



Datum
2009-10-12

Diarienummer
BN PLAN 22/2007
Kf 2006/254

Norra delen av T4-området, Hässelholms tätort Detaljplan

Laga kraft

Kommunfullmäktiges beslut den 31 augusti 2009, att anta förslaget till detaljplan för norra delen av T4-området, Hässelholms tätort, har vunnit laga kraft den 30 september 2009.

Länsstyrelsen har den 29 september 2009 beslutat enligt 12 kapitlet 2 § plan- och bygglagen, att prövning av kommunfullmäktiges beslut inte ska ske.

Vid besvärstidens utgång den 30 september 2009 har inga överklaganden inkommit enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen.

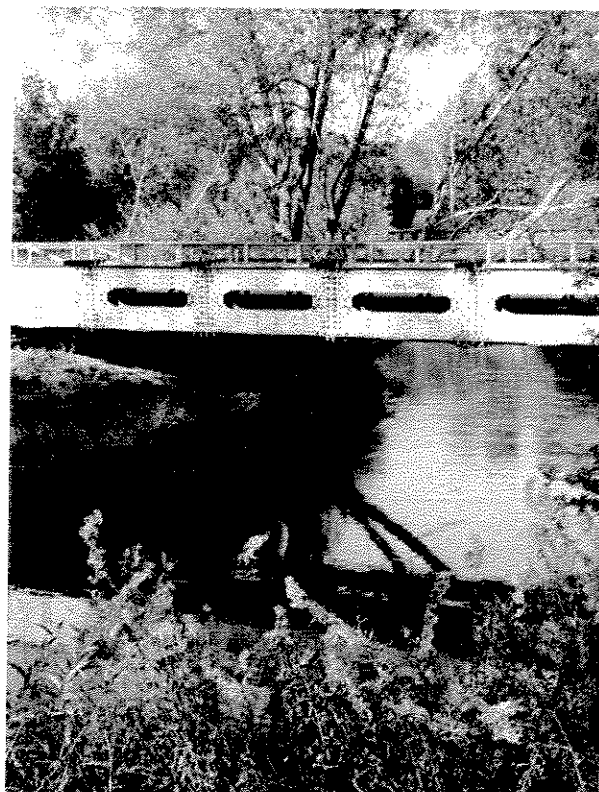
HÄSSELHOLMS KOMMUN

Agneta Westerberg
Byggnadsnämndens sekreterare

Kopia till:
Kommunfullmäktige i Hässelholm

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

Hässleholms stad och kommun, Skåne län
Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm



Stadsutveckling av Hässleholms stad mot norr. Bevarande av kulturhistoriska värden, byggnation av bostäder och lokaler för handel och kontor samt markreservat för planskild korsning för gång- och cykeltrafik

Godkänd av byggnadsnämnden 2008-09-09 §201

Antagen av kommunfullmäktige 2009-08-31 §91

Laga kraft 2009-09-30

Innehåll

SAMMANFATTNING	4
HANDLINGAR	5
Läsanvisning	
INLEDNING	5
Syfte	
Bakgrund	
Planfakta	
Huvudmannaskap	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	6
Översiktsplan	
Grönplan	
Detaljplaner	
Andra planer och projekt	
Planprogrammet	
Kommunala beslut	
MILJÖBEDÖMNING	8
Miljökvalitetsnormer	
Konsekvensbeskrivning för kulturvärden	
Konsekvenser för Almaån	
Översvämningsrisk	
UTREDNINGAR	11
Radon	
Geoteknisk utredning	
OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR	12
Historik	
Mark, vatten och vegetation	
Befintlig bebyggelsemiljö	
Kulturmiljö och fornlämningar	
Gator och trafik	
Skola	
PLANENS INNEBÖRD	14
Sammanfattning	
Bebyggelse	
Stadsbild/landskapsbild	
Gator och trafik	
Gaturum och grönska	
Skola, förskola	
Lek och rekreation	
Barnperspektiv	
Tillgänglighet	
Teknisk försörjning	
Trygghet	
Etapper	
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	23
Genomförande	
Tidplan	
Planförfarandet	

