgrova eller andra klätterväxter. Kommunen ansvarar för att bullerskydden uppförs, se genomförande sida 34. För att säkerställa att bullersyddad uteplats ska finnas anges planbestämmelse (m₂) för innergårdar och bostäderna på parkeringshusets tak. På hustaket innehålls riktvärden med 2m skärm.

Fördröjning Dagvattenmagasin ska finnas. Avrinning säkerställs med +höjd.

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

n₁ Översta bjälklag mellan p-hus och bostadshus är avsett för rekreation och plantering.

Administrativa bestämmelser Föreningar, buller och dagvattenhantering hanteras genom villkor om lov och startbesked. Äldre tomtindelningar upphävs.

Föreslagen bebyggelse

Bostäder

I planområdet föreslås cirka 175 bostäder. Höjderna är anpassade till intilliggande bebyggelse. Kvarteren närmast järnvägen byggs med slutet byggnadssätt för att möjliggöra tysta innergårdar. Bebyggelsen följer Edelsvärds stadsplan i rutnässtruktur med avlånga kvarter med en öppning i var sida. Innergårdarna får en privat känsla och gatan utanför får en offentlig karaktär. Om bostäder inrättas i bottenplan inom kvarter 2, 3, 4 och 5 ska bottenbjälklaget ges en höjd så att även centrumändamål kan rymmas. I kvarter 3 gäller detta i två våningar. Flerbostadshus på taket till multihuset möjliggörs i tre våningar.



På bilden överst illustreras byggnadsvolymerna schematiskt i planområdets södra del i "Paradiset".

De nedre bilderna visar planområdets norra del med parkeringshuset och flerbostadshus och lekplatsen i Eckernfördeparken.

Centrum

Då planområdet är centralt beläget och det bland annat finns handel, restaurang i kvarteren som angränsar till området föreslås detta ändamål möjliggöras i bottenvåningar. Aktiva bottenplan mot parken och kringliggande huvudgator (Kristianstadsvägen och Östergatan) möjliggörs genom centrumändamål (C) som främjar liv, rörelse och möten mellan människor. I kvarter 3 anges C i två våningar för att kunna inrymma en vårdcentral. Finns det till exempel restauranger och verksamheter i bottenplan skapar detta ett mervärde till platsen som helhet, jämfört med en sluten fasad utan utåtriktad verksamhet. Aktiva bottenplan behövs även i kvarteret med multihuset/parkeringshuset samt kvarter 4 och 5 där centrumändamål tillåts i bottenvåningen. Där bestämmelsen $C_{2 \text{ och } 3}$ gäller i första våning och två våningar C_1 (för kvarter 3) tillsammans med utförandebestämmelsen b_6 ska höjden mellan bärande bjälklag vara minst 3,5 meter på dessa våningsplan.

Bestämmelsen C gör planen flexibel då det finns möjligheter för en bred användning som exempelvis vårdinrättning, butiker, kontor och vuxenutbildningar.



Illustration av lokaler ut mot Paradisparken sett från Kristianstadvägen.

Parkering och multihus

Multihuset föreslås bestå av sex våningar med parkering i de tre nedersta våningsplanen samt lägenheter i de tre översta våningsplanen. På bottenplanet ska det även finnas lokaler för centrumverksamhet utmed Kristianstadvägen. Ett tidigare gestaltungsförslag togs fram av SIGMA civil/Stadstudio och ligger till grund för utformningen av multihuset. Det tidigare gestaltungsförslaget innebar parkering i fyra våningar och radhus i två våningar på multihusets tak. I antagandeförslaget är endast tre våningar avsatta till parkering istället för fyra och med bostäder i tre våningar överst på multihuset istället för två. Fasaden till parkeringshus föreslås utföras med genomsläppligt material för god ventilation. Uppe på multihuset blir det möjligt att bygga cirka 45 lägenheter fördelat på två flerbostadshus i tre våningar med tillhörande innergård. Bullerskärm mellan hus mot Kristianstadvägen om minst 2 meter ska finnas (se sid 27 och 51). Särskild omsorg om utformningen av multihuset behöver tas för att det ska smälta in i omgivande stadsbebyggelse.

Föreslagen grönstruktur

Parkområdena inom planområdet innehåller flera olika delar och rumsbildningar. Dessa har olika karaktär och funktion men är samtidigt del av en större grönstruktur som länkar samman parker och gröna stråk i staden med grönområden utanför tätorten. En av de viktigare kopplingarna är den som utgörs av Hälsoslingan - Statten. Slingan sträcker sig igenom planområdet och ner mot Statten för att sedan svänga norr ut igen genom Maglekärrsparken, Göingeparken och Hembygdsparken. Planområdets grönstruktur är sammanlänkad med den västra sidan av staden genom en koppling i gång och cykelvägnätet via passagen under järnvägen. I västlig riktning nås Hässleholmsgården och golfbanan. Det finns även visuella samband mellan Paradiset och centrums avenyer. Denna koppling, att grönska syns från flera olika siktlinjer, är något som bör värnas.

Detaljplanen anger att det ska finnas ett bullerskydd utmed hela parken. Det innebär att parken får lägre bullernivåer jämfört med idag (se vidare i avsnittet om *Konsekvenser - buller*). För att parken ska upplevas som en trygg plats att vistas på är det viktigt att det finns en social närvaro av andra människor. Därför är det viktigt att det finns fönster och entréer som vetter mot parken.

Eckernfördeparken

Eckernfördeparken ligger i planområdets norra del. Här finns tre exotiska träd, bland annat ett tulpanträd, som ska bevaras. Parken är nyligen upprustad med lekredskap och sittplatser. För att möjliggöra goda solförhållanden är det viktigt att den angränsande bebyggelsen söder om parken inte blir för hög. Föreslagen radhusbebyggelse närmast parken begränsas därför till två våningar och placeras utmed gata med trädgårdar mellan husen. En teknisk anläggning behöver anläggas i parken.

"Paradiset"

Norr om det äldre boställeshuset (byggnad A sida 6) föreslås att parkstrukturen återskapas enligt äldre ritningar då det fanns en organiskt utformad trädgård med odling i rabatter mellan gångstigar. Om kommande verksamhet i bostället kan nyttja odlingarna för sin verksamhet (till exempel café med servering) bör det uppmuntras och skötseln kan då utföras av verksamhetsutövaren.

Gångstigarnas utformning behöver ta hänsyn till befintliga träd så att dessa kan bevaras. I denna del av parken, framför boställeshuset, kan det passa med köksträdgård för odling av grönsaker eller rikliga perennplanteringar för blomsterfågningen. Växtbeståndet generellt i Paradiset kan också kompletteras med fler blommande träd och buskar samt perenrabatter.

På torget intill parken föreslås gestaltning med någon form av med vatten, till exempel i form av springvatten med belysta strålar. Närvaron och ljudet av vatten erbjuder ett avkopplande element i stadsmiljön. Vattnet knyter också an till det nedgrävda vattendrag som rinner under Vattugatan. Invid fasaden i kvarter 3 finns möjlighet att ha någon form av utåtriktad verksamhet, till exempel en restaurang, café eller någon annan form av verksamhet där människor uppehåller sig och kan se ut över parken. Ytan planläggs som ett allmänt torg för att skapa ett komplement till parken med möjlighet till service eller handel som även kan återspeglas ut på torget.

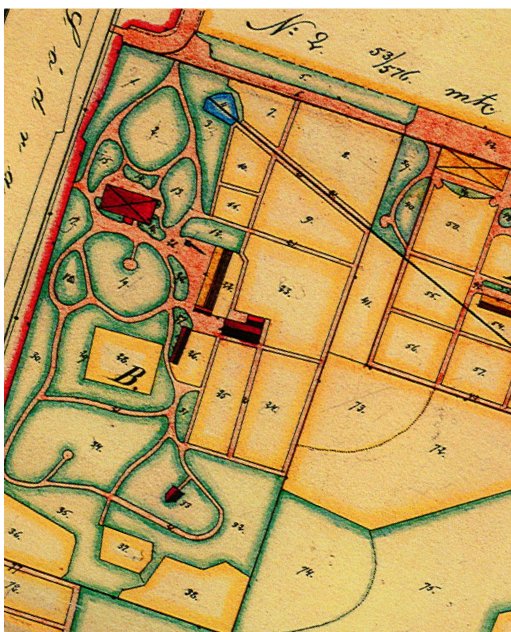
Denna del av parken ska förses med genomsiktligt bullerskydd så att den syns från järnvägen och vägen. Här handlar det också om att skapa en positiv bild av Hässleholm från tågfonstret.

Lekplats

Möjligheterna till att anlägga en lekplats inom planområdet bör utredas i samband med detaljplanens genomförande.

Dagvattenpark

Mellan de befintliga järnvägsbostäderna planläggs det för en inre park. I detta område finns stora lönnar som skyddas i detaljplanen. Här finns också äldre fruktträd som påminner om den tid då de järnvägsanställda som bodde i husen hade odlingar i anslutning till sina bostäder. Den rektangulära parken avgränsas lämpligen med en häck med flera entréer mot omgivande gator. Parkytan är tänkt att fungera som en multifunktionell yta för dagvattenhantering vid kraftig nederbörd. Ytan är skålformad och ligger i en lågpunkt så dagvatten rinner naturligt dit. För att de stora lönnarna ska kunna klara sig är det också viktigt att marknivån invid stammarna inte förändras eller hårdgörs. Då parken är torrlagd fungerar den som rekreations- och lekyta.



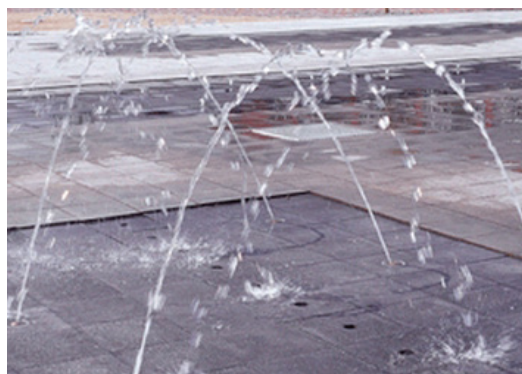
Genom att återskapa den gamla strukturen på parken runt SJS boställeshus kan platsens historiska användning synliggöras.

Doktors backe

Doktors backe består av en skogsbeklädd kulle som lämnas likt dagens skötsel med en vildare karaktär. För att skapa spänning kan sekvenser skapas av slutenhet och öppenhet, likt gläntor i skogen med rörelse från en sluten plats ut till en öppning omgärdad av träd. Sly och spretig buskvegetation röjs undan, framför allt utmed sidorna runt de upp trampade stigarna. Förslagsvis lokaliseras en lekplats i närheten av skogsdungen på Doktors backe. Skogsdungen i sig utgör en plats för spontan lek i naturen. Topografin med påtagliga höjdskillnader skapar spänning och dynamik, särskilt i en kombination med vildare, naturlig grönska och med olika rumsbildningar inne i skogsdungen.



Med hjälp av belysning kan en dramatisk effekt uppnås vilket gör parken intressant även under den mörka årstiden. Det blir också ett blickfång för tågresenärer och de som bor i området.



Stadsodling

Platsen har i närmare hundra år använts till odling i SJs regi. För att förstärka den historiska användningen kan detta återknytas till nutid genom att tillåta och uppmuntra till odling i den del av parken som ligger intill SJs boställeshus. Det är ett sätt att både skapa meningsfull aktivitet och att möjliggöra möten mellan människor. Odlingens främsta syfte är att brukarna ska ha glädje av den och att det skapas naturliga mötesplatser. Odlingen föreslås bestå av icke ätbara växter och vara av rekreationell karaktär för att höja det visuella intrycket av parkmiljön. Vid odling av växter ska det säkerställas att marken är lämpad för det. Vid behov kan äldre jordlager avlägsnas.

Föreslagen trafikstruktur

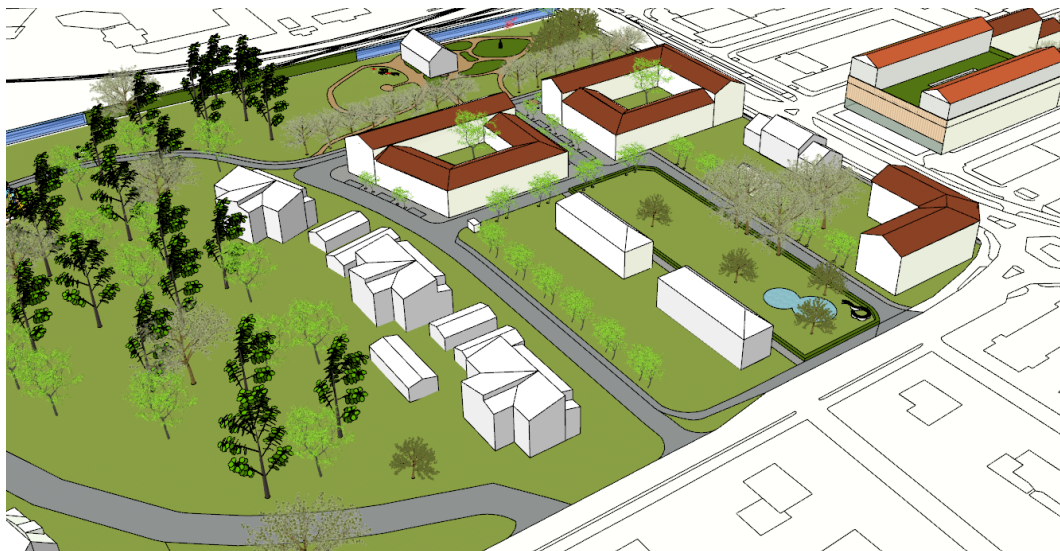
Gång- och cykeltrafik

Den befintliga gång- och cykelvägen från Stattena mot Kristianstadsvägen förstärks och leds delvis om. Intill föreslagna bostadskvarter leds cykeltrafiken öster därom och mot en ny passage över vägen mot Frykholmsgatan vid multihuset. Kopplingen i planförslaget planeras att ske via övergångsställe avsett för gående. Cykelbanan ansluter också till det öst-västliga stråket utmed Kristianstadsvägens södra sida. Detta stråk sträcker sig ända till korsningen Kristianstadsvägen-Mellanhedsvägen öster ut. Även Järnvägsgatan kommer att vara ett huvudstråk för cykeltrafik. De nya gång- och cykelvägarna genom planområdet föreslås utformas med en 3 meter bred cykelbana och en 1,8 meter bred gångbana. Gångtrafiken separeras för att minska konflikten mellan cyklister och gående. Genom att lägga samman sträckningen av de två trafikslagen fås ett mer koncentrerat flöde och närvaro i parken än om gångbanan varit placerad för sig själv. Upp mot Backgatan kan en gångväg vara lämpligare, då lutningen är större och det även finns naturvärden att värna om. Det kommer också att finnas plats för trottoarer utmed den nya lokalgatan samt utmed Folke Zettervalls gata. En trottoar söder om cykelbanan på Kristianstadsvägen behövs för att det ska bli möjligt att orientera entréer mot Kristianstadsgatan och att det ska gå att förflytta sig emellan dessa.

Biltrafik

Planområdet söder om Kristianstadsvägen angörs från Östergatan via två infarter. Den första är en ny infart som börjar där den befintliga grusvägen ligger (idag är denna delvis planlagd som gång- och cykelväg). Grusvägen görs om till en lokalgata och utformas därefter. Den nya strukturen på lokalgatan ansluter sedan till Folke Zettervalls gata så att denna kopplas ihop med planområdet. Placeringen av multihuset är gjord med hänsyn till att trafikmängden inom planområdet söder om Kristianstadsvägen inte ska bli så omfattande. Med den föreslagna placeringen kan angöringen till parkeringshuset ske via Frykholmsgatan som har direkt anslutning till Kristianstadsvägen. Trafikmängden inne i området kommer främst att bestå av av- och påstigning vid vårdcentralen samt av varutransporter till eventuella verksamheter.

En särskild trafik- och bullerutredning till planförslaget har genomförts av Tyréns (2019-08-12, rev 2021-08-10) för att beräkna buller inom området idag och framräknat till år 2040. För att klara riktvärdena för buller behöver ett två meter högt bullerskydd sättas upp mot del av Kristianstadvägen (se även bilaga sid 51). Vidare har förslag till övergång för gående över Kristianstadvägen presenterats. Denna föreslås ligga i anslutning till gångvägen öster om kvarter 3 över Kristianstadvägen mot multihuset (sid 19).



