



Detaljplan för **REMONTEN 1**

Hässleholm, Hässleholms kommun
Skåne län

Dnr 2013-94



Flygfoto med planområdet markerat

Detaljplanen
Antagen av Byggnadsnämnden 2013-04-09 §69
Laga kraft 2013-05-07

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Grundkarta

Fastighetsförteckning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas ihop med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har.

Bakgrund

Den befintliga gatan genom kvarteret är i gällande detaljplan reglerad som PARK och gc-väg men behöver ändras till LOKALGATA för att lösa in- och utfart till kvarteret.

Syfte

Planfakta

Planområdets placering i nordvästra delen av Hässleholms stad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

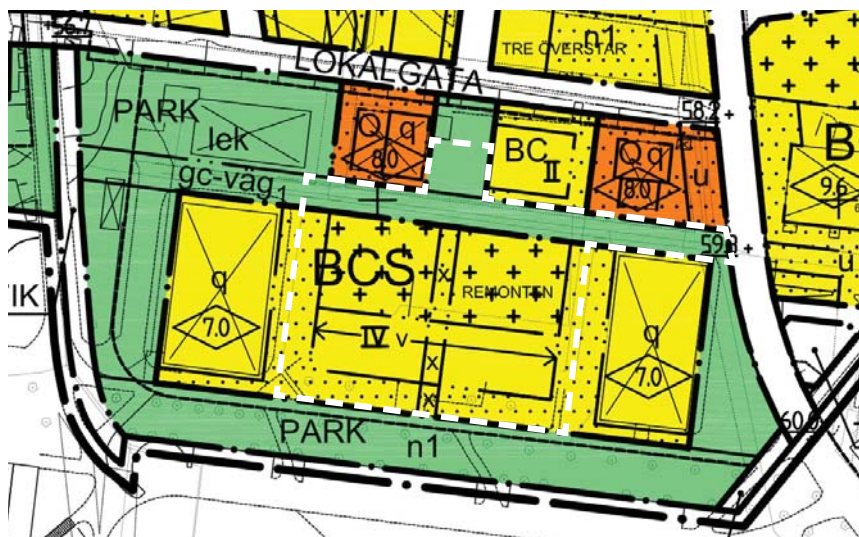
I översiktsplanen för Hässleholms kommun, antagen i maj 2007, pekas T4-området ut som ett av kommunens största omvandlingsområden för bostäder. Planförslaget följer översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

För fastigheten gäller detaljplan för norra delen av T4-området, f.d. kasernområdet, Hässleholm. Detaljplanen vann laga kraft 2009-09-30 och har en genomförandetid på tio år.

Planområdet är i gällande detaljplan planlagt för bostäder, centrumverksamhet och skola i högst 4 våningar. Delar av planområdet är prickmark och korsprickad mark, dvs mark som inte får bebyggas respektive mark som endast får bebyggas med uthus/garage. Tvärs genom planområdet finns ett x-område, område som ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik upp till en höjd av 3,0 meter. Till detaljplanen hör även ett gestaltningsprogram och bebyggelsen ska utformas i linje med gestaltningsprogrammets syfte och intentioner.

Den asfalterade gatan i norra delen av planområdet är i gällande detaljplan planlagd som parkmark med egenskapsbestämmelsen gc-väg. Gatan behövs dock för att lösa in- och utfart till fastigheten.



Utsnitt för kvarteret Remonten ur gällande detaljplan för norra delen av T4-området. Planområdet markerat med vit streckad linje.

Riksintressen och förordnanden

Planområdet berörs inte av riksintresse, strandskydd eller andra förordnanden.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 12 februari 2013 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan samt att samråda om planförslaget genom enkelt planförfarande.

BEHOVSBEDÖMNING/INVERKAN PÅ MILJÖ

Detaljplanen antas inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en särskild miljöbedömning upprättas därför inte. Planförslagets konsekvenser redovisas senare i denna planbeskrivning.

Motiven till varför detaljplanen ej antas medföra någon betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

- Planförslaget följer översiktsplanens intentioner.
- Den föreslagna markanvändningen ändras inte från dagens användning.
- Planområdet påverkas inte av risker eller buller.
- Inga riktintressen eller strandskydd påverkas av planförslaget.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

1907 kom Skånska trängregementet T4 till Hässleholm. Vid regementet utbildades soldater som i krig skulle försörja stridande förband med mat, ammunition, sjukvård och andra förnödenheter. 1986 samlokaliseras T4 med P2 på P2:s regementsområde sydväst om staden och T4-området övergick till civil verksamhet. I kvarteret Remonten fanns byggnader knutna till hästverksamhet så som stall, ridhus och hovslageri. Två äldre ridhusbyggnader är placerade precis väster och öster om planområdet.