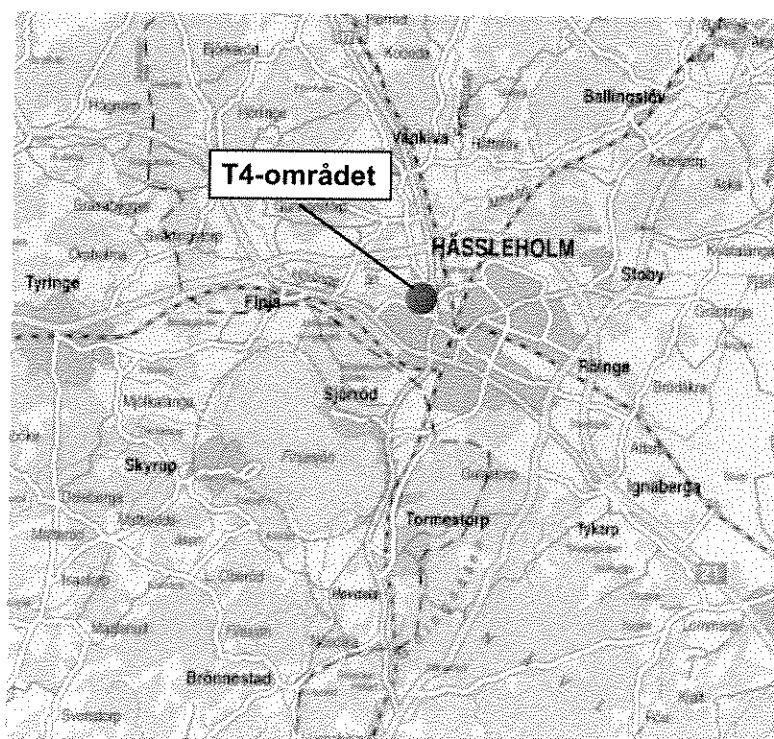
SAMMANFATTNING

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

T4-området är en viktig resurs för Hässleholms utveckling framför allt som en attraktiv boendemiljö och som en del av stadens parkområde. Området har ett strategiskt läge med närhet till centrum och i direkt anslutning till natur och rekreationsområden. Angränsande område mot nordväst, Åhusfältet, liksom området uppströms Almaån utvecklas långsiktigt som bostadsområden. I det perspektivet kommer planområdets goda läge i staden att ytterligare accentueras.

Området präglas idag av ett extensivt markutnyttjande med byggnader ursprungligen avsedda för den militära verksamheten. Nuvarande detaljplan anger användningsändamål som handel, småindustri och kontor över i stort sett hela området. Invid Almaån anges även tillfällig användning av skjutbana. I aktuellt detaljplaneförslag ändras inriktning mot i huvudsak bostäder med inslag av kontor, skola och handel. Lokalisering av ev småindustri begränsas till planområdets nordöstra delar utmed Vankivavägen. I samband med planens genomförande föreslås även förbättrad dagvattenhantering på så vis att dagvattnet samlas i dammar och filtreras innan det går ut i Almaån, något som idag inte sker.

Planen ska möjliggöra en förtätning av T4-området samtidigt som de kulturhistoriska bebyggelsemiljöerna och höga naturvärdena inom planområdet ska bevaras. Ett allmänt naturstråk utmed Almaån fastställs genom planen.



HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Illustrationsplan

Planbeskrivning (detta dokument)

Genomförandebeskrivning

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

Övriga handlingar

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

Läsanvisning

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

INLEDNING

Syfte

Planen syftar till att möjliggöra en god och sammanhållen stadsutveckling av Hässleholms stad mot norr. Planen ska möjliggöra en förtätning av T4-området samtidigt som de kulturhistoriska värdena inom planområdet ska bevaras. Ny byggnation föreslås omfatta bostäder och kontor men också handelslokaler, framför allt i områdets norra del. Planen syftar även till att skapa ett grönt, vackert och välplanerat rekreationsområde utmed Almaån. I planen reserveras mark för en breddning av befintlig g-c tunnel under Vankivavägen i områdets östra del, alternativt en sänkning av Vankivavägen och uppförande av en ny gc-bro.