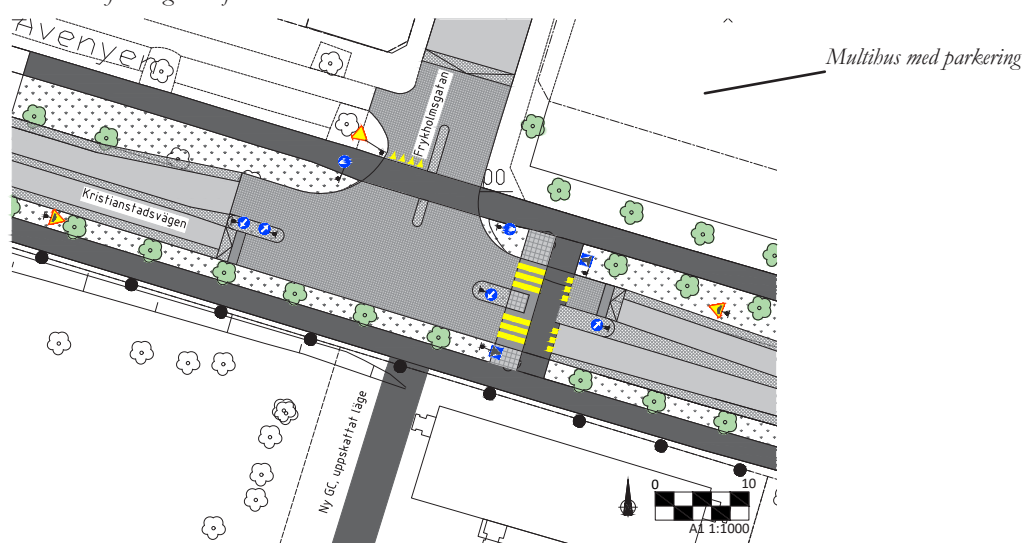
Gatunätet inom planområdet

Parkering

Planområdet är mycket centralt beläget. Av denna anledning är det inte självklart att ha lika god tillgänglighet för bilparkering som i stadens mer perifera lägen eller ute på landsbygden. På grund av det stationsnära läget ska de bostäder som byggs här ha lägre parkeringstal än vad som normalt anges. För närvarande saknas beslutade parkeringsnormer för Hässleholms stad men en lämplig parkeringsnorm i detta centrala läge är 0,6 bilplatser per lägenhet. Som kompensation för att det blir ett lägre antal parkeringsplatser ska fastighetsägare tillse att de boende har tillgång till hållbara transportmedel till exempel genom byggnation av cykelparkering med väderskydd med plats för minst två stycken cyklar per bostad. Parkeringsplatser för cykel ska anordnas i anslutning till entréer. Det ska finnas plats för både besökande och boendes behov av cykelparkering, till exempel rymmer en enda parkeringsruta för bil upp till 10 parkerade cyklar, beroende på utformningen av cykelstället. Eftersom planförslaget möjliggör komplementbyggnader på innergårdarna finns det möjlighet att uppföra väderskyddade cykelparkeringar. Om det är lättare att nå sin cykel än bilen från arbetsplatsen eller bostaden blir detta ett incitament att välja denna för kortare resor under tre kilometer.



Skiss över föreslagen trafikstruktur.



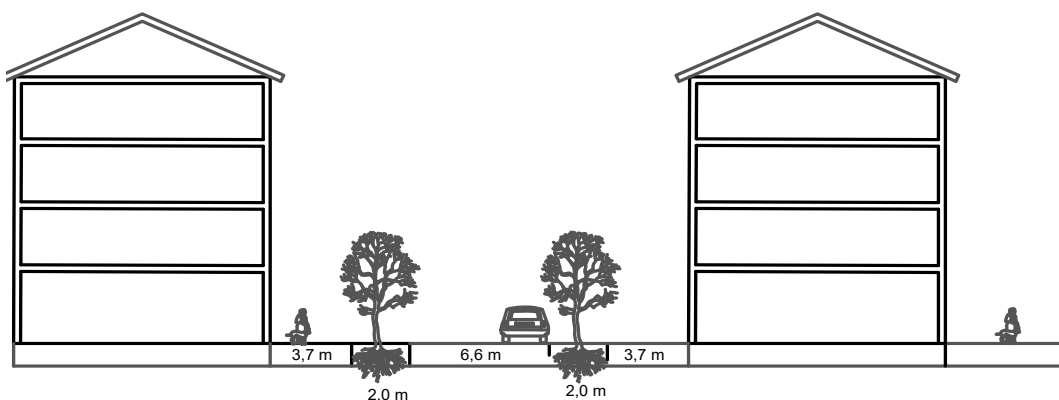
Korsningen Kristianstadsvägen och Frykholmogatan.

Majoriteten av bilparkeringen ska ske i det nybyggda multihuset vid Vänhem. Där kommer finnas plats för både boendeparkering, besöksparkering till centrum och bilpool respektive cykelpool om behov finns. Det finns ett fåtal parkeringsplatser invid entréerna för att skapa tillgänglighet för rörelsehindrade. I förslaget till utformning av parkeringshus i tre plan finns plats för 212 parkeringsplatser.

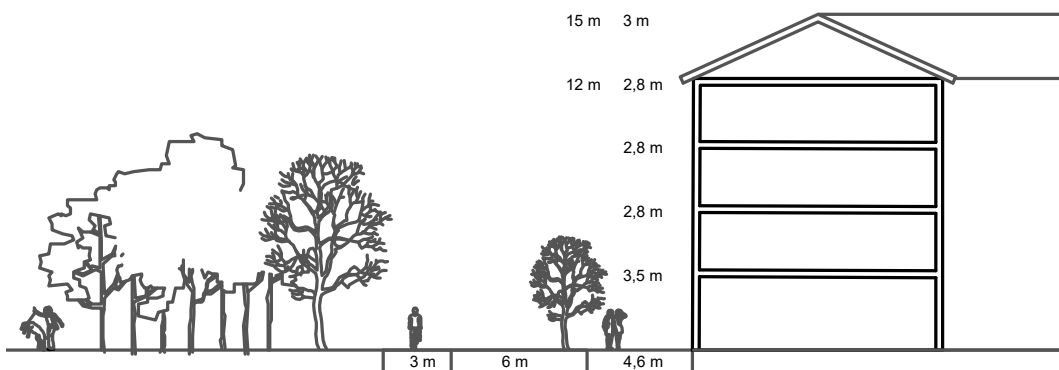
Om planområdet bebyggs fullt ut finns möjlighet för ytterligare parkeringsplatser i anslutning till byggrätterna. Behovet avgörs av hur stor del av byggrätten som

används för centrumändamål eller bostadsändamål. Med en parkeringsnorm på 0,6 platser per lägenhet innebär det att det behövs cirka 105 bilplatser för de boende. För att bostäderna ska vara tillgängliga krävs att det även finns ett visst antal parkeringsplatser inom 50 meter från varje entré. En eventuell vårdcentral i kvarter 3 har också ett utökat behov för parkeringsmöjligheter då det ofta är sjuka människor som besöker den. Gatans bredd och utformning innebär att ett antal parkeringsplatser kan upprättas i direkt anslutning till vårdcentral och för besökande längs med parksidan. Där finns möjlighet även för besökare till parken och ett ev café att parkera i vinkelställda platser utmed lokalgatan.

Sektion A



Sektion B



Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

Inom och i anslutning till planområdet finns möjlighet att ansluta till befintligt fjärrvärmenät. Vid anslutning ska Hässleholms Miljö AB kontaktas.

Skanova har telekommunikationsledningar inom planområdet. Dessa ligger uteslutande på allmänplatsmark. Då det finns ledningar utmed järnvägen ska det föras en dialog med Skanova i samband med uppförande av bullerskyddet längsmed parkens västra sida.

Tele2 har en telekommunikationsledning strax söder om Kristianstadsvägen. I planförslaget ligger ledningen i u-område. Om ledningen behöver flyttas i samband med exploatering bekostas det av exploitören och ska ske i samråd med Tele2.

E.ON har markkablar inom planområdet. En av dessa kommer troligtvis att behöva flyttas för att kunna bebygga kvarter 4. Flytt av ledningen bekostas av exploitören och ska ske i samråd med E.ON.

Ledningsrör avsedda för fiberbroadband finns i Kristianstadsvägen och i Folke Zettervalls gata och fram till SJs boställeshus. Ledningsröret går idag diagonalt över det planerade kvarter 4 och ledningen kan därför behöva flyttas inom detta område. Exploatören bekostar flytten och Hässleholms kommun ska kontaktas. Kommunen är ägare av den passiva infrastrukturen. Kommunikationsoperatören ViaEuropa ansvarar för den tekniska plattformen och tjänsteleverantörsleveranser. Exploatör ska försäkra sig om samtliga ledningars exakta dragning innan markarbete påbörjas.

Två tekniska anläggningar för transformatorstation möjliggörs i plankartan. Norr om Kristianstadsvägen möjliggörs för transformatorstation i park. Intill Folke Zettervalls gata föreslås ett område för transformatorstation på befintlig plats.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och avloppsvatten. Inom planområdet finns inga dikningsföretag eller båtnadsområden.

Inom planområdets mellersta del finns en större spillvattenledning (kombiledning) som går diagonalt över området. Denna ledning måste flyttas för att marken ska kunna bebyggas i kvarter 3 enligt planförslaget. Placeringen av ny ledning kan ske i Östergatan eller i den nya lokalgatan. I park föreslås en ny pumpstation.

Utmed Kristianstadsvägen finns en större dricksvattenledning. I Östergatan ligger en större spillvattenledning samt en mindre dricksvattenledning. Dessa ledningar påverkas av planförslaget och behöver flyttas ut i allmän platsmark. Detta bekostas av exploatör och sker i samråd med Hässleholms Miljö AB. I den norra delen av planområdet finns inga ledningar som går in på kvartersmark utan ledningarna ligger i Frykholmogatan och Godtemplaregatan. Exploatör ska försäkra sig om samtliga ledningars exakta dragning innan markarbete påbörjas.

Dagvattenhantering

Källare och parkeringsgarage är generellt olämpligt inom den del av planområdet som ligger söder om Kristianstadsvägen. Befintliga källare inom detta område pumpas. Norr om Kristianstadsvägen, på Doktorn 1 och Hässleholm 87:6, är det möjligt att bygga källarplan. I övrigt ska dagvattnet tas omhand med yt-avvattning för uppsamling inom planområdet och sedan ledas bort med traditionella dagvattenledningar. Recipienten och avrinningsområdet illustreras på karta längre ner. För att dagvattnet inte ska riskera att skada bebyggelse behöver denna ligga högre med en lutning utåt.

Den skålade ytan norr om tegelhusen är väl lämpad som temporär översvämningsyta och regleras i plankartan för att möjliggöra öppet dagvattenmagasin (torrdamm) enligt dagvattenutredning från 2019-06-17.

Utredningen sammanfattar vidare att dagvatten från kvarter 1 inte behöver någon rening. Dagvatten från kvarter 2 med multihuset föreslås avledas till ett sand- och

slamfång samt oljeavskiljare innan det når dagvattennät. För fördröjning och rening av dagvatten från kvarter 3, 4 och 5 samt gata föreslås en torr damm i planområdets östra del. Erforderlig dagvattenmagasin är cirka 117 m³. Höjdsättning av nya gator har gjorts i plankarta för att säkerställa avrinning till fördröjningsmagasin (se bild s. 23). I och med ovan nämnda åtgärder bedöms vattenkvalitetsnormen uppfyllas.



Recipienten är Finjasjön via Maglekärssbäcken och Magle våtmark.

Avfallshantering

Hässleholms miljö ansvarar för renhållningsarbetet. De planerade lokalgatorna medger att renhållningsfordon kan komma in i området och att backning inte behöver ske.

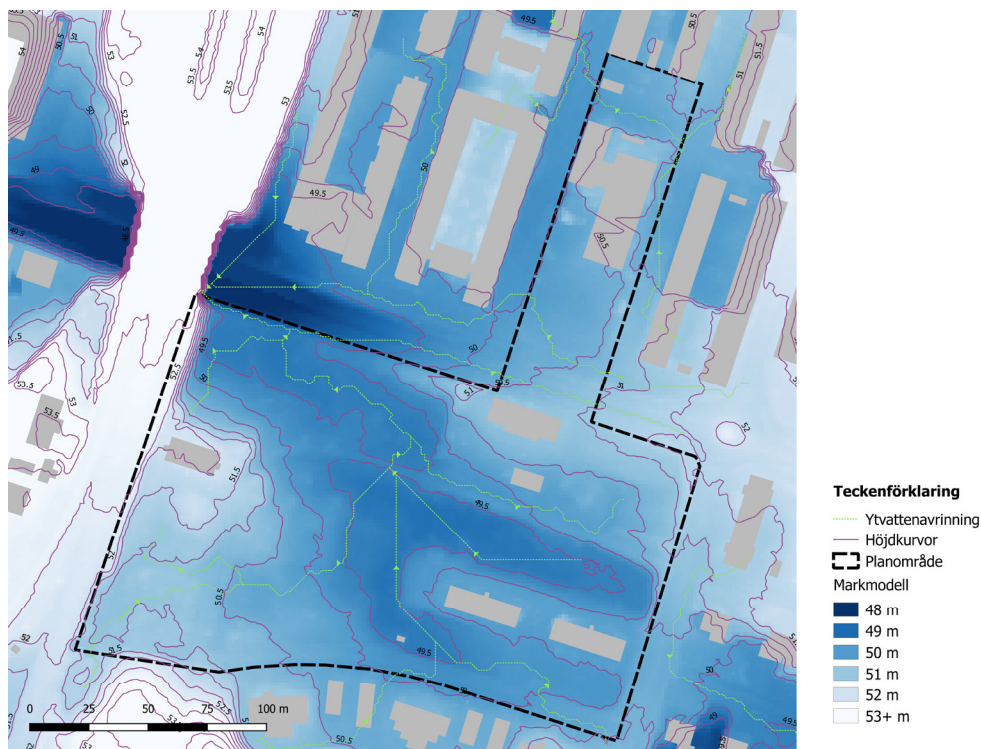
Underjordiska behållare med inkast ovan jord och mellanlagring under jord är ett alternativ till miljörum. Behållaren befinner sig under jord, utom vid tömning. Här kan stora mängder avfall få plats och komprimeras efterhand under sin egen tyngd. Under jord är temperaturen svalare, vilket minimerar risken för dålig lukt. Inkasten blir en del av utemiljön och kan integreras på ett diskret sätt i stadsmiljön. Dessa behållare kan placeras centralt mellan kvarter 3 och 4, på kvartersmark.

Generellt ska det finnas möjlighet för de boende och näringsverksamheterna inom planområdet att sortera ut så många fraktioner som möjligt, oavsett vilken lösning som väljs. Miljörum och behållare ska finnas i närheten av rörelsestråk så att det inte upplevs som en omväg.

Även i genomförandeskedet bör en dialog hållas med Hässleholm miljö och byggherren, så att utformningen av avfallshanteringssystemen blir både användarvänliga och ändamålsenliga för att möjliggöra en effektiv hantering av avfallet.

Brandvattenförsörjning

Inom planområdet behöver nya brandvattenposter uppföras. Det ska som längst vara 75 meter till närmsta brandpost. Området bör därför förses med minst en brandpost på lämplig plats och mellan brandposterna ska det vara max 150 meter. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt VAV-normen P-83, tabell 2.3. Byggherre ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.



Utdrag från dagvattenutredningen.



Utdrag från dagvattenutredningen.

Bilden till vänster och nedan redogör för de golvhöjder (FG) som (minst) måste innehållas inom byggrätterna för att säkerställa att påtaglig skada på byggnader inte sker i händelse av skyfall. Utifrån dessa höjder har gathöjder angetts i syfte att vara i relation till golvhöjder samt säkerställa avrinning från gata till dagvattenmagasin i park. Recipienten är Finjasjön.

► Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

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

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

- Planförslaget följer översiktsplanens intentioner.
- Rikshintressen, strandskydd, miljökvalitetsnormer påverkas eller överskrids inte.
- Planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet eller för miljön.
- Planförslaget innebär inte en betydande miljöpåverkan på kulturvärden, naturvärden, under förutsättning att den minskade parkytan kompenseras med ökad kvalitet på den del som återstår.

Skälet till bedömningen är att planförslaget visserligen tar parkmark i anspråk i den del där det föreslås nya byggrätter men att detta kompenseras genom kvalitetshöjning på den parkmark som finns kvar. Dessutom medför detaljplanen att hela parken bullerskyddas och att nya gång- och cykelvägar byggs ut samt att det tillkommer verksamheter i bottenplanen som tillför en ökad social närvaro och aktivitet till platsen.

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

Tyréns har på uppdrag av Hässleholms kommun utfört en översiktlig geoteknisk och miljögeoteknisk undersökning inom planområdet (rapport 2015-10-09). Syftet med den miljötekniska och geotekniska undersökningen var att bedöma föroreningssituationen i mark och grundvatten inom undersökningsområdet och utreda om SJs verksamhet med växtdepåer eventuellt kan ha medfört föroreningar av framför allt bekämpningsmedel samt undersöka de geotekniska förhållandena inom områden som planeras för ny bebyggelse.

De uppmätta halterna i jord har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark (Naturvårdsverkets rapport 5976). De generella riktvärdena anger den föroreningshalt under vilken risken för negativa effekter för människor, miljö eller grundvattenresurser normalt är acceptabel. Riktvärden och känslighet baseras på att enskilda individer ska skyddas, inte på hur många människor som ska skyddas. Vilka riktvärden som används beror på hur marken är tänkt att användas nu och i framtiden.