Pågående markanvändning

Planområdet är idag obebyggt men planlagt för bostäder, centrumverksamhet och skola. Den befintliga gatan är planlagd som gång- och cykelväg i parkmark.



Flygbild med planområdet markerat.

Mark och vegetation

Marken inom området är plan och består av gräs samt hårdgjorda ytor. Mitt i planområdet finns ett litet äppelträd och i den södra plangränsen finns några enstaka större träd och buskar. I söder gränsar planområdet till parkmiljön vid Trängplan och med sin karaktärs-givande allé. Inom T4 finns flera värdefulla naturområden som bidrar till att göra området till en grön stadsdel med stor betydelse för rekreation. Ca 300 meter nordväst om planområdet flyter Almaån som är ett viktigt naturstråk.

Stadsbild

Trängplan är det gamla regementsområdets nav, med flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader samlade kring en stor öppen yta. De stora byggnaderna i sammanhållen gul färgskala, den inramande allén, platsens symmetri och parkmiljön bidrar till att ge området sin speciella och historiskt värdefulla karaktär.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning av markens bärighet, dagvattenförhållanden samt markföroreningar i området togs fram av Flygfältsbyrån i januari 2008. De geotekniska förhållandena för grundläggning är goda.

En radonundersökning gjordes inom T4-området i januari 2007 (Rapport om markradonmätning i Hässleholms kommun, Radonanalys-GJAB, 2007-01-29). Planområdet ligger inom lågriskintervall och det krävs inga byggnadsåtgärder.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det gamla regementsområdet och i synnerhet miljön kring Trängplan har ett stort kulturhistoriskt värde. De äldre byggnaderna är q-märkta i detaljplanen och får därmed inte rivas eller förvanskas. I samband med framtagandet av detaljplanerna för norra respektive södra delen av T4-området gjordes en konsekvensbeskrivning för områdets kulturmiljö.

Det finns inga registrerade fornlämningar inom området.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns endast grunden till den byggnad som tidigare varit bland annat stall och restaurang. Direkt öster och väster om planområdet finns två äldre ridhusbyggnader som är en del av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen kring Trängplan. Den västra används idag som lokal för vuxenutbildning. Norr om planområdet finns några mindre verksamhetslokaler och norr där om byggs just nu ett nytt bostadsområde bestående av radhus och små flerfamiljshus.

Rekreation

Inom T4-området finns god tillgång till rekreations- och naturområden.

Gator och trafik

Från Finjagatan når man planområdet via Löjtnant Granlunds väg. Inom planområdet finns en asfalterad gata som fungerar som in- och utfart för verksamhetslokalerna inom kvarteret Remonten. I gällande detaljplan var tanken att göra om gatan till ett parkstråk med gång- och cykelväg. Detta är inte längre aktuellt eftersom den befintliga gatan behövs som infart till

både befintlig och tillkommande bebyggelse. Parkeringsytor finns på Trängplan. Idag finns dessutom en asfalterad parkeringsyta inom planområdet.

Befintliga cykelvägar finns bland annat utmed Finjagatan, söder om planområdet, och in mot centrum

Närmaste busshållplats för stadsbuss finns på Finjagatan vid T4-skolan och närmaste hållplats för regionbuss finns öster om planområdet på Vankivavägen.

Service

Planområdet ligger ca 1 km från järnvägsstationen och Hässleholms centrum med butiker och service. Förskolor och skolor (T4-skolan årskurs 1-9, John Bauergymnasiet samt gymnasiesärskolan Norrängsskolan) finns vid Finjagatan strax söder om planområdet.



Planområdet sett från sydöst.



Planområdet sett från Trängplan.