Bakgrund

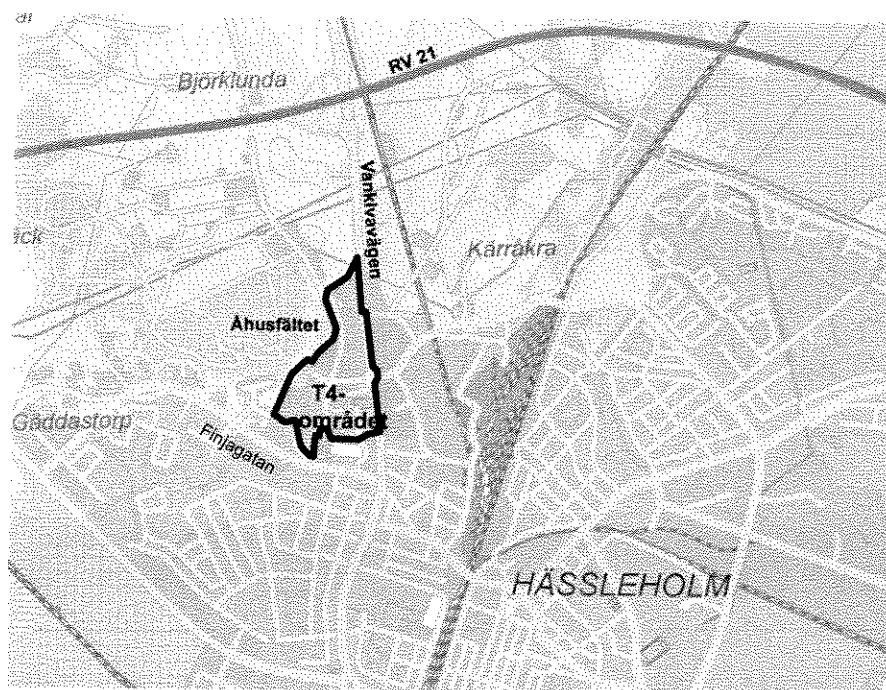
1986 flyttades T4-förbandet till Garnisonen (P2:s regementsområde). Försvarsmakten sålde det före detta kasernområdet till PEAB och Hässleholms kommun. Området har sedan dess successivt gjorts tillgängligt för nya, civila användningsområden. Hösten 2004 tog Brinova Fastigheter AB, ett företag som bildats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

De båda förslagen, utförda av SWECO FFNS arkitekter respektive FOJAB arkitekter i

samarbete med Jungmark landskapsarkitekt och Trivector Traffic under våren 2005, har sammanställts till ett helhetskoncept för området, vilket sedan bearbetats gemensamt av de två arkitektkontoren i samarbete med kommunens planarkitekt och ligger till grund för aktuellt detaljplaneförslag.

Planfakta

Det aktuella området ligger strax nordväst om Hässleholms centrum och har en areal av ca 23 ha. Planområdet omfattar det så kallade T4-området norr. I öster avgränsas området av Vankivavägen. I nordväst avgränsas planområdet av Almaån. I väster gränsar planen till bostadsområdet Ekbacka. I söder avgränsas det aktuella planområdet av Kaserngården.



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

Huvudmannaskap

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

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

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i de översiktliga planerna.