Naturvårdsverket har tagit fram en modell för hur människor, markmiljö, ytvattenmiljö och grundvattenresurser antas kunna exponeras för föroreningar på och från förorenade områden, se tabell nedan. Utifrån denna modell har Naturvårdsverket beräknat generella riktvärden för jord för känslig markanvändning, KM (till exempel bostäder, lekplatser eller förskola) och mindre känslig markanvändning, MKM (till exempel kontor, industrier och vägar).

Tabell 2. Kriterier för val av generella riktvärden för olika markanvändning (NV rapport 5976).

Skyddsobjekt	KM	MKM
Människor som vistas på området	Heltidsvistelse	Deltidsvistelse
Markmiljön på området	Skydd av markens ekologiska funktion	Begränsat skydd av markens ekologiska funktion
Grundvatten	Grundvatten inom och intill området skyddas	Grundvatten 200 m nedströms området skyddas
Ytvatten	Skydd av ytvatten, skydd av vattenlevande, organismer	Skydd av ytvatten, skydd av vattenlevande, organismer

Nuvarande markanvändning inom planområdet bedöms närmast motsvara mindre känslig markanvändning (MKM). Eftersom bostäder planeras bedöms även Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) vara tillämpliga att använda vid jämförelse med uppmätta halter inom undersökningsområdet.

Den tidigare kända användningen av undersökningsområdet inom kvarter Vänhem är vårdcentralens verksamhet. Inom Paradiset är den enda tidigare kända verksamheten SJs växtdepå.

Utifrån resultatet av undersökningen bedöms marken överlag idag uppfylla MKM-riktvärden. Detta med undantag från enstaka områden där markant förhöjda halter av metaller och PAH påvisats (provpunkterna 3 och 13). De förhöjda halterna, som även överskrider haltkriterier för farligt avfall, bedöms inte utgöra någon akut risk men kan på sikt innebära viss risk för människors hälsa och för miljön oavsett markanvändning.

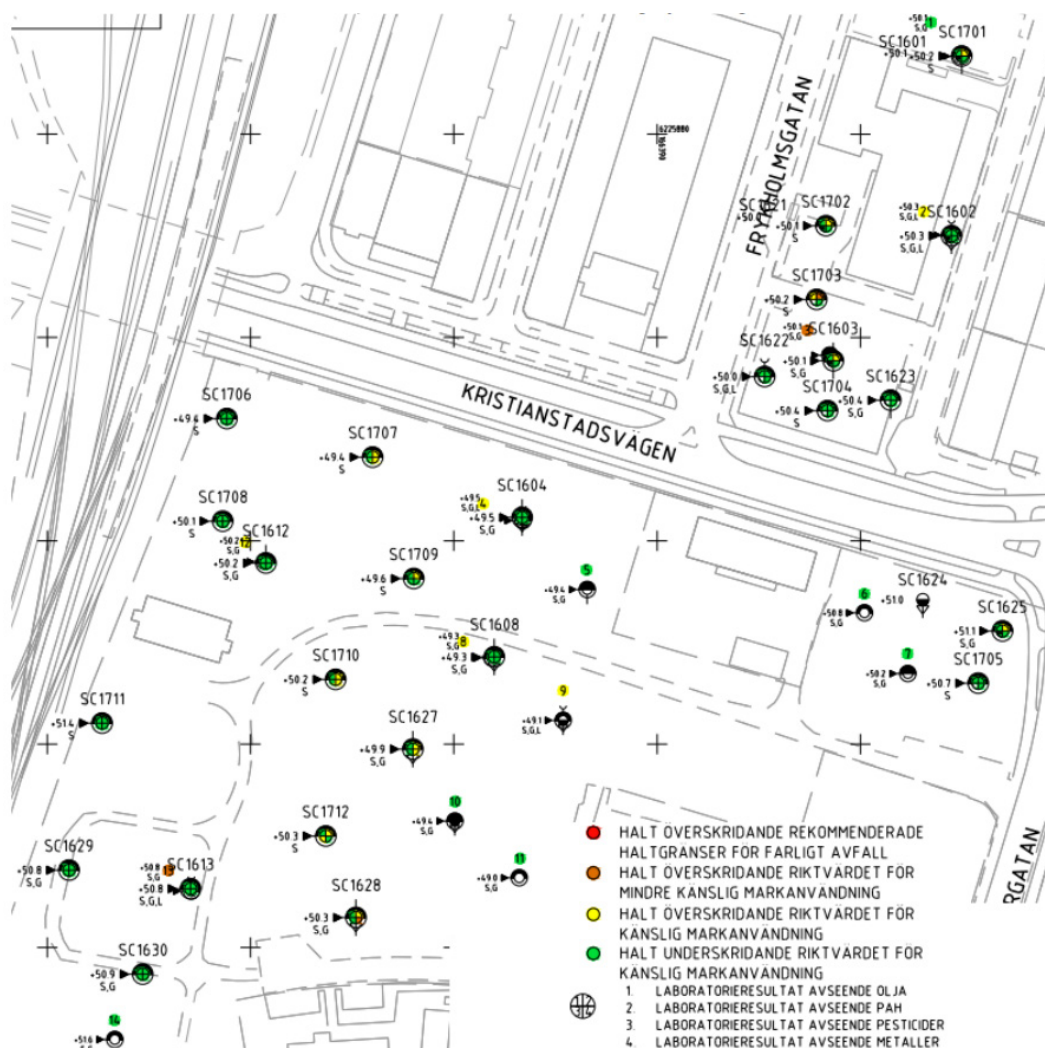
Resultatet från den senaste provtagningen (illustration sid 26) med rapport upprättad 2017-01-27 samt PM 2017-02-08 (rev 2017-07-21) av Sigma Civil visar att det framförallt är fyllnadsmassorna och jordlager i direktkontakt med fyllnadsmassorna som är förorenade inom undersökningsområdet. Förorenade fyllnadsmassor måste avlägsnas. I de undersökta provpunkterna är föroreningarna avgränsade i djupled ner till 2 m. All schakt, uppfyllnad och packning ska göras enligt AMA anläggning 13. Schaktbotten provtas för att säkerställa att inga föroreningar är kvar. Startbesked villkoras med att förorening avhjälpes innan ny bebyggelse får uppföras. Illustration på sida 26 visar ungefärlig lokalisering av föroreningar enligt utredningar från 2015 och 2017. Utifrån utredningsunderlaget bedöms föroreningarna kunna avlägsnas i samband med exploateringen till en uppskattad kostnad om ca 2.1miljoner kr (se bilaga sid. 55).

Radon

Planområdet ligger i normalområdet för radon. Ny bebyggelse ska uppföras med radonsäkert grundläggningssätt.

PCB

Byggnader som har byggts mellan 1953 och 1973 kan innehålla PCB. Inom planområdet har vårdcentralen erhållit bygglov 1978 och resten av byggnaderna är upprättade tidigare än 1953. Således bedöms PCB inte utgöra en risk inom planen.



Utdraget ovan visar vilka halter som uppmätts (2015 och 2017) i respektive punkt. Underliggande karta kommer från PM Fördjupad markmiljöundersökning rev. 2017-07-21. De punkter som överskrider respektive gränsvärde är markerade samt de punkter som visar på halter lägre än ringa risk (läge är ungefärligt). Provpunkter är enskilda borrhål och förorening kan finnas på fler ställen än vad bild illustrerar.

Miljö kvalitetsnormer för luft

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

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

Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster

Miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitet. Planområdet ingår inte i område för grundvattenförekomst och omfattas inte av grundvattenskydd eller av tertiärskyddszon. Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer för vatten negativt. Dagvattenrecipienten och föreslagna åtgärder för respektive kvarter för att innehålla miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster redogörs på sid 21-23.

Dagvatten

Området ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Konsekvenserna för dagvattenhanteringen i området är att mängden dagvatten som behöver avledas ökar då fler ytor hårdgörs vid nybyggnation och utbyggnad av lokalgator, gång- och cykelbanor. Det är viktigt att den skålformade ytan mellan befintlig bebyggelse i park inte hårdgörs och begränsas avseende dess möjligheter att omhänderta dagvatten, särskilt om det kommer plötsliga skyfall och vattnet inte hinner rinna undan i det traditionella ledningsnätet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt den av riksdagen antagna förordning (2015:216 med ändring SFS 2017:359) om buller vid bostadsbyggnader gäller nedanstående riktvärden:

Trafikbuller	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	60 dBA	
På uteplats	50 dBA	70 dBA

Tabellen visar riktvärde för buller från spårtrafik och vägar enligt förordning (2017:359) om buller vid bostadsbyggnader.

Förordningen tillämpas vid planläggning, ärenden om bygglov och ärenden om förhandsbesked. Dessa riktvärden bör därmed normalt inte överskridas vid nybyggnad av bostäder. Om dygnsekvivalenta ljudnivån överskrider vid fasad så bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 60 dBA inte överskrider. Det gäller även att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Om den maximala ljudnivån på 70 dBA ändå överskrider bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 22.00 och 06.00.

Trafikräkningar för gatunätet i området har erhållits av Hässleholms kommun och avser trafikräkningar genomförda år 2015. För vissa gator har äldre trafikräkningar från den tidigare utredningen använts och för ytterligare två gator, Frykholmsgatan och Godtemplaregatan, har trafikflödet antagits, då det inte finns några trafikräkningar för dessa gator. Trafikflödet har räknats upp till prognosåret 2040 utifrån antagandet om en allmän trafikökning på gatunätet inne i Hässleholm på 0,5% per år. Samma antagande gjordes för den tidigare utredningen efter samråd med Hässleholms kommun.

Tyréns har utfört en bullerutredning på uppdrag av Hässleholms kommun (Rapport kvarteret Paradiset i Hässleholm trafikbullerutredning, 2016-10-27) och reviderat utredningen med rapport från 2019-08-12 och uppdaterad 2021-08-10 efter de planförändringar som gjorts inför antagande.

Uppgifter om trafikeringen på Södra Stambanan söder om Hässleholm har erhållits av kommunen. För Skånebanan har trafikeringen inhämtats från Trafikverkets prognos för år 2040. Resultatet av bullerutredningen visas för maximala och ekvivalenta ljudnivåer med dagens trafik samt med prognostiserade trafikmängd 2040. Även det sammanvägda bullret för tåg och biltrafik har utretts.

Beräkningar har genomförts med en skärm mot järnvägen placerad enligt planför-

slaget, vilket i princip motsvarar placeringen av det befintliga staket som skiljer järnvägsområdet från omgivningen. Den studerade skärmen sträcker sig utmed hela parken och slutar i norr vid Kristianstadvägen. Olika skärmhöjder har prövats, med start på 2,5 meter över befintlig mark och upp till 4,0 meter över befintlig mark, där 4 meter över mark bedöms vara en maximal tänkbar skärmhöjd beroende på utformning. Fyra meter är högt, vilket ställer krav på utformningen av skärmen men genom att kombinera täckt skärm med genomsiktliga delar kan skärmens visuella intrång minskas. Beräkningarna visar att ekvivalentnivåerna vid fasad mot järnvägen minskar med 1-5 dBA beroende på våningsplan och att effekten av skärmen avtar längre upp i byggnaden. Även maximalnivåerna beräknas minska i motsvarande omfattning vid fasaderna närmast järnvägen. Närmare Kristianstadvägen minskar dock effekten av skärmen längs spåret. Här bidrar vägtrafiken i större utsträckning till de ekvivalenta bullernivåerna. De hus med fasader mot Kristianstadvägen beräknas erhålla bullernivåer som överstiger riktvärdet 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad.

Bullerutredning (2021-08-10, s 10) anger att bullerkraven för små lägenheter, mindre än 35 kvm, uppnås överallt inom planområdet. Genom att använda en planbestämmelse för lägenheternas utformning kan man därmed klara riktvärdena. En planbestämmelse (v_{p}) anges för de bostäder där bullernivån är hög och gällande riktvärde överskrids. Planbestämmelsen reglerar att bostäder utföras mindre än 35kvm eller genomgående med minst hälften av bostadsrummen lokaliserade mot ljuddämpad sida. Riktvärdena för ljuddämpad sida är 60 dBA, bebyggelsen i planförslaget klarar en nivå under 50 dBA.

I planbestämmelserna anges att startbesked inte får ges innan bullerskydd uppförts enligt bullerutredning. Inom område betecknat med skydd skall ett 4,0 meter högt ljudabsorberande skydd uppföras utmed järnvägen och 2,0 meter för del av parken längs Kristianstadvägen enligt bullerutredningen. Vid placering av bullerskärm ska elföreskrifter tillämpas enl. BVS 543.10001 och aktivitet vid spårområde BVF923 följas.

Bullerdämpande skärm mot Kristianstadvägen ska anläggas för att förbättra ljudmiljön i parken. Dock måste hänsyn tas till siktlinjer inom staden och ett sådant skydd bör därför vara genomsnittligt.

I beräkningarna har en 2 meter hög skärm placerats på släntkrönet mellan Kristianstadvägen och parken. En öppning i skärmen har lämnats där den befintliga trappan går upp från gångbanan in i parken.

Det kunde vidare konstateras att bostäderna på parkeringshusets tak (översta våningsplan) utsätts för höga bullernivåer. Därför föreslås en skärm även här för att bullerskyddad uteplats ska finnas. Höjd på skärm mellan byggnader ska vara minst 2 meter. Här krävs ändå någon form av staket eller mur vid öppning mellan bebyggelsen, vilken kan utgöras av en bullerskärm. Men för att klara bullernivåerna förutsätts att lägenheter även här utförs mindre än 35 kvm eller genomgående med minst hälften av rummen mot tyst sida.

De maximala bullernivåerna från vägtrafiken är mycket höga och ställer höga krav på rumsfördelning, fasader och fönsters dämpning (Illustrationer från bullerutredning återfinns i bilaga, s. 51 -54). Startbesked villkoras med att bullerskydd har upprättats. Bullerskyddets utformning längs järnvägen ska säkerställa Trafikverkets tillgång till spårområdet.

Risker

Transport av farligt gods och vibrationer

Transport av farligt gods sker på järnvägarna. Avståndet till närmast föreslagna bostad är ca 70 meter från spårområdet (77 meter från spårmittpunkt).

Riskutredning för planområdet har genomförts (2021-10-06). Slutsatsen är att avståndet till bostadshusen bedöms ur individriskperspektivet vara tillräckligt oavsett om spåren byggs ut eller inte. Samhällsriskerna ökar dock något vid utbyggnad av spår. Samhällsriskerna är inte oacceptabla inom ALARP-regionen vilket medför att riskreducerande åtgärder ska vidtas. Bullerplanket ska utföras tätt från mark upp till 4 m. Planket behöver inte vara brandklassat utan tjänar som en uppsamlingsvall vid utsläpp av brandfarliga vätskor. Utifrån befintliga förhållanden behöver ventilation inte vara avstängningsbar. Men vid utbyggnad av spårområdet, där utbyggnad bedömts ta 15 m av park i anspråk och skyddsavstånd minskar till ca 60 m från spårmittpunkt ska hus närmast järnväg (inom 70 m) kunna stänga av ventilation i händelse av olycka. Därför anges detta på plankarta.

Kristianstadsvägen ingår i område där det råder förbud mot transport av farlig gods enligt "Hässleholm - Rekommenderade färdvägar för tunga transporter och av farligt gods".

Vibrationer från järnvägen kan minska genom stabiliserad bankropp med dämpning som uppnås vid nybyggnad eller en generellt väl underhållen järnväg. Tyrens har utfört vibrationsutredning (2021-09-15) där slutsatsen är att riktvärden för vibrationer om 0,4 mm/s innehålls. Detta gällde för konstruktion av bjälklag i betong. Därav anges en planbestämmelse att bjälklag ska vara i betong närmast järnvägen i enlighet med utredningens slutsats.

Elektromagnetisk strålning

Runt järnvägen, som är elektrifierad, uppstår elektromagnetiska fält. Fälten är starkast närmast järnvägen och avtar snabbt med avståndet. Elektromagnetiska fält skapas runt kontaktledningarna när tåg passerar. Elektriciteten överförs till loket via kontaktledningen cirka fem och en halv meter ovanför rälsen. Magnetfältet från kontaktledningen är svagt när det inte är något tåg i närheten, men ökar när tåget passerar. Den föreslagna bebyggelsen ligger på ett sådant avstånd att nivåerna för elektromagnetisk strålning från järnvägen inte innebär någon ökad risk att utsättas för förhöjda nivåer.

Natur- och kulturmiljö

Paradiset och Doktors backe är idag viktiga som parkområde i Hässleholm och utgör en grön lunga i staden. Park- och naturmarkerna används för rekreation i form av vila, lek och motion. De gröna platserna i en stad är viktiga att värna om. De bidrar till ökad trivsel för medborgarna, men även till en ökad biologisk mångfald som gynnar djur och växtliv.