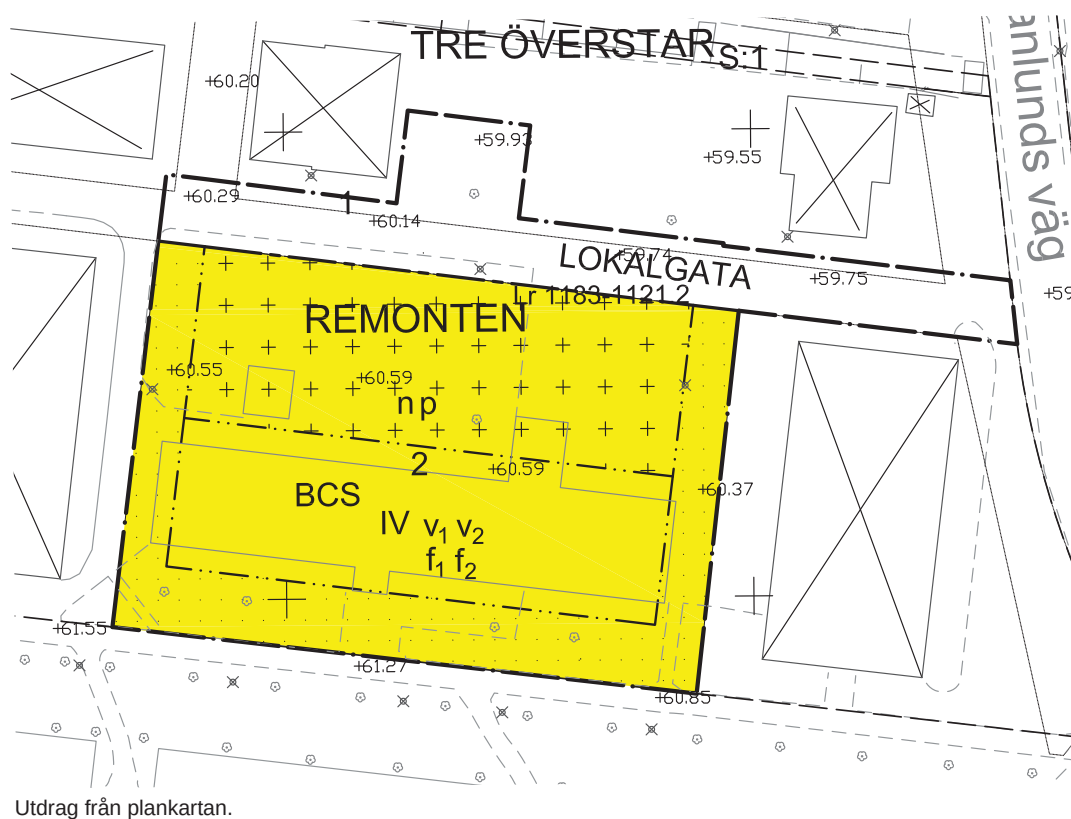


Befintlig gata in i kvarteret Remonten, sett från öster.



Gångstråket i planområdets södra gräns.

PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER



Utdrag från plankartan.

Bebyggelse

Detaljplanen medger bostäder, centrumverksamhet och skola (BSC) i fyra våningar.

Dessutom får 75% av husets takyta bebyggas med en extra våning. Byggnaden ska placeras i den södra delen av fastigheten och placeringen bestäms av att övrig mark inom planområdet prickats (mark som inte får bebyggas) eller korsprickats (mark som endast får bebyggas med uthus och garage) på plankartan. Bottenvåningen ska byggas med sådan höjd att butikslokal kan inredas.

För att den nya byggnaden ska smälta in i den historiska miljön finns en planbestämmelse som anger att huvudbyggnaden ska utformas med gul putsfasad eller fasad av gult tegel som harmonierar med omgivande bebyggelse. Balkonger tillåts men får ej glasas in.

Stadsbild

Den föreslagna bebyggelsen infogas i strukturen kring Trängplan och bidrar till att området förtätas och blir mer stadsmässigt. Bebyggelsen regleras för att passa in i miljön kring Trängplan genom bestämmelser om våingsantal och fasadutformning. Den omgivande parkmiljön med uppvuxna träd bidrar till att ny bebyggelse kommer att smälta in i omgivningen på ett naturligt sätt.

Kulturmiljö och fornlämningar

Den föreslagna bebyggelsen ska utformas och placeras så att den smälter väl in i den kulturhistoriska miljön kring Trängplan.

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Skulle lämningar påträffas ska arbetet, enligt 2 kap 10§ lagen om kulturminnen, genast avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Gator och trafik

I den norra delen av planområdet finns idag en gata som fungerar som in- och utfart till verksamheterna inom kvarteret Remonten. I gällande detaljplan för T4-området var tanken att istället göra detta till ett parksstråk med gång- och cykelväg. Eftersom gatan behövs i sin nuvarande användning regleras den istället som lokalgata i detta förslag till detaljplan.