Grönplan

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

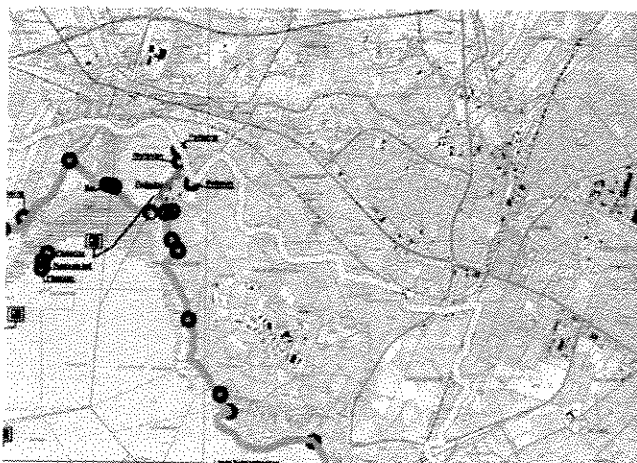
Detaljplaner

Planområdet berör fyra gällande detaljplaner. T4-områdets södra del invid Kaserngården omfattas av *detaljplan för del av gamla T4-området väster om Vankivavägen* från 1989 som anger blandad användning av området, såsom bl.a. kontor, undervisning, småindustri och studentbostäder mm. För resterande del av T4 området gäller *detaljplan för nordvästra delen av gamla T4-området väster om Vankivavägen* från 1992, även denna med en blandad användning av bl.a. handel, småindustri och kontor. I detaljplanen är del av området tillfälligt reserverat för skjutbana. För del av Vankivavägen gäller en tredje detaljplan, *del av gamla T4-området öster om Vankivavägen* från 1990. Användningen i berörd del är infartsgata och gc-väg. Området tas med i aktuellt planförslag för att möjliggöra breddning av befintlig g-c tunnel under Vankivavägen, alternativt en sänkning av Vankivavägen och uppförande av en ny gc-bro. Inom planområdet finns ännu en gällande detaljplan, *detaljplan för del av Hässleholm 88:1* från 2004. Detaljplanen omfattar en lokalgata med intilliggande område för kontor.

Andra planer och projekt

Det finns en del tankar om att långsiktigt utveckla stadsutbyggnaden mot nordväst. Det finns bland annat en del skissartade förslag på hur man skulle kunna bebygga Åhusfältet som ligger i direkt anslutning till det aktuella planområdet, nordväst om Almaån. Både T4-området och Åhusfältet har varit militära områden.

Det finns även olika slags idéer om hur Almaån kan bli mera tillgänglig för allmänheten och olika målgrupper. Ån har sitt inflöde vid Finjasjön och slingrar sig sedan delvis utmed kanten av Hässleholms stadsbebyggelse och mellan de före detta militära områdena T4 och Åhusfältet. De två områdena är nu aktuella för förtätning och nybyggnation



Almaåleden (prickad linje)

och ambitionen är försöka bevara och förädla en grön och blå korridor utmed Almaån, delvis genom skapandet av en led kallad Almaåleden. Bland annat har en vandrings- och paddlingsled föreslagits vilken skulle kunna kopplas till det nät av vandringsleder som bland annat sträcker sig runt om Finjasjön. Där finns också kopplingsmöjligheter till Skåneleden.

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

Planprogrammet

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

Kommunala beslut

Brinova kontaktade kommunens stadsbyggnadskontor 2004 för att diskutera T4-områdets framtid och därefter beslutades att Brinova skulle ge ett parallelluppdag till två arkitektkontor. Byggnadsnämnden tog beslut om att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till program för detaljplan den 8 november 2005 (§292). Den 14 mars 2006 tog byggnadsnämnden beslut om att samråda med berörda parter (§71). Den 9 maj 2006 godkände byggnadsnämnden programmet och samtidigt knöts det aktivt till kommande detaljplanarbete. Den 13 juni 2006 gav byggnadsnämnden stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja detaljplanarbetet för T4 i linje med en dispositions-karta (§178). Dispositions-kartan beskrev de dominerande användningsområden inom de olika delområdena. Kartan följde huvudsakligen programmets gränser. Beslut om samråd togs den 13 mars 2007 och beslut om utställning den 11 dec 2007. Däremellan togs beslut om att dela planen i två delar (13 nov 2007) en nordlig och en sydlig, varav denna plan omfattar den norra delen.