Beskrivningen av de kulturhistoriska värdena inom planområdet är beskrivna i en rapport framtagen av Regionmuseet i Kristianstad, 2016. Enligt rapporten består området som kallas för "Paradiset" av flera sammanlänkade delområden. Förvanskas ett element kan de övriga förlora sin förankring i området och deras gemensamma historia bli otydlig. Eftersom delar av området redan har exploaterats med bostadshus

(längs med Folke Zettervalls gata) är området känsligt för större förändringar. Det är viktigt att ta hänsyn till de kulturhistoriska värdena vid en eventuell omgestaltning eller exploatering för att områdets karaktär och historia inte skall förvanskas. I planförslaget läggs vikt vid att det ska finnas tydliga visuella samband mellan de olika platserna och att den bebyggda miljön upplevs i ett sammanhang. Av denna anledning föreslås den befintliga parkmarken mellan järnvägsbostäderna och "Kärringträtan" förbli obebyggd. Det finns en viktig siktlinje bevarad mot SJs boställeshus från den inre parken, eller från Boställeshuset mot gamla tegelbyggnaderna och "Kärringträtan". Det är viktigt att det både finns en fysik och en visuell koppling mellan de olika delarna av grönstrukturen i "Paradiset" och de kulturbärande byggnaderna. Den gamla utformningen av parken utanför järnvägsbostället kan lyftas fram genom att återskapa den tidigare strukturen med slingrande planteringar och gångar. För att få en koppling även till doktorsbostället på den andra sidan av järnvägen kan bullerskyddet vara genomsläppligt på denna sträcka. Den nya bebyggelsen behöver också förhålla sig i skala till den befintliga för att den inte ska upplevas som dominerande. Samtidigt måste detta ställas emot att exploateringsgraden måste vara tillräckligt hög för att motivera byggnationen i parkmark.

Ekosystemtjänster

Det finns värden kopplade till olika funktioner hos grönska, från ekologiska till sociala och även ekonomiska värden i form av ekosystemtjänster. Genom att värdera ekosystemtjänster synliggör vi hur människans välbefinnande och välfärd är helt beroende av fungerande natur. Många värden reflekteras inte i marknadspriser vilket leder till att vi sällan beräknar värdena när vi fattar beslut. Till exempel kan den kyl-effekt som vegetation har på omgivande luft inte köpas eller säljas på en marknad. När vi inte ser ekosystemens tjänster riskerar vi att omedvetet påverka dem negativt -till den dag då vi märker att tjänsterna störs eller uteblir.

I en framtid med mer och mer förtätning inne i städerna får de gemensamma parkerna ännu större betydelse för de människor som bor inne i staden. När somrarna blir varmare och värmeböljor mer frekventa fyller skuggande träd en viktig funktion. Sverige har inte haft samma tradition av att plantera träd för skuggning som i många sydligare europeiska länder. Då antalet fall av hudcancer ökar är det viktigt att även vi i Sverige planerar för skugga. Skuggan som växter ger kan dessutom vara mindre kompakt än skuggan av en byggnad, beroende på bladform och täthet i växt-sättet hos träden. Det går alltså att göra den mer anpassad efter vilken effekt som eftersträvas. När blad träffas av solstrålarna avdunstar vatten från bladet vilket indirekt bidrar till att luften kyla av. Särskilt för barn och äldre människor är det viktigt att det finns svala platser i det offentliga rummet.

Träd skapar ekosystemtjänster, exempelvis i form av bullerdämpning, insynsskydd, de för-dröjer regnvatten, de renar luften, de hyser olika växt- och djurarter som bidrar till en attraktivare livsmiljö, de förbättrar hälsa bara genom att vara gröna, de kan öka attraktiviteten på närliggande bostäder etc. De bidrar överhuvudtaget till förbättrad hälsa genom att vi rör oss mer i gröna miljöer.

Sociala konsekvenser

Den mark som idag fungerar som parkmark har sociala värden eftersom platsen används som rekreatiomsområde för de som bor i närheten. Till exempel används den för lek, motion, promenader och rastning av hundar. Området är en lämplig plats för vardagsrekreation då det ligger i direkt anslutning till omkringliggande bostäder. Det är viktigt att genomförandet av detaljplanen inte försämrar dessa funktioner och att förändringen innebär att det också tillförs kvalitéer och att den parkmark som blir kvar får ökade värden.

Ur ett folkhälsoperspektiv är det viktigt att staden möjliggör för fysisk aktivitet och aktiva transporter. Bostadsnära natur och ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät är viktiga faktorer för att fler ska ut och röra på sig. Forskning visar att tillgången till bostadsnära natur bidrar till att fler människor besöker den men också att människor blir mer benägna att ta sig till andra grönområden. Den bostadsnära naturen kan bli ”inkörsporten” till att även upptäcka andra grönområden. Det finns även samband mellan hälsa och socioekonomisk bakgrund. För att öka jämställdheten i samhället är det viktigt att så många människor som möjligt får goda förutsättningar att ha en hälsosam livsstil i sin vardag.

Även om det är en tillgång att det finns ett flertal växter kvar från tiden då platsen användes som växtdepå har det emellertid på vissa ställen blivit vildvuxna skogar av sly som försvårar tillgängligheten. En annan aspekt av detta är också att det kan kännas mer otryggt att vistas där när det är mörkt. För att öka tryggheten på platsen är det viktigt att den är synlig från omkringliggande byggnader och att det rör sig fler människor i området.

Ut mot parken möjliggörs vårdcentral och lokaler samt bostadsbebyggelse. Entréer ska orienteras ut mot parken för att skapa liv och rörelse vilket kan bidra till en ökad trygghetskänsla under kvällstid. Risken finns att det inte blir någon utåtriktad aktivitet och då nås inte heller någon ökad upplevelse av trygghet. Det kan med fördel förläggas en mötesplats i någon av marklokalerna till exempel språkcafé, ungdomsverksamhet, babycafé eller senioraktiviteter.

Multihuset planläggs för lokaler i bottenplan ut mot Kristianstadsvägen. Lokalerna bidrar till en utåtriktad verksamhet för de som passerar utanför och ökar tryggheten i staden. Saknas ett aktivt bottenplan kan det få negativa sociala konsekvenser.

Parkerna behöver även fortsättningsvis vara platser för möten och avkoppling. Stor vikt kommer att behöva läggas vid utformningen och olika kvalitetshöjande åtgärder. En förbättring av gång- och cykelbanan mot Statten och upp mot järnvägsplanen underlättar för transporter med cykel. Bättre belysning som sträcker sig utmed hela stråket ökar användbarheten och upplevelsen av trygghet.

Udergången under järnvägen i planområdets södra del har idag god sikt på sidorna och passagen är relativt kort. Vissa delar av stråket vidare upp i staden kan upplevas otryggt pga dålig belysning och avsaknaden av andra människor.

Alternativa lokaliseringar

I ett planområde finns det oftast mer än ett sätt att uppföra en ny bebyggelsestruktur. Valet av placeringen av de föreslagna funktionerna grundar sig på olika ställningstaganden. Den nya övergripande strukturen behöver förhålla sig till befintliga om-givande strukturer och komplettera dessa, till exempel Edelsvärds rutnätsstad. Området ligger mycket centralt och har goda kopplingar till Hässleholm C. Området utgörs också av parkmark. Ett avvägande behöver därför göras mellan intresset att skapa bostäder i kollektivtrafiknära lägen kontra intresset att inte ta i anspråk centralt belägen parkmark för bebyggelse.

Paradisområdet utgör med sin bebyggelse och sina parkytor en kulturmiljö med betydelse som historiebärande element för att förstå Hässleholms roll som järnvägsknutpunkt. Sambandet och den visuella kopplingen mellan byggnaderna innebär att det på något sätt bör gå att uppleva dem samtidigt. Av denna anledning finns det siktlinjer och en öppenhet i det inre området, men vikt har också lagts vid att siktlinjen mot Järnvägsgränd mot boställeshuset inte bryts. Det samma gäller siktlinjerna mot Paradiset från Vattugatan och Frykholmsgatan. Järnvägsbostäderna kan upplevas även från Folke Zettervalls gata.

Den skålförmade ytan mellan de båda järnvägsbostäderna och "Kärringträten" är en yta som har naturligt bra förutsättningar att fungera som en översvämningsyta vid kraftiga skyfall där vattnet inte hinner rinna undan i ledningarna, samt för att avlasta ledningsnätet. I anslutning till denna yta växer stora lönnar. Det innebär att marken är känslig för utfyllnad om samma funktion ska kunna finnas kvar och om träden ska kunna överleva. Att lämna ytan obebyggd bidrar också till möjligheter att uppleva kulturmiljö på ett samlat sätt genom flera sammanlänkade siktlinjer.

Placeringen av parkeringshuset behöver ha god koppling till Kristianstadsvägen för att undvika onödig trafik i området. Då finns det två möjliga placeringar, antingen där den föreslås idag (på nuvarande parkering till Vänhemsvårdcentral) eller i hörnet vid korsningen Kristianstadsgatan/Östergatan. I planförslaget har placeringen vid Vänhem valts, då parkeringar där även kommer centrum till nytta. Ett parkeringshus vid kvarter 5 skulle också innebära att de stora lönnarna inom detta område inte skulle kunna bevaras, samt att siktlinjen mot Paradiset från Första och Andra Avenyen skulle bli igenbyggd samt att byggnadens volym är svår att anpassa till kulturmiljön.

Befolkning och service

Planområdet ligger på gångavstånd till järnvägsstationen (inom 500 meter) samt i direkt närhet av centrala Hässleholms service utbud. Sjukhus, apotek, bibliotek och kulturhus ligger inom en kilometer. I centrum finns också många butiker, restauranger och caféer. I direkt anslutning till planområdet finns en förskola i privat regi inne i ett bostadsområde vid Backgatan.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet är god då den ligger centralt och med direkt anslutning till Kristianstadsvägen, som är en av huvudvägarna i staden. Närheten till Hässleholms centralstation och resecentrum möjliggör för resor till många olika destinationer.

Entréer kommer att vara tillgängliga med bil för de som har särskilda behov och vara reserverade för detta. In- och utgångar ska vara tillgänglighetsanpassade. Nivåskillnader ska undvikas i utformningen av gång- och cykelvägar och hur de angör till omkringliggande struktur för att inte försvåra för rullatorer eller rörelsehindrade.

Vårdcentralen kommer att vara tillgänglig för angöring utanför entrén i bottenplan. Möjlighet till ambulansintag, av- och på-stigning samt besöksparkering finns vid kvarter 3 utifrån gatans bredd och prickad mark längs södra delen av byggrätten.

Samråd med Räddningstjänsten ska alltid ske om Räddningstjänstens stegutrustning eller höjdfordon antas fungera som alternativ utrymningsväg. Byggherre har ansvaret att samråda med Räddningstjänsten för att säkerställa utrymnings säkerheten i ett bygglovsskede. Ska utrymning ske med hjälp av Räddningstjänstens bärbara stegutrustning får inte fönstrets karmunderstycke vara mer än 11 meter från mark. Gångavstånd från gata eller räddningsväg till fasad ska inte överstiga 50 meter. Om tillgängligheten inte kan säkerställas, till exempel p.g.a. trädplantering på gata eller att stegutrymning inte är möjlig p.g.a. att direkt tillgång till fasad inte finns, krävs att byggnaderna dimensioneras för utrymning utan Räddningstjänstens medverkan. Det innebär att trapphusen skall uppfylla lägst klass Tr2, alternativt att ytterligare en oberoende utrymningsväg skall anordnas. Tillgängligheten för Räddningstjänsten säkerställs slutligt i bygglovskedet

Trygghet

Publik verksamhet i bottenplan kan bidra till att platsen känns tryggare att vistas på. Det samma gäller om det finns fönster som vetter mot de offentliga platserna. Överblickbarhet och tillräcklig belysning är också faktorer som inverkar på upplevelsen av trygghet. Det är viktigt att undvika ”mörka hål” där gatubelysning saknas eller är trasig. Vid en omgestaltning av parken föreslås att arbeta med ljussättning, dels av fasaden av det gamla bostället, men också genom att belysa trädstammar och olika vattenelement. Förutom den rent dekorativa belysningen behövs god funktionsbelysning utmed gång- och cykelstråket och på lokalgatorna. Det behöver också finnas en god sikt och belysning vid gång- och cykeltunneln för att det ska vara möjligt att få en överblick och god uppsikt. Det är också en fördel om det finns möjlighet för de boende att ha en viss uppsikt över platsen, vilket innebär att det inte bör planteras en kompakt vegetation mellan bostäderna och tunneln.

Barnperspektiv

I parken möjliggörs för en ny lekplats. Denna tillsammans med ett bullerskydd utmed järnvägen kan göra att området blir mer attraktivt för barn. Det behöver finnas skogar och lite vildare platser att leka på där barn kan använda sin egen fantasi. Det är bra om både barn och föräldrar tycker om att vistas på platsen så att det finns något för olika åldrar. Skogen på Doktors backe lämpar sig väl för spontanlek och egna äventyr. Lekplatsen kan rikta sig till yngre och mellanstora barn, den kan gärna gränsa till skogsdungen på Doktors Backe. Lekplatsen får gärna ha ett tema som knyter an till platsen, till exempel natur- och vattentema.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se avsnittet under *Genomförande, fastighetskonsekvenser*.

► **Genomförande**

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med utökat förfarande. Planen skickas ut på samråd och granskning för att ge möjlighet att påverka planförslaget innan antagande i kommunfullmäktige.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft.

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

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

- Kommunen är huvudman för allmänna platser (gata, torg och park) och ansvarar för anläggning och iordningställande samt för drift och underhåll.
- Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.
- Hässleholms Miljö AB är huvudman för VA-verksamheten för de allmänna ledningarna.
- Hässleholm Miljö AB är huvudman för renhållning och avfallshantering samt för fjärrvärmenätet i Hässleholms stad.
- E.ON Sverige AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

Avtal

Kommunen äger majoriteten av marken och därför kommer inget exploateringsavtal att upprättas. I den mån det finns en privat markägare. I den mån privat markägare får nytta i form av ny eller utökad bygg rätt behöver avtal upprättas om fördelning av kostnaden för framtagande av detaljplanen. Tekniska förvaltningen svarar för framtagande av avtal om kostnadsfördelning. Kommer sådant avtal inte till stånd med någon viss fastighetsägare ska planavgift tas ut i bygglovsskedet. Mellan Trafikverket och kommunen kommer ett avtal upprättas för att reglera beröringspunkter i förhållande till järnvägen, främst avseende bullerskärmen och markreglering. I fråga om försäljning av kommunal mark för bebyggelse svarar Tekniska förvaltningen för detta t.ex. genom markanvisningstävling. Det exakta förfarandet bestäms efter antagen detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

Inom planområdet finns ingen gällande fastighetsplan och det föreligger inget behov av att upprätta fastighetsindelningsbestämmelser. Tomtindelning fastställd 1924-06-27 finns. Den ska avregistreras för delen kvarteret Vänhem och Doktorn 1.

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsregleringar. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten. Om kvartersmark styckas av krävs fastighetsbildning som bekostas av exploatören. Ledningar inom kvartersmark ska lämpligen tryggas genom servitut eller ledningsrätt, om det finns några. Vid användningen allmän plats har kommunen rätt att lösa fastigheter eller del av fastigheter som omfattas enligt taxa. Nödvändiga gemensamhetsanläggningar och servitut ska bildas i samband med lantmäteriförrättning.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Förslag till fastighetsbildningar och övriga förrättningar

Se även förklarande bild på sidan 37.