Inom planområdet kommer det att finnas plats 7 parkeringsplatser inklusive en handikapplats. Övrig parkering för boende och besökare finns på Trängplan direkt söder om planområdet. Via befinliga cykelvägar nås bland annat centrum och skolor.

Mark och vegetation

Det fåtal träd och buskar som finns inom planområdet idag kommer troligtvis att försvinna i samband med exploatering. Parkmiljön vid Trängplan finns dock precis söder om planområdet. Inom kvartersmark finns krav på att minst 50% av den obebyggda ytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten.

Teknisk försörjning

Allmänna ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten samt fjärrvärme finns framdraget till planområdet. En spillvattenledning finns idag inom kvartersmark i den nordvästra delen av planområdet. Att ledningen flyttas är en förutsättning och det ska ske i samråd med Hässleholms Vatten AB samt bekostas av exploatören.

Avfallshanteringen löses genom miljöhus i anslutning till lokalgatan.

Befintliga ledningar för el och tele finns i lokalgatan respektive i den södra plangränsen.

Rekreation och lek

I närområdet finns goda rekreationsmöjligheter och naturområden att röra sig i, inte minst stråket utmed Almaån. Lekplats planeras i naturområdet strax väster om planområdet. Inom kvartersmark är utemiljön tänkt att utformas för de boende med bland annat lekutrustning.

Tillgänglighet och trygghet

En förtätning av T4-området med fler bostäder bidrar till att öka tryggheten inom området. Fler boende innebär att fler rör sig i området under hela dygnet och att fler ögon ser vad som händer. När planområdet bebyggs försvinner en obebyggd yta som idag kan upplevas som otrygg kvällstid. Samtidigt är det viktigt hur utemiljön kring den nya byggnaden utformas, med till exempel belysning, för att boendemiljön ska upplevas som trygg.

Barnperspektivet

I nära anslutning till planområdet finns flera miljöer som inbjuder till lek och vistelse i naturen. Även förskola och skola finns på gångavstånd. Inom fastigheten kommer det att finnas lekutrustning för de boende. Inga miljöer som idag används av barn försvinner i och med att planområdet bebyggs.

Sociala konsekvenser

En exploatering av planområdet innebär att området förtätas och att en fler människor kommer att vistas där under hela dygnet vilket är positivt. Genom en planbestämmelse om bottenvåningens höjd möjliggörs att butikslokaler kan inredas i framtiden.

Hälsa och säkerhet

Planområdet är inte utsatt för risker, buller etc i sådan utsträckning att det påverkar människors hälsa eller säkerhet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller innebära negativ påverkan på omgivande fastigheter.

Miljökvalitetsnormer

En miljökvalitetsnorm är ett juridiskt styrmedel för att uppnå lägsta godtagbara miljökvalitet. Dessa ska fastställas utifrån vad människan kan utsättas för eller miljön kan belastas med, utan fara för olägenhet av betydande/påtagliga olägenheter. Det finns tre förordningar om miljökvalitetsnormer: utomhusluft (SFS 2001:527), fisk- och musselvatten. (SFS 2001:554) och för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Normerna är kopplade till miljömålet ”Frisk luft” och syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla de krav som ställs genom Sveriges medlemskap i EU. Vid planering och planläggning ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormerna.

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

GENOMFÖRANDE

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmänna platser (gata).

Hässleholms Vatten AB är huvudman för va-verksamheten.

Hässleholm Miljö AB är huvudman för fjärrvärmenätet i Hässleholms stad.

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

Fastighetsbildning

Fastighetsägaren har ansökt om avstyckning hos Lantmäterimyndigheten så att en ny fastighet, Remonten 2, bildas för det planerade flerfamiljshuset. Avstyckningen genomfördes och registrerades i mars 2013.

Den allmänna platsmarken (lokalgatan) ska fastighetsregleras till kommunens fastighet.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte få negativa konsekvenser för angränsande fastigheter.

Fastighetsplan

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

Planekonomi

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen bekostas av Hesslebostäder AB. Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis anslutningsavgifter, bygglovavgifter och flytt av spillvattenledning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Genomförandetid för detaljplanen är 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och planen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men det kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt). Utformning ska ske i samråd med Stadsbyggnadskontoret.

Planförfarandet

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande, vilket innebär ett samrådsskede innan byggnadsnämnden beslutar om att anta detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i april 2013

Roger Larsson
stadsarkitekt

Johanna Karlsson
planarkitekt