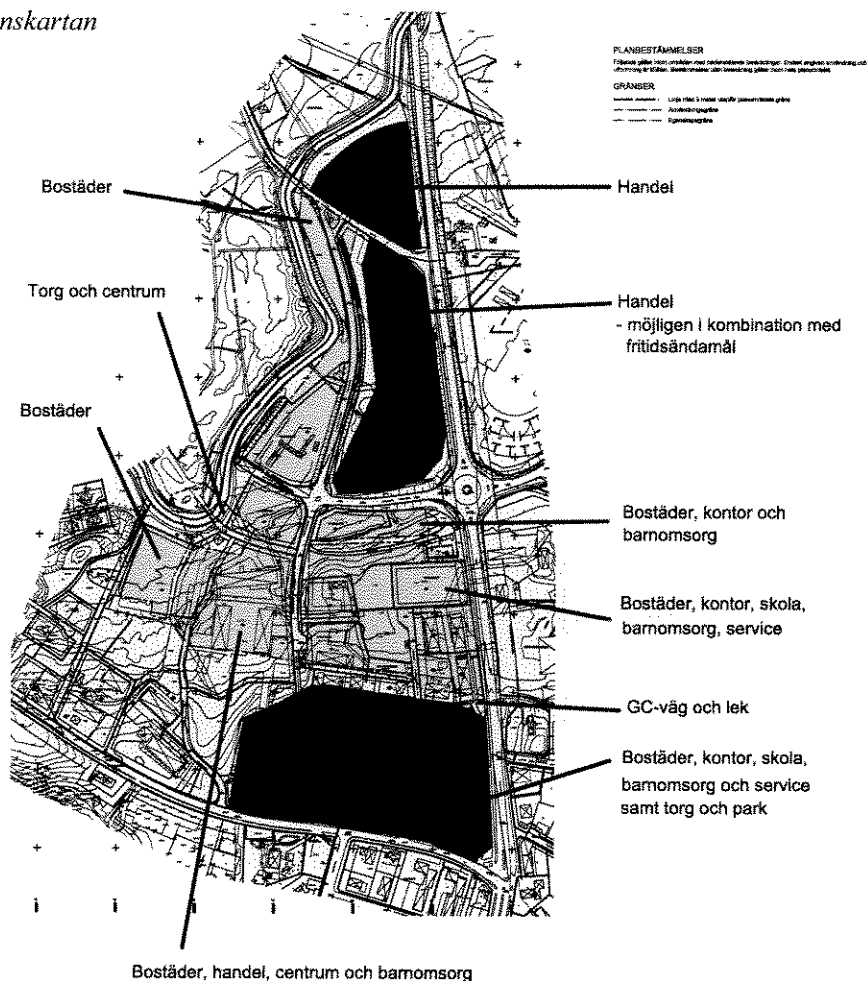
MILJÖBEDÖMNING

I arbetet med planprogrammet har det framkommit att projektet sannolikt inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan på dess omgivning. Samtidigt förutses inte omgivande verksamheter innebära någon betydande miljöpåverkan på området. Därför upprättas ingen separat Miljökonsekvensbeskrivning. Emellertid har utredningar av radon, geoteknik och kulturmiljö genomförts och redovisas i planbeskrivningen. Planförslaget grundar sig även på DHI-rapport "Hydraulisk analys av Finjasjön med omgivningar" som tagits fram av kommunen år 2002 i samband med översvämningen av Finjasjön samma år.

Miljökvalitetsnormer

I "Miljöbalken 5 kap." och i "Förordning om miljökvalitetsnormer för utomhusluft" finns föreskrivet om miljökvalitetsnormer. Normerna anger föroreningsnivåer som människor

Dispositionskartan



kan utsättas för utan att betydande olägenhet för hälsan uppstår. Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att miljö kvalitetsnormerna inte kommer att överskridas med anledning av den här detaljplanen.

Konsekvensbeskrivning för kulturvärden

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

Konsekvenser för Almaån

I Almaån finns arter som omfattas av Natura 2000-direktivet och som ingår i EU:s nätverk för värdefull natur. Nedanstående arter är fridlysta och måste värnas.

Tjockskalig målarmussla (*Unio crassus*) påträffades 2005 i stora delar av Almaåns huvudfåra inom Hässleholms kommun. Arten är fridlyst i Sverige, är starkt hotad enligt den svenska rödlistan och är upptagen i Natura 2000, EU:s art- och habitatdirektiv, samt klassas som missgynnad på Internationella Naturvårdsunionens (IUCN) globala rödlista för djur.

Tjockskalig målarmussla, vilken kan bli drygt 70 år gammal, lever uteslutande i strömmande vatten, främst på sand- och grusbotten, men även på mer lerrika substrat i vatten som är relativt näringsrika. Potentiella värdarter i Sverige, vilka också lever i Almaån, är sarv, abborre och färna.