Nr	Från fastighet	Till fastighet	Kommentar
1	Hässleholm 87:50	Hässleholm 87:6	Fastigheten har tidigare inrymt en kiosk men ska nu ingå i Eckernfördeparken och kan därför föras över till Hässleholm 87:6
2	Hässleholm 87:6 Doktor 1	Ny fastighet	Ny fastighet bildas, denna ska följa användningsgränsen för bostad/centrum i den nya detaljplanen.
3	Hässleholm 87:6 Doktor 1	Nya 3D fastigheter	Ny fastighet bildas för ändamålet parkering i plan 1-3 (och ev källarplan). Fastighet för centrumändamål bildas i bottenplan. På parkeringshusets tak bildas en fastighet (eller flera) med ändamålet bostad som gäller i plan 4-6. Fastighetsplan från 19240627 akt 1183K-B4 upphävs.
4	Hässleholm 87:38	Ny fastighet	Ny fastighet bildas för kvartersmark
5	Hässleholm 87:38	Ny fastighet	Ny fastighet bildas för kvartersmark
6	Hässleholm 87:49	Ny fastighet	Mark förs över till annan fastighet för att möjliggöra för en gång- och cykelbana.
7	Hässleholm 87:38	Hässleholm 87:49	Mark som kan föras över till befintlig intilliggande fastighet
8	Hässleholm 87:38	Ny fastighet	Ny fastighet bildas
9	Hässleholm 87:40	Hässleholm 87:38	Den norra delen av fastigheten som planläggs för park.
10	Hässleholm 87:39	Hässleholm 87:38	Den norra delen av fastigheten som planläggs för park.
11	Hässleholm 87:38	Hässleholm 87:39	Mark som kan överföras till fastighet eftersom den får samma markanvändning
12	Hässleholm 87:38	Ny fastighet	E-området kan utgöra en egen fastighet som följer avgränsning i den nya detaljplanen
13	Hässleholm 87:39	Hässleholm 87:39	Reglering som innebär att fastigheten minskar i storlek. Ny fastighetsgräns går mellan befintlig gångväg och parkområdet för att avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark ska vara tydlig.
14	Hässleholm 87:40	Hässleholm 87:40	Reglering som innebär att fastigheten minskar i storlek. Ny fastighetsgräns går mellan befintlig gångväg och parkområdet för att avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark ska vara tydlig.
15	Hässleholm 87:24	Hässleholm 87:38	Möjlig reglering, överföring av den smala remsan av Hässleholm 87:24 till Hässleholm 87:38 utmed Stattenavägen (fortsätter även utanför planområdet)

16	Hässleholm 88:39	Hässleholm 88:33	Möjlig reglering av kommunal mark till Trafikverkets fastighet där järnvägsändamål ersätter naturmark.
17	Hässleholm 87:38	Hässleholm 88:33	Del av kommunal fastighet överförs till Trafikverkets fastighet för att rådande säkerhetsavstånd från spårinfrastruktur ska uppnås. För att Trafikverkets fastighet ska kunna underhållas behöver servitut bildas över parkmark (belastar 87:38).

Servitut

- Officialservitut 1293K-07/8981 med ändamålet trädsäkring utmed järnvägen (cirka 13-15 meter brett) påverkas inte av detaljplanen. Uppförande av bullerskydd ska ske i samråd med Trafikverket och uppföras enligt deras föreskrifter.
- Officialservitutet 1293K-04/4661 med ändamålet väg för infart till Hässleholm 87:49 från Folke Zettervals gata tas bort då fastigheten kommer att få direktutfart till ny lokalgata.
- Officialservitut 1183-5181 med ändamål väg tas bort då det ligger på lokalgata (Folke Zettervals gata)
- Nytt servitut för att möjliggöra underhåll av Trafikverkets anläggning. Syftet med nytt servitut är att säkerställa en serviceväg för servicefordon över allmän plats, park fram till fordonsport i bullerskärm.
- Nödvändiga gemensamhetsanläggningar och servitut får upprättas till multihus.

Ekonomiska frågor

Kostnads- och intäktsfördelning

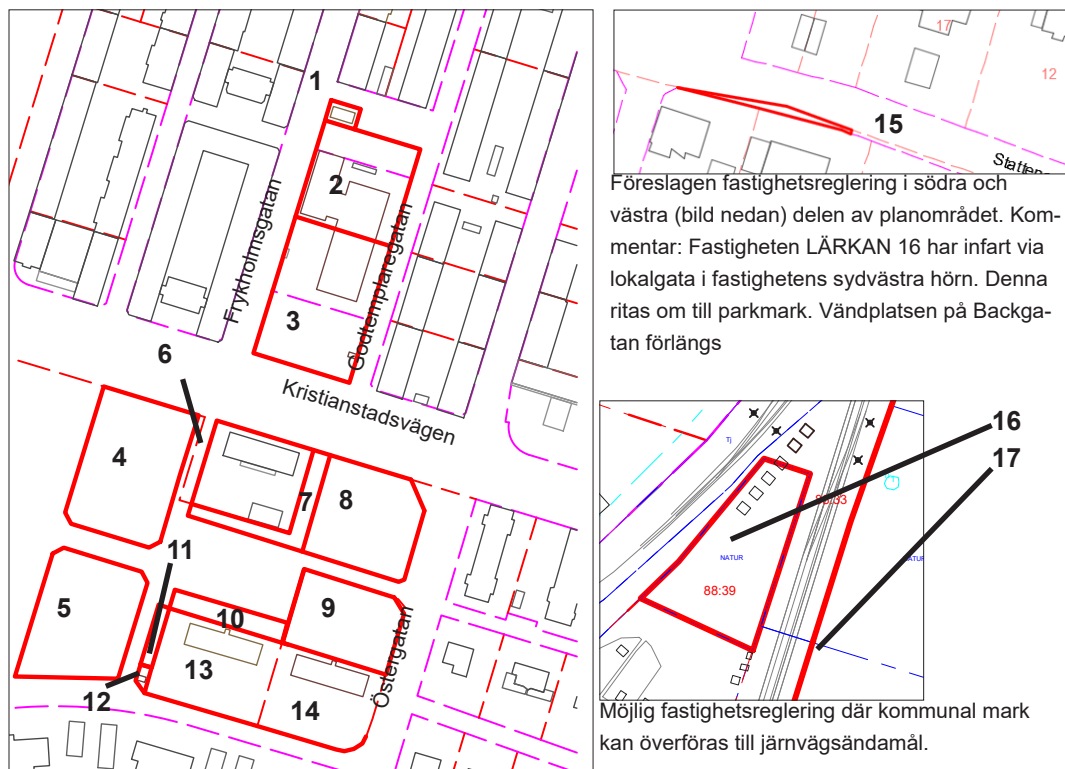
Kostnader

- Upprättandet av detaljplanen och till denna tillhörande utredningar bekostas av Hässleholms kommun.
- Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar/anläggningar, anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar.
- Kommunen är huvudman för allmänna platser och bekostar anläggande och skötseln av nya lokalgator, gång- och cykelväg samt iordningsställande och skötsel av parkmark.
- Kommunen bekostar bullerskydd utmed parken, kostnad regleras i separata avtal.
- Sanering av förorenad mark bekostas av markägaren Hässleholms kommun.

Intäkter

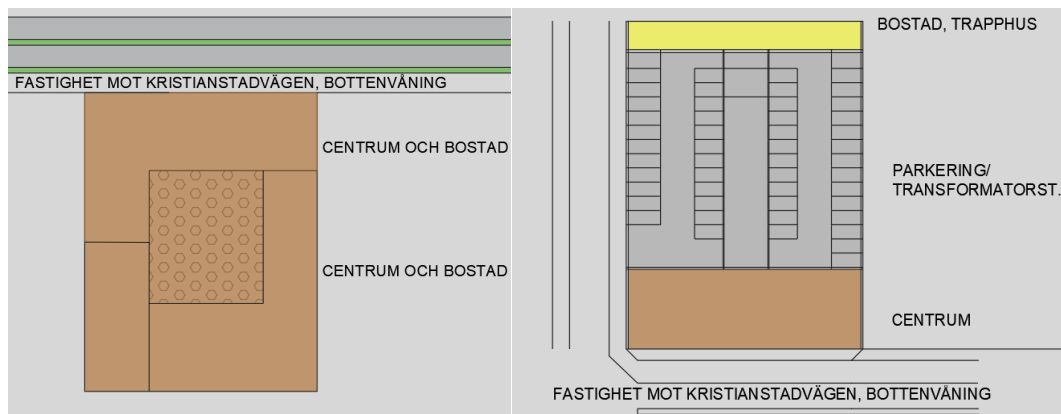
- Kommunens intäkter består av försäljning av mark med nya byggrätter, nybyggnadskarta, bygglov, bygganmälan och husutsättning.
- Uthyrning av parkeringsplatser och parkeringsköp i parkeringshuset.
- Planavtal har inte tecknats med Hässleholm 87:49. Fastighetsägaren ska därför betala en planavgift, om en ny ansökan om bygglov görs, för all ny och befintlig byggrätt i bygglovsskedet. Planavgift gäller enligt plan- och bygglovstaxa för det år som ansökan om bygglov görs.

Illustration över föreslagna fastighetsregleringar



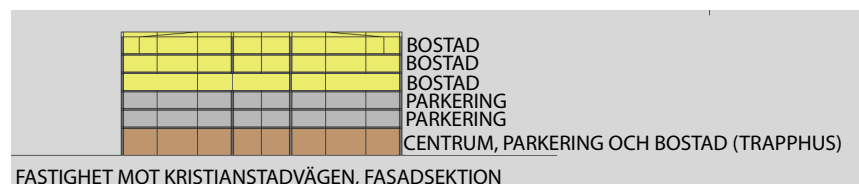
Föreslagna fastighetsregleringar i norra och centrala planområdet.

Föreslagen 3 D fastighetsbildning

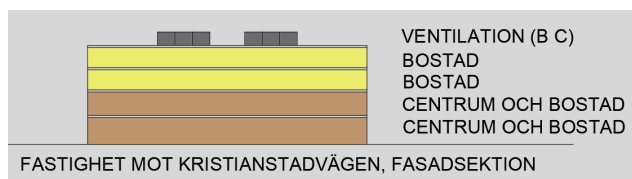


KV 3. BOTTENVÅNING CENTRUM & BOSTAD

KV 2. PARKERINGSHUS/MULTIHUS BOTTENVÅNING



KV 2. SEKTION PARKERINGSHUS/MULTIHUS



KV 3. SEKTION CENTRUM OCH BOSTÄDER

Se illustrationskarta sida 6 för placering av respektive kvarter (KV).

Tekniska frågor

En fördjupad geoteknisk undersökning har genomförts för att få en säkrare bild över föroreningarnas utbredning och hur dessa kan avhjälpas. Denna ligger som underlag för vidare sanering. Bullerskyddet inom planen ska ha port för servicefordon integrerat i bullerskyddet.

Bullerskärm utmed järnväg

Utformning av bullerskärm utmed järnväg ska utformas enligt gällande standard och i samråd med Trafikverket. I bullerskärmen ska en fordonsport finnas som säkerställer Trafikverkets åtkomst till järnvägsanläggningen för service och underhåll. Utformning av fordonsport görs i samråd med Trafikverket.

► Förutsättningar

Bakgrund

Delar av planområdet saknar idag detaljplan. Området var i SJs ägor i cirka 100 år. Paradiset är av denna anledning utelämnat från flera av de större stadsplanerna, även om det fanns med i en plan från 1923 där det föreslås en utbyggnad av rutnätsstaden även öster söder om Tredje Avenyen.

Under slutet av 1980-talet och början på 1990-talet pågick ett intensivt planarbete för att se hur platsen skulle kunna bebyggas. En tävling utlystes och flera förslag på bebyggelsestruktur lämnades in. Inget av innehållet i dessa förslag har blivit realiserade eller föranlett någon detaljplan. Undantaget är den bebyggelse som möjliggjordes i ”Detaljplan för del av paradiset och Doktors backe”, laga kraft 2000-04-06, men denna omfattar inte området över järnvägsbostället eller resterande parkmark. I och med detaljplanen bebyggdes delar av Doktors backe med flerbostadshusen söder om Folke Zettervalls gata.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 6 februari 2013 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för del av fastigheten Hässleholm 87:38.

Byggnadsnämnden beslutade den 9 april 2013 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till program för detaljplan.

Tekniska nämndens arbetsutskott har den 17 februari 2015 ansökt om ändring av detaljplanen för kvarteret Doktorn 1 m fl. Stadsbyggnadskontoret föreslog att arbetet med att ta fram detaljplaner för del av fastigheten Hässleholm 87:38 och Doktorn 1 m fl prövas samlat.

Byggnadsnämnden beslutade den 14 april 2015 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att pröva lämpligheten av att uppföra bebyggelse med blandade funktioner inom fastigheterna Hässleholm 87:38 och Doktorn 1 m fl. Utökad planförfarande ska tillämpas.

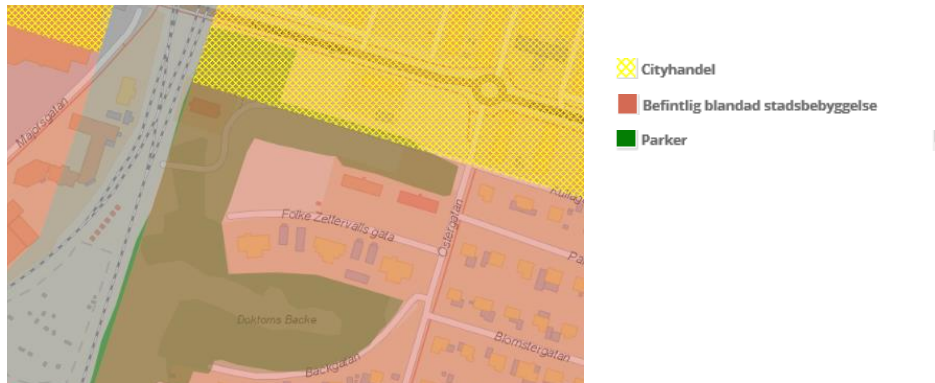
Byggnadsnämnden avskriver uppdraget om program för Hässleholm 87:38 den 8 september 2015 (§123) eftersom det gavs ett nytt uppdrag den 14 april 2015.

Byggnadsnämnden beslutade den 13 december 2016 (§160) att förslag till detaljplan fick samråd med berörda. Den 27 januari 2021 (§6) beslutade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att reviderat förslag fick ställas ut på granskning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I den nya (laga kraft 2020) fördjupningen av översiktsplanen för Hässleholm stad 2030, föreslås planområdet som cityhandel, park och blandad stadsbebyggelse. Den fördjupade översiktsplanen är vidare ett planeringsunderlag där markområden prövas mot riksintressen. Detta planeringsunderlag är förenligt med aktuellt planförslag.



Grönplan

Arbete pågår med att ta fram en ny grönplan för Hässleholm stad. Tidigare Grönplan (antagen 2002 av Kommunfullmäktige) över Hässleholms stad anger Doktors backe som ett värdefullt punktojekt (klass 2). Parkdelen utanför boställeshuset är klassad som klass 4, och naturremsan utmed järnvägen och Doktors backe som klass 4. De senare är också markerade som stadsdelspark/stadspark. Kopplingen under järnvägen via Stattenavägen i öst-västlig riktning är utpekad som befintligt grön- och cykelstråk. Östergatan föreslås bli ett nytt grönstråk. Eckernfördeparken (i dess dåvarande omfattning) är markerad som grannskapspark.

Detaljplaner

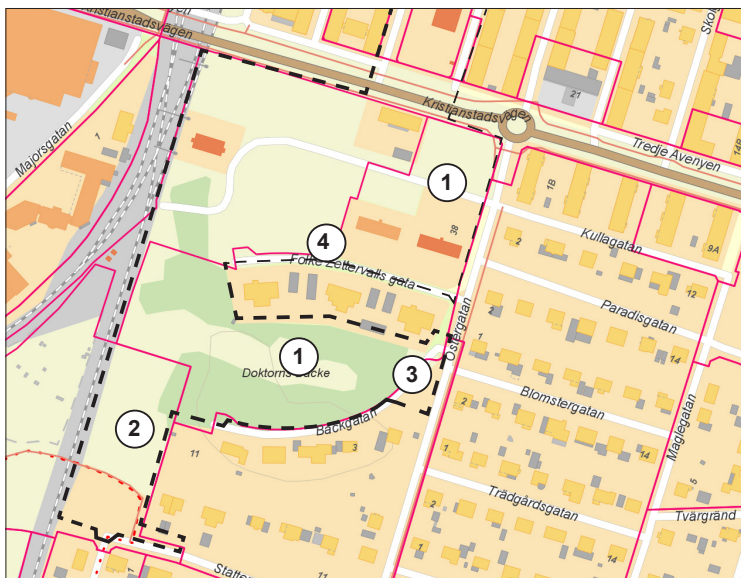
Planområdet omfattas av elva olika detaljplaner. Nedan redovisas planerna områdesvis. I texten beskrivs vilka detaljplaner som kommer att ersättas av den nya detaljplanen och i vilken omfattning.

För att skapa en bättre överblick angående vilka planer som gäller var har planområdet delats upp i ”den norra delen” och ”den södra delen”. De planer som ligger i den norra delen är de som ligger norr om Kristianstadsvägen (inklusive Kristianstadsvägen). De planer som ligger söder om Kristianstadsvägen ligger i den södra delen.

De gällande detaljplanerna redovisas i kronologisk ordning, med den senaste först. De planer som är av mindre omfattning visas inte i bild. Eftersom planerna har tillkommit under många olika decennium har de allt eftersom ersatts och överlappat varandra. Det innebär att vissa planer har en väldigt liten yta som fortfarande gäller. Där det är möjligt kommer den nya plankartan att ersätta de gamla för att undvika att små rester av en gammal plan blir kvar.

Södra delen: Paradiset, Doktors backe, Järnvägsbostäderna

Den västra delen av planområdet utmed Kristianstadsvägen och järnvägen saknar detaljplan. Inom resterande del av området finns fyra gällande detaljplaner:

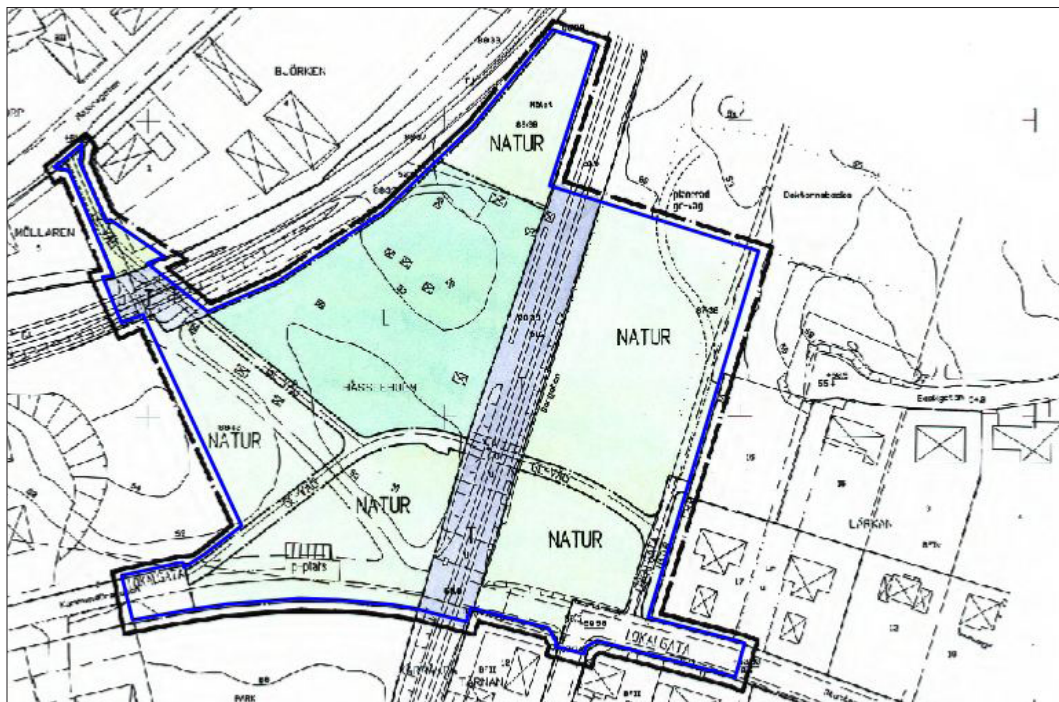


Kartan visar var de olika detaljplanerna är lokaliserade i planområdets södra del. Den svarta streckade linjen visar avgränsningen för den nya detaljplanen.

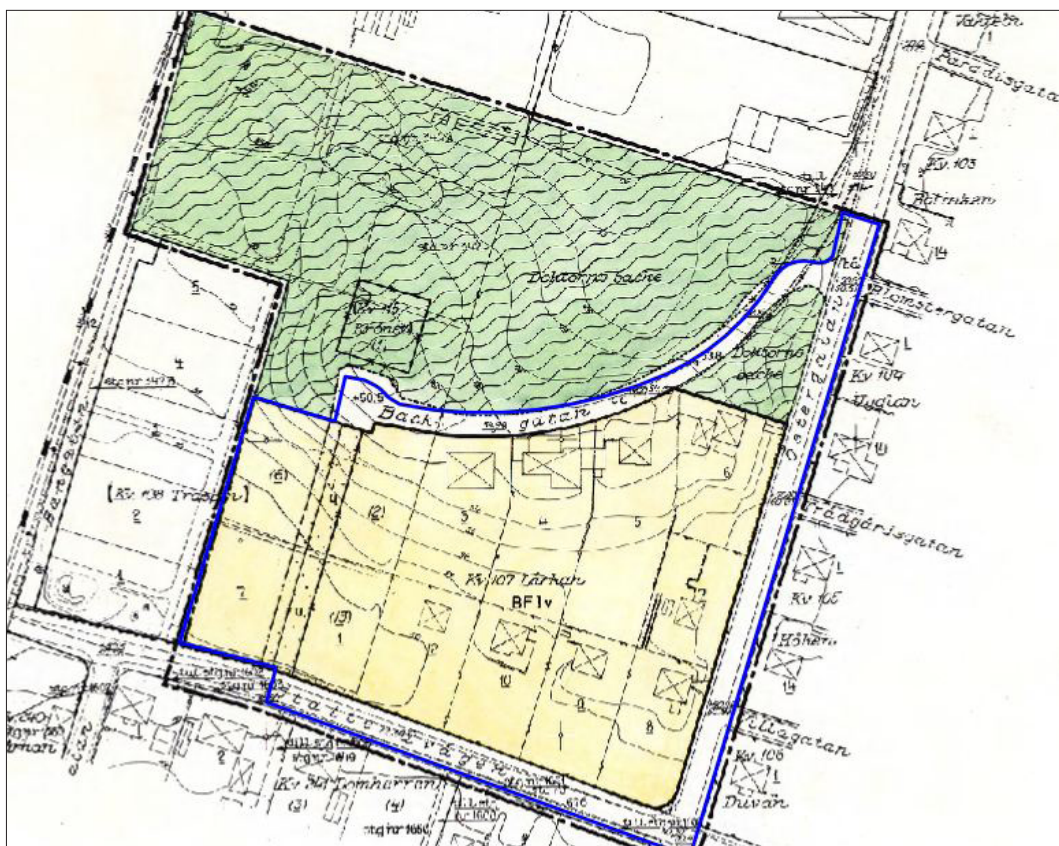
1.) Detaljplan för del av Paradiset och Doktors backe, laga kraft 2000-04-06 (aktbeteckning 1293K-P00/11). Planen anger bostadsändamål, centrumändamål, natur och park. De två järnvägsbostäderna skyddas mot förvanskning. Endast kvartersmarken för bostadsändamål (guldfärgat område) omfattas inte av planförslaget, resten av planen kommer att upphävas och ingå i den nya detaljplanen.



2.) *Detaljplan för GC-tunnel Stattenavägen - Kommendörsgatan*, laga kraft 1995-03-15 (aktbeteckning 1183-P95/0214). Planen omfattar ändamålet natur och gång och cykelpassage. Planområdet öster om järnvägen upphör att gälla med den nya detaljplanen.



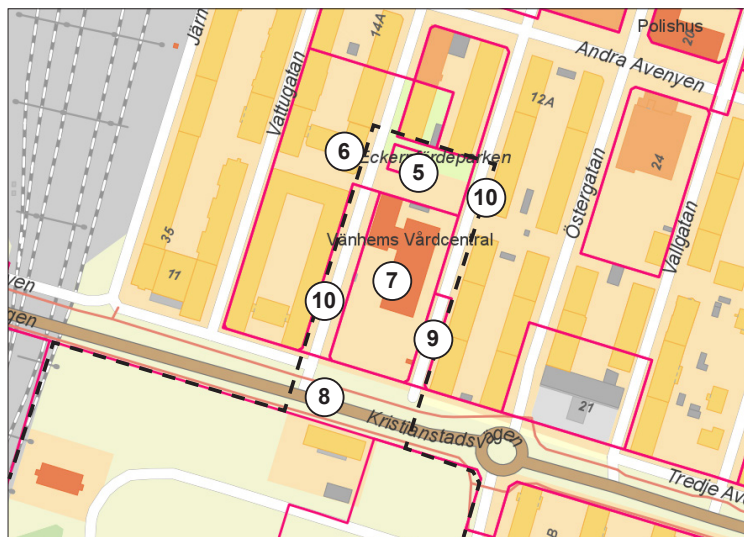
3.) *Ändring av detaljplan för del av Statten*, laga kraft 1972-03-15 (aktbeteckning 11-HLM-476/72) Den del som omfattas av den nya detaljplanen är Backgatan och dess anslutning till Östergatan. Planens utformning överensstämmer inte helt med gatans verkliga placering.



4.) Ändring av stadsplanen för del av Hässleholms stad, huvudsakligen utgörande område tillhörigt Statens järnvägars änke- och pupillkassa, laga kraft 1926-08-06 (aktbeteckning 1183K-A11). Detaljplanen upphör i sin helhet med den nya planen.

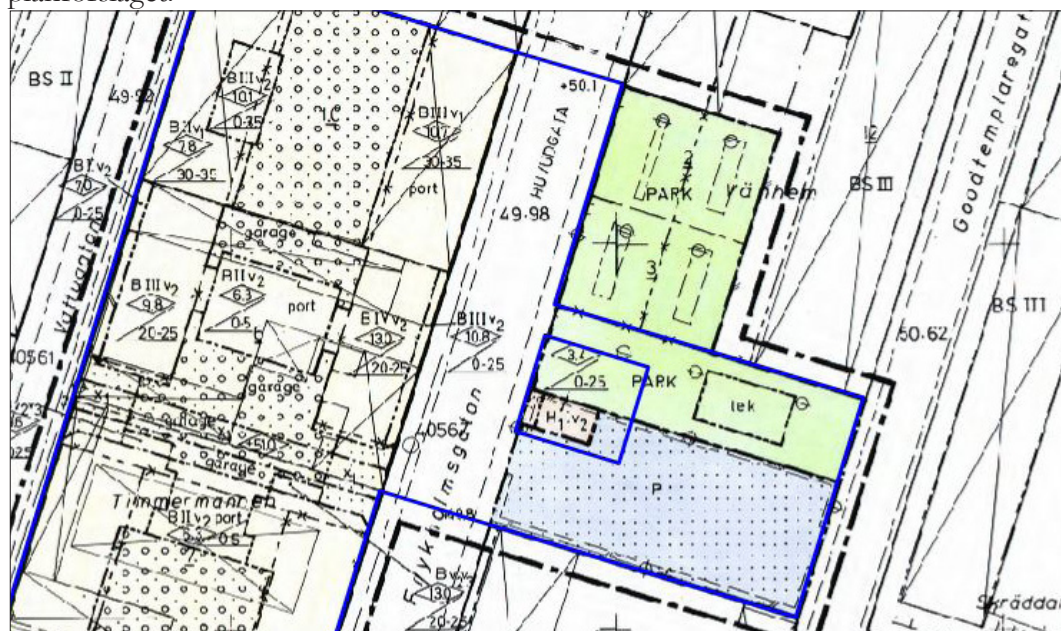
Norra delen: Doktorn 1 (Vänhems vårdcentral, Eckernfördeparken samt Frykholmmsgatan och Godtemplaregatan, Kristianstadsvägen)

Inom den norra delen av planområdet omfattas sex detaljplaner.



Ovan visas var de olika detaljplanerna är lokaliserade i den norra delen av planområdet. Avgränsningen för den nya detaljplanen är markerad med svart streckad linje.

5.) Detaljplan för Hässleholm 87:6, Frykholmskiosken, laga kraft 2010-01-19 (aktbeteckning 1293K-P10/321). Planen anger ändamålet handel i en våning och skydd av träd. Genomförande tiden har gått ut. Detaljplanen ersätts i sin helhet av det nya planförslaget.



6.) Detaljplan för del av Kv Timmermannen mm, laga kraft 1990-12-13 (aktbeteckning 1183-P90/0215/4). Den del av planområdet som omfattas av planförslaget anger ändamålet park, parkering och lokalgata. Den del av detaljplanen som omfattar Frykholmmsgatan och området öster om denna gata kommer att ersättas av planförslaget.

7.) *Ändring av stadsplan för del av stadsdelen Centrum Kv Vänhem, laga kraft 1978-08-21 (aktbeteckning 11-HLM-701/78).* Detaljplanen omfattar Kvarter Doktorn 1 samt parkeringsplatsen ut mot Kristianstadsvägen. Detaljplanen anger för dessa områden allmänt ändamål (A, beteckning som inte längre används) samt Trafik, parkering. Den övre delen av planområdet kommer att fortsätta att gälla, då den ligger utanför det aktuella planförslaget.

8.) *Ändrad stadsplan för Tredje Avenyen mm, laga kraft 1964-03-04 (Aktbeteckning 1183K-A89).* Detaljplanen anger allmänplats gata för Kristianstadsvägen och Tredje Avenyn som löper parallellt med denna. Ingen ändring av ändamålet föreslås i planförslaget.

9.) *Ändring av stadsplan för Kv 40 Vänhem och 42 Badaren, laga kraft 1957-07-11 (aktbeteckning 1183K-A55).* Detaljplanen anger ändamålet allmänplats, gata. Den del som omfattar Godtemplaregatan ersätts av planförslaget. Den gamla detaljplanen kommer att fortsätta att gälla som förut för del av Östergatan och Kvarter Badaren.

10.) *Ändring av stadsplan för Hässleholm stad, laga kraft 1948-09-10 (aktbeteckning 1183K-A33).* Planen anger allmänplatsmark, gata, för Frykholmsgatan och Godtemplaregatan. Planen ersätts i dessa delar med den nya detaljplanen.

Kommunala planeringsunderlag

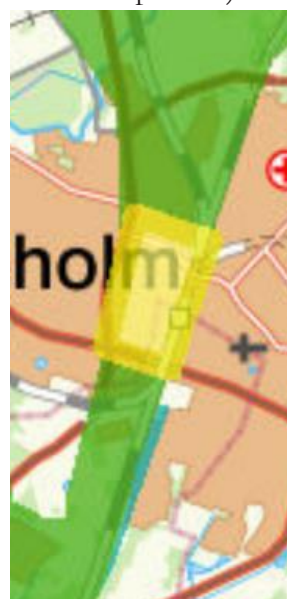
Den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad antogs 2018 och vann laga kraft 2020-01-20. Planförslaget strider inte mot gällande fördjupad översiktsplan.

Övriga antagna strategier är grönstrategi, trafikstrategi, riktlinjer för bostadsförsörjning och VA-strategi. Pågående strategier är Naturvårdsstrategi och kulturmiljöstrategi.

Övriga antagna planer är grönplan, trafikplan och bostad- & markförsörjningsplan.

Riksintresse järnväg

Planområdet gränsar till riksintresse för järnväg och trafikeras av gods- och persontrafik. Nya järnvägsspår förväntas tillkomma mellan Lund-Hässleholm. Arbetsförslaget från Trafikverket (bild) anger utbyggnad i väster men planhandlingarna möjliggör för utbyggnad även om en alternativ dragning av spåret i öster blir aktuellt. Avståndet till järnvägen från planerad ny bebyggelse är ca 70 meter (77m från spårmitt) och befintlig park utgör en buffert däremellan. Bullerskyddet har en viss flexibilitet för placering. Tillgång till spårområdet och underhåll säkerställs med servitut och avtal mellan Trafikverket och Hässleholms kommun. När järnvägen väl etableras kommer järnvägsplan ersätta del av detaljplan. Inga byggrätter i plankartan förhindrar detta. Genomförd riskutredning har tagit höjd för ev. utbyggnad i öster och plankartan har författats så att utökade järnvägsspår inte resulterar i fara för människors hälsa och säkerhet. Planförslaget har vidare utgått från den fördjupade översiktsplanen (laga kraft 2020) där markanspråket översiktligt prövats mot riksintresset och redogörs under kap *Översiktliga planer* (s. 39). Utifrån ovan nämnda förutsättningar och den gällande funktionsbeskrivningen för aktuellt riksintresse bedöms inte riksintresset påverkas negativt av planförslaget.



Historik

Byggandet av stambanan medförde stora förändringar i landet. För att återställa de förändringar som järnvägen och tågstationerna orsakade i landskapet, bildade SJ en egen trädgårdsverksamhet med sk växtdepåer. Dessa plantskolor skulle förse Sveriges järnvägar och stationer med växter. Området, som kallas för "Paradiset", hyste både planteringar och bostäder för järnvägsarbetare. Redan 1877 flyttade de första arbetarna in i "Paradiset". På 1880-talet flyttades, enligt uppgift, en byggnad från Älmhult till "Paradiset". Byggnaden placerades längs med Kristianstadsgatan och hyste lägenheter för järnvägsarbetarna. Huset har i folkmun fått namnet "Kärringträten". På 1920-talet byggdes tre flerfamiljshus, ett strax öster om "Kärringträten" och två söder om. Det östra huset, bredvid "Kärringträten", kallades för "Gubbsämjan". Huset revs dock i mitten av 1980-talet då Kristianstadvägen breddades. Namnen är ett intressant tidsdokument om värderingar kring vilka drag som tillskrivs kvinnor jämfört med män. De andra två flerfamiljshusen var i SJ:s ägor ända fram tills 1983 då de såldes. Idag hyser samtliga byggnader i området lägenheter och föreningslokaler/verksamhetslokaler. Kvarteret Vänhem ligger i planområdets norra del. Kvarteret är avskilt från Paradiset. Tidigare benämndes hela kvarteret Vänhem. Idag finns ett annat kvartersnamn, Doktorn 1, där vårdcentralen ligger idag. Kvarteret var ursprungligen bebyggt med en småskalig bebyggelse som låg spridd över hela kvarteret. Ingen av den ursprungliga bebyggelsen finns kvar idag. Tidigare låg här Ekstrandskagården, byggd på 1880-talet och riven 1982. Senare tillkom Eckernfördeparken, vars omfattning förändrats de senaste åren när området fått ytterligare bebyggelse.