Hoten mot tjockskalig målarmussla utgörs av en försämrad vattenkvalité p.g.a. exempelvis föroreningar, övergödning och försurning. Dessutom kan dikningar och årensningar orsaka igenslammade botten vilket försämrar miljön för musslorna och dess värdfiskar. Låg beskuggning av vattendrag kan leda till hög produktion av bl.a. fintrådiga påväxtalger som kan sätta sig på musslornas skal och utgöra en påfrestning. Andra hot är vandringshinder för värdfiskarna och introduktion av främmande arter i vattendraget.

Flodpärlmussla (*Margaritifera margaritifera*), vilken också är en Natura 2000-art, påträffades 2005 i Hörlingeån strax ovan sammanflödet med Almaån men inte i Almaåns huvudfåra. Flodpärlmusslan berörs därför inte av en eventuell påverkan på Almaån från T4-området.

I planen håller all bebyggelse ett avstånd till ån på 20 - 25 meter och i åkröken säkras på plankartan att trädplantering måste finnas som skuggar Almaån och skapar god miljö för de fridlysta arterna. På plankartan införs bestämmelse om att markytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten samt bestämmelse om att hantering av dagvattnet ska ske lokalt inom kvartersmark för handel, småindustri och kontor norr om Åhusvägen. I samband med planens genomförande kommer dagvattenhanteringen i området att förbättras genom uppsamling i dagvattendammar och ökad filtrering. Idag går dagvattnet från T4-området ut i Almaån i stort sett utan filtrering.

Översvämningsrisk

Ett boende nära Almaån är attraktivt men innebär även att hänsyn måste tas till risken för översvämnning. Översvämningsrisken ökar i och med att mark hårdgörs och tas i anspråk för bebyggelse. Konsekvenserna av översvämnarna blir också allvarigare i och med att infrastrukturen och den tekniska försörjningen blir mer avancerad.

Att risken är ett verklig visade sig våren 2002 då Finjasjön svämmade över sina bräddar (+45,4 m). Efter översvämnningen gjordes en hydraulisk analys av Finjasjön och dess omgivning. Höga nivåer i Finjasjön uppstår efter långa perioder med mycket nederbörd. Vid extrema tillfällen då marken dessutom är mättad på vatten, som under den blöta vintern 2002, ökar risken för översvämnning. I utredningen konstateras att ett hundraårsregn då marken är mättad på vatten gör att den maximala nivån i sjön stiger till +45,6 m och ett tusenårsregn ger på samma sätt en nivå på +46,1 m.

I utredningen har en bedömning gjorts av effekten på vattenstånden som uppstod i Finjasjön under våren 2002 om en muddring av Finjasjöns utlopp i Almaån enligt gällande vattendom från 1960 hade utförts före översvämnarna. En muddring av Almaån skulle innebära en relativt liten avlastning för Finjasjön, en sänkning av maxnivåerna på mellan 15-20 cm.

En kapacitetsökning i Almaån skulle kunna motverka höga nivåer i Finjasjön.

Beräkningarna visar att för att klara den kritiska gränsen under våren 2002 skulle flödeskapaciteten behöva öka med ca 25%. För ett hundraårsregn skulle kapaciteten behöva ökas med ca 55% och för ett tusenårsregn med ca 185%. Dessa siffror förutsätter att kapacitetsökningen sker längs hela tvärsnittet, vilket förutom muddring innebär att flera befintliga broar som annars skulle dämna behöver omkonstrueras.

Simuleringarna har även visat att relativt stora åtgärder i utformningen av Finjasjöns utlopp och sträckan ner till Hörlingeån endast ger små effekter på vattenståndsutvecklingen i sjön. Ett alternativ som studerats är möjligheten till magasinering av vatten under flödestoppar. Beräkningarna visar att en magasinvolym på ca 1 miljon kubikmeter skulle ha krävts för att nivåerna i Finjasjön inte skulle ha stigit över +45,3 m under våren 2002. Skulle ett sådant magasin göras 2 m djupt motsvarar detta en area på ca 0,52 km², vilket utgör nära 5 % av Finjasjöns yta.

Baserat på vad som framkommit i denna utredning har Hässleholms kommun tagit ett principbeslut (2003-01-21) att all nybyggnation ska ligga