Bild tagen vid Doktors backe

Topografi, landskap och vegetation

Terrängen består av en relativt plan markyta i den norra delen av Paradiset och inom Vänhem. Markytan vid Doktors backe är kuperad och utgör en höjd som är högre än de övriga delarna av planområdet. Inom Paradiset består markytan av gräs, samt av partier med buskar och träd. Området inom Vänhem består av i huvudsak av asfalterad yta, med undantag från en mindre remsa i den östra delen som är gräsbevuxen. Utanför boställeshuset vid järnvägen finns en högstubbe med mulm. Mulm är viktig för förekomsten av sällsynta insekter. Stammen har hackspettsöppningar, som också kan fungera som boplats för andra fågelarter och fladdermöss.

En rödlistad art, vittätel, som anges som sårbar (VU) antas växa i kanten av Backgatan vid vändplatsen. Det kan behövas hänsyn i skötseln för att hålla platsen något röjd för att undvika hög skuggande vegetation vilken skulle ha negativ inverkan på artens livsmiljö. Det finns flera bevarandevärda äldre träd, varav ett antal är skyddade i gällande detaljplaner. Det finns även fem stora lönnar i nordöstra delen av planområdet söder om Kristianstadvägen. En av dessa har ett lägre skyddsvärde då den toppklippts och beskurits kraftigt i kronan. Ett annat av träden har skadad stam med ihåligt parti. Enligt bedömning av sakkunnig kan lönnen komma att behöva tas ner på sikt ur

säkerhetssynpunkt. Norr om järnvägsbostället, finns flera träd som är värda att spara, bland annat en flerstammig bok. Det finns även ytterligare en högstubbe vid husets östra gavel. Mellan järnvägsbostäderna och "Kärringträtan" finns äldre äpple-, päron- och körsbärsträd. Dessa träd omfattas inte av detaljplan idag.

Söder om boställeshuset finns flera björkar i anslutning till en liten höjd. På Doktors Backe finns ett antal flerstammiga bokar, och äldre träd samt några tallar. Karaktären utmed järnvägen är vild och ger ett något ovårdat intryck med sly och det saknas även en tydlig struktur.

Trafik

Den södra delen av planområdet nås via Folke Zettervalls gata och Backgatan. Dessa är inte sammankopplade utan de båda vägarna slutar vid varsin vändplats. Vänhems vårdcentral nås via Godtemplaregatan och Frykholmsgatan. Fastigheten Hässleholm 87:49 nås via en grusväg, planlagd som gång- och cykelväg i gällande detaljplan. Boställeshuset vid järnvägen nås även denna via grusvägen.

Inom planområdet finns en grusad gång- och cykelväg som är sammanlänkad med infarterna till området men som inte ansluter direkt över Kristianstadsvägen till Järnvägsgränd. Delar av gång och cykelbanan är belyst och det saknas belysning på vissa partier. Gång- och cykelväg finns också utmed Östergatan och på båda sidor om Kristianstadsvägen.

Parkering sker i markplan och det finns gott om parkeringsplatser som inte används fullt ut i planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom 500 meter från Hässleholm C och resecentrum. Härifrån går regiontåg och pendeltåg som trafikerar Södra stambanan, Skånebanan och Markarydsbanan. Samtliga stadsbussar och regionbussar stannar utanför stationen vid resecentrum.

Idag finns det hållplats för stadsbuss utmed Östergatan vid Backgatan. För den norra delen av planområdet finns närmaste hållplats vid Fisktorget.

Service

Planområdet ligger centralt i Hässleholm och stadskärnan tillhandahåller kommersiell och vardaglig service i form av bibliotek, vårdcentral, butiker, restauranger, hotell, caféer eller banker. Längs med framför allt Frykholmsgatan och Vattugatan (norr om Andra Avenyen) finns lokaler i bottenvåningen för olika typer av service. Tillgång till offentlig service finns i form av kulturhus cirka 200 meter norr om planområdet, Tekniska skolan ligger cirka 800 meter norr om planområdet. En mindre förskola finns i direkt anslutning till planområdet och vårdcentral finns inom planområdet.

Geoteknik

Tyréns har på uppdrag av Hässleholms kommun utfört en geoteknisk undersökning av markförhållandena inom planområdet. Enligt denna består jordlagren i huvudsak (från markytan och nedåt) av matjord (mullhaltiga jordar) eller fyllning bestående av mull, grus, sand kol och tegel följt av naturligt avsatta sediment bestående av sand

och silt samt i enstaka punkter av sandmorän eller material av sandmoränkaraktär. Matjordens och fyllningens mäktighet varierar från 0,1 till 1,5 meter. De underliggande naturligt avsatta sedimenten består i huvudsak av sand men växellagring med silt förekommer frekvent. Generellt föreligger inte bärighets- och sättningsproblematik inom området. Grundläggningsförhållandena är relativt okomplicerade. Siltjorden kan dock vara svårhanterad vid schakt till större djup och vattenöverskott. För schakt eller terrasser under grundvattenytan skall grundvattnet först avsänkas till 0,5 meter under färdig terrass. Hårdgjorda ytor kan utföras utan förstärkning under förutsättning att den organiska jorden först bortschaktas. När konstruktionernas utformning och placering är fastställd bör kompletterande undersökningar utföras för att bestämma dimensionerande parametrar på individuella objekt.

Bebyggelse, kulturmiljö och fornminnen

Fornminne

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

Byggnader och kulturmiljöer

I detta avsnitt redogörs kortfattat för de byggnader och miljöer som beskrivs i rapporten *"Paradiset"*, Hässleholm, *Beskrivningen och kulturbistorisk värderingen* som togs fram 2016 av Regionmuséet i Kristianstad. För en utförligare beskrivning hänvisas till rapporten. Byggnader/park enligt bokstäver A, B, C, D, E, F enligt karta sida 6.

Byggnad A, "bostället"

Byggnaden uppfördes troligtvis under början av 1860-talet och kom att användas som bostad för anställda på SJ och föreståndare för plantskolan. Huset är byggt i 1½ våningar med ljusgula putsade fasader och vita knutar. Huset, som är byggt vid samma tidpunkt som doktorsbostället väster om järnvägsspåret, är en av Hässleholms äldsta byggnader och bör därför bevaras. Det har ett samhällshistoriskt och socialhistoriskt värde och visar hur Hässleholm tidigare sett ut samt järnvägens betydelse för orten. Siktlinjen mot Järnväggsgatan är viktig att bevara. Den slätputsade fasaden i ljus kulör, de smäckra träfönstren med rundad överkant och entrédörren med överljus på den norra fasaden är viktiga karaktärsdrag att ta hänsyn till.



Bilden till vänster visar boställeshuset och dess trädgård sedd från järnväggsgatan, bilden är tagen 1901. Bildkälla okänd.



Byggnad A, Boställets framsida, åt norr

Byggnad B, "Kärringträtan"

Längs med Kristianstadvägen ligger byggnad B. Byggnaden, kallad "Kärringträtan" är, enligt uppgift, ditflyttad från Älmhult på 1880-talet. En övervåning på byggnadens mittenparti skall ha tillkommit 1917 och inreddes då med lägenheter. 2005 genomgick byggnaden omfattande renoveringar till följd av eftersatt underhåll. Byggnaden har 1½ plan med ett högre mittenparti. Byggnaden har idag ett modernt uttryck. Dess utformning och placering är dock viktig att bevara då den har kontinuitet på platsen. Den skapar, tillsammans med 1920-talshusen, en bostadsmiljö som berättar vad som tidigare funnits på platsen och varför, vilket ger den ett social och samhällshistoriskt värde.



Bilden till vänster visar "Kärringträtan" och den ena gaveln på ett av tegelhusen. Mellan husen syns att marken används som trädgård till bostäderna. Bilden är tagen på 1940-talet. (Källa "Hässleholm 100 år", AM Tryck 2014)



Byggnaden idag "Kärringträtan" sedd från Kristianstadvägen.

Byggnad C och D "järnvägsbostäderna"

Byggnad C och D ligger på Folke Zettervalls gata, söder om "Kärringträtan", och uppfördes på 1920-talet tillsammans med en tredje byggnad (den idag rivna "Gubbsämjan" som låg bredvid "Kärringträtan"). Husen byggdes som bostadshus åt de arbetare som tjänstgjorde på järnvägen. Husen är uppförda i två våningar med fasader av brunrött tegel murat med 4-skiftigt munkförband som bildar ett sicksackmönster på fasaden.

Byggnaderna har arkitektoniska värden genom den strama mönstermurade tegelfasaden i mörkt tegel med inskjutna entrévalv och framträdande trappor. 1920-tals fönstren av trä med spröjs är viktiga detaljer liksom dörrarna och små detaljer som lampor och trapppräcken. Källarnedgången är ett tydligt inslag på fasaden och bör bevaras. Husen har även socialhistoriska värden då det visar på hur befolkningen bodde under 1920-talet. Byggnaderna är mycket välbevarade och håller därmed ett värde. I gällande detaljplan (Laga kraft 2000-04-06) är de båda byggnaderna skyddade från rivning och förvanskning.



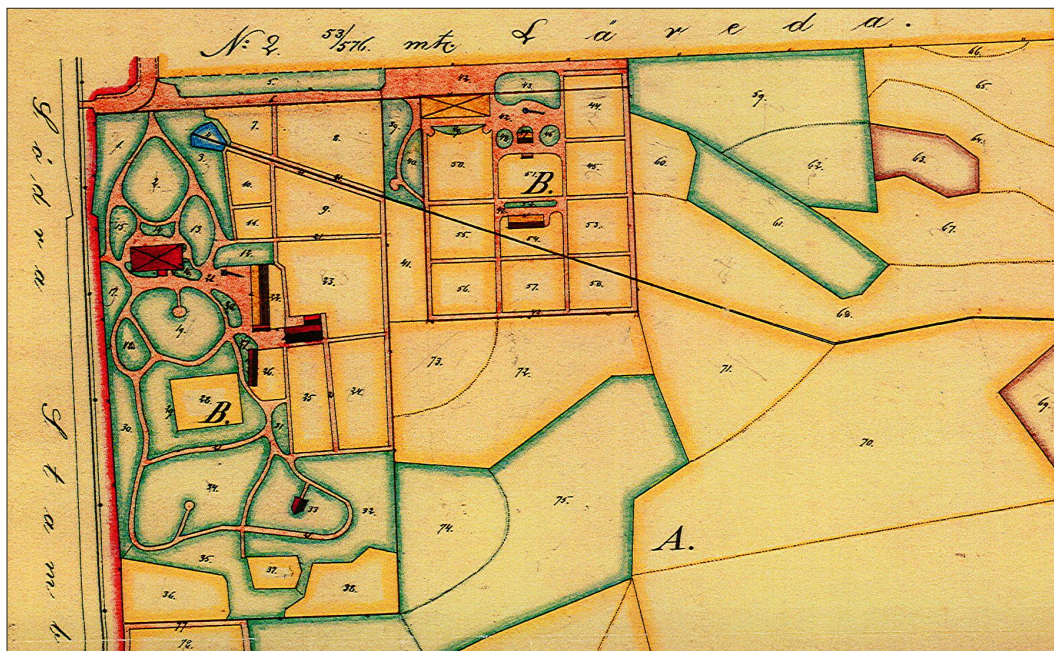
Entré med trädörrar, byggnad D.



Byggnad D till vänster, byggnad C till höger.

”Växtdepån” (E)

”Växtdepån” har en kontinuitet på platsen sedan 1870-talet och verksamheten pågick i närmare 100 år. SJ startade sin verksamhet 1876 och höll på fram till 1973 då den lades ner. De spår som finns kvar efter växtdepån utgörs av bland annat löv- och fruktträd, planteringar och odlingsbäddar som berättar om platsens tidigare funktion. Den berättar även om järnvägens framdraging, dess status och påverkan på landskapet. Hässleholms växtdepå var den sista av SJs växtdepåer som lades ner och är, trots stora förändringar, till viss del fortfarande synlig i landskapet.



Kartan ovan är från 1870-talet och visar utformningen och användningen av ”Paradiset” i SJs regi. Lägg särskilt märke till parkens utformning med slingrande gångar både norr om boställeshuset och söder ut.

Norr om bostället, mot Kristianstadsvägen, är den tidigare välplanerade trädgården insädd med gräs. De tidigare grusgångarna som syns på äldre kartor och fotografier är idag borttagna. Någon enstaka upptrampad stig finns dock. Det finns några större lövträd, bland annat lönn, bok och en hängbjörk.

”Doktors backe” (F)

I de södra delarna av ”Paradiset” ligger Doktors backe. Namnet härstammar från 1800-talet då området sägs ha använts som beteshage åt doktors häst. Doktorn hade ett boställe, doktorsbostället, väster om ”Paradiset”, på andra sidan järnvägen och som fortfarande finns kvar idag och som uppfördes vid ungefär samma tidpunkt som boställeshuset (A). Backen är så pass igenväxt att det främst är möjligt att promenera på stigarna som finns. Ändå har backen ett kulturhistoriskt värde genom dess namn och kontinuitet på platsen. Trots att delar av backen bebyggts med bostäder och använts för odling av SJ, har området behållit sin karaktär som skogsduge. Här finns exempel på mycket stora och gamla björkar som kan vittna om platsens tidigare uttryck.

Sammanställning av de kulturhistoriska värdena

”Paradiset” har genom sin kontinuitet på platsen kulturhistoriska värden. Det är en viktig plats som innehar olika berättelser och värden. Här finns kopplingar till Hässleholms historia, människorna som bodde i staden, SJs inverkan på samhället, arbetarnas vardag och järnvägens påverkan på landskapet. Platsen visar tydligt Hässleholms ställning som järnvägsknutpunkt då det var en av få platser i landet där SJ anlade växtdepåer. Det finns en stark koppling mellan området och Hässleholm, bland annat genom stråket bostället - Järnvägsgränd och närheten till järnvägen, vilket ger ”Paradiset” ett lokalhistoriskt värde.

De tre områdena, ”Doktors backe”, bostadshuset och växtdepåen bildar tillsammans en yta med stor variation i uttryck. Var för sig berättar de olika berättelser, men tillsammans bildas en helhetsberättelse och en förståelse för området och delområdenas koppling till varandra. Byggnaderna som finns på platsen; bostället, 1920-tals arbetarbostäderna och ”Kärringträtan” är alla viktiga inslag i området. Även stråken inom området är viktiga att bevara för att förstå platsen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret i Hässleholm oktober 2021

Cecilia Lindgard
planchef

Alexander Lindahl
planarkitekt

► Referenser och utredningsunderlag

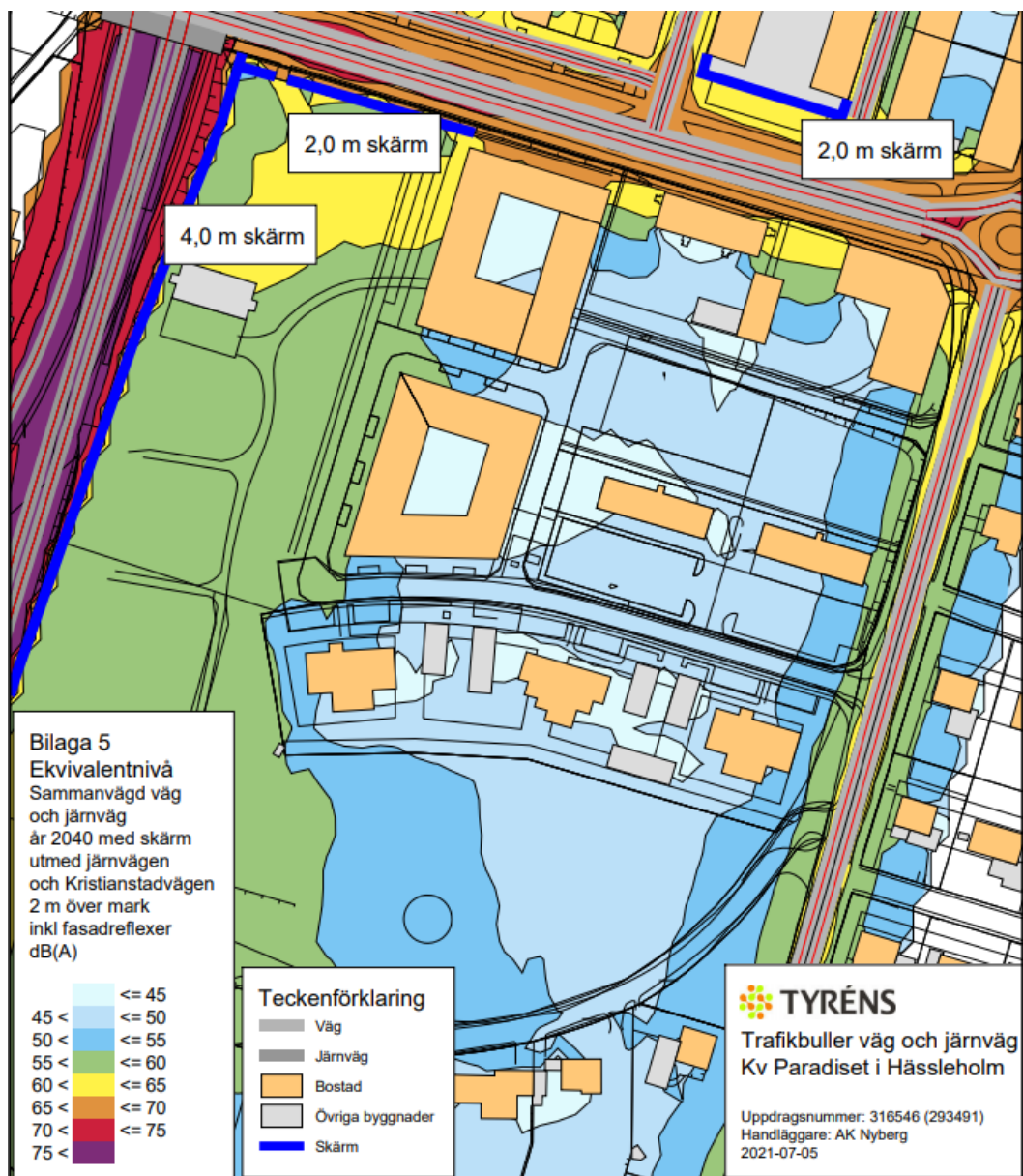
Hässleholm 100 år, 1914-2014 en hundraårig bekantskap, AM tryck 2014
SJ i Paradiset, examensarbete Mikael Pålsson, 2005
Fördjupad översiktsplan Hässleholms stad, Hässleholms kommun 2020

Geoteknisk undersökning, Tyréns 2015-10-09
PM geoteknik, Tyréns 2015-10-09
Markteknisk undersökningsrapport, Sigma Civil 2017-01-27
PM Fördjupad markmiljöundersökning, Sigma Civil 2017-02-08 (rev. 2017-07-21)
Rapport kulturhistorisk värdering, Regionmuseet i Kristianstad 2016
Trafikbullerutredning, Tyréns 2016-10-27
Riskutredning, Brandkonsultbyrån 2021-10-06
Bebyggelseplanering intill järnvägar i Hässleholms stad – Studier av risker med transport av farligt gods, buller och vibrationer intill järnvägar i Hässleholms stad, Ramböll och WUZ, 2014-09-08
PM Trafikutredning, Tyréns 2019-04-26
Trafikbullerutredning - reviderad, Tyréns 2019-08-12, 2019-08-16 och 2021-08-10
Bebyggelseplanering intill järnvägar i Hässleholms stad, Briab 2018
Riskanalys avseende olyckor med farligt gods - Bilaga till utredning avseende risk, buller och vibrationer längs järnvägsspår inom Hässleholms stad, WUZ 2014-07-04
Vibrationsutredning, Tyréns 2021-09-14
Dagvattenutredning, Sigma Civil 2019-06-17 v1.1
Gestaltning av multihus, Stadstudio 2019-03-11
Samrådsförslag Trafikverket, utbyggnad av nytt järnvägsspår Lund - Hässleholm (<https://www.trafikverket.se/nara-dig/skane/vi-bygger-och-forbattrar/hassleholm-lund-en-del-av-nya-stambanor/>)

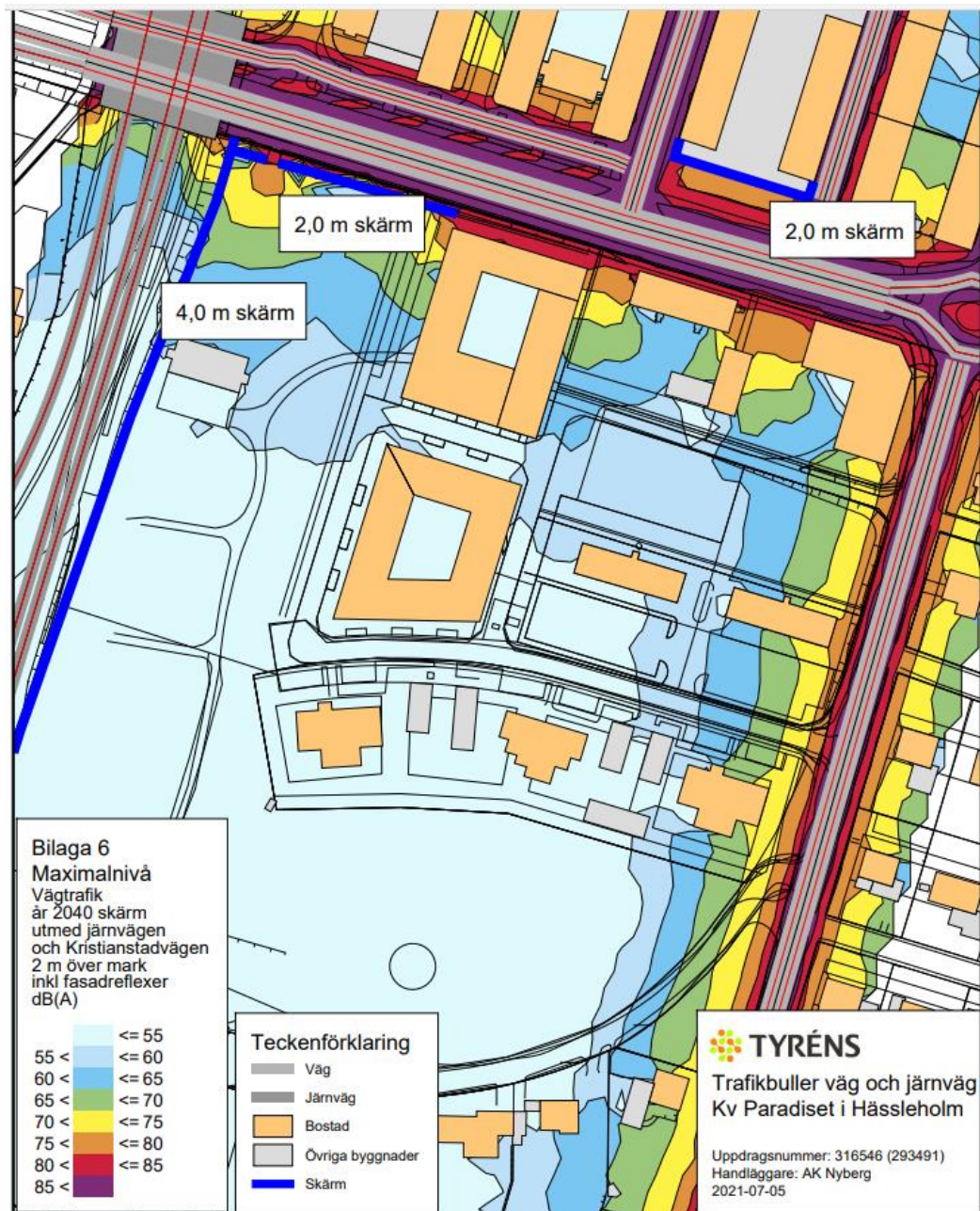
BILAGOR

Bullerutredning, Illustrationer

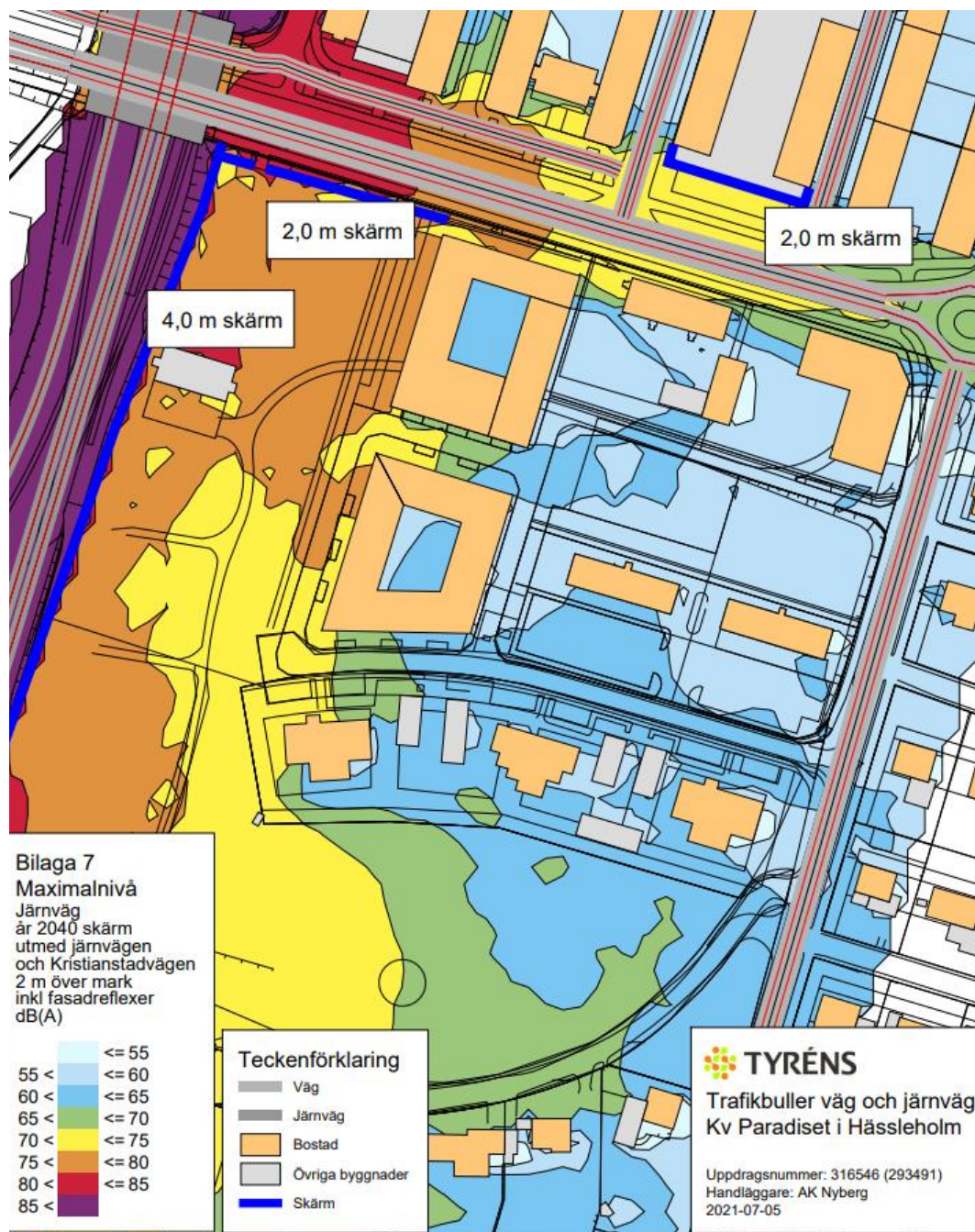
Sammanvägd bullerpåverkan, ekvivalent ljudnivå.



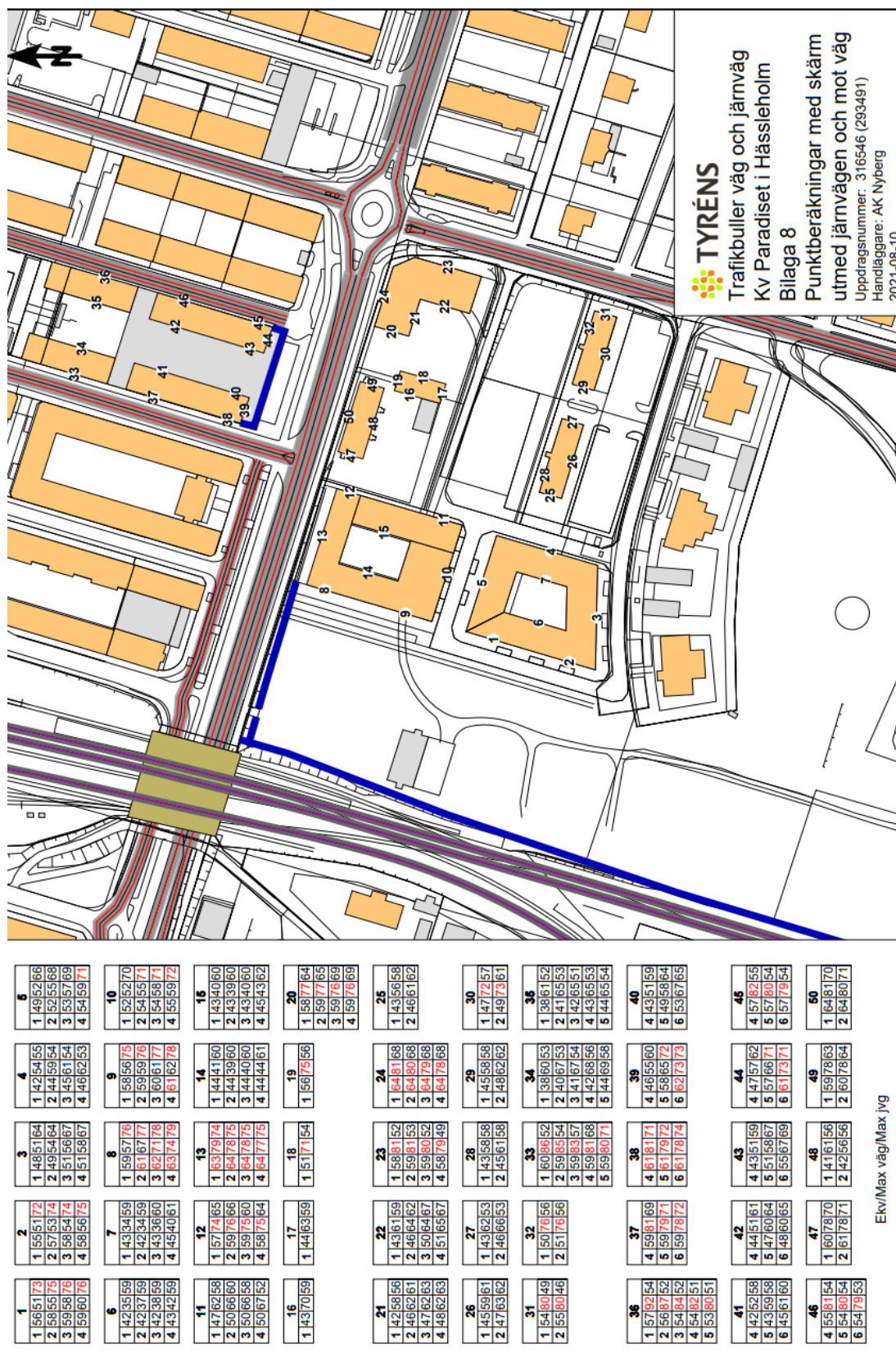
Maximal ljudnivå från Kristianstadvägen



Maximal ljudnivå från Järnväg



Ljudnivå från Väg (40km/h) och Järnväg per våning



Sanneringskostnad. Antagande enligt utredning 2017-07-21 (s.21)

Tabell 7. Antagande för sanering för Kv. Paradiset och Vänhem.

Område	Yta (m ²)	Föroreningsgrad& Djup	Klassning	Volym(m ³)
Kv. Vänhem	4200	80% ned till 2m	MKM (KM-MKM)	5040
			IFA (MKM-IFA)	1680
Kv Paradiset	9200	50% ned till 0,5m	MKM (KM-MKM)	2070
			IFA (MKM-IFA)	30

Följande avgränsningar i antagandena har gjorts:

- Ingen provtagning har genomförts under befintliga byggnader.
- Den eventuella föroreningssituationen under byggnader och ej provtagna områden är okända.
- Schakt- och transportkostnader har inte inkluderats i beräkningen.
- Föroreningarnas volymer är uppskattade.

Tabell 8. Redovisning av uppskattade saneringskostnader för Kv. Vänhem och Kv. Paradiset

Kv Vänhem						
<u>Klassning</u>	<u>Volym eller antal prover</u>		<u>Tonnage</u>	<u>Kostnad</u>		<u>kostnad</u>
MKM (KM-MKM)	5040	m3	6552	125	kr/ton	819000
IFA (MKM-IFA)	1680	m3	2184	410	kr/ton	895440
Analyskostnader	10	st		2600	kr/st	26000
Kostnad Kv Vänhem						1 740 440 kr
Kv Paradiset						
<u>Klassning</u>	<u>Volym eller antal prover</u>		<u>Tonnage</u>	<u>Kostnad</u>		<u>kostnad</u>
MKM (KM-MKM)	2070	m3	2691	125	kr/ton	336375
IFA (MKM-IFA)	30	m3	39	410	kr/ton	15990
Analyskostnader	10	st		2600	kr/st	26000
Kostnad Kv. Paradiset						378 365 kr
Total kostnad						2 118 805 kr

Gestaltning av multihus, Stadstudio

Nuvarande granskningsförslag föreslår parkering i de tre nedersta våningsplanen och bostäder i de tre översta våningsplanen. Illustrationerna nedan är från ett tidigare gestaltungsförslag och visar därför parkering i de fyra nedersta våningsplanen och bostäder i de två översta våningsplanen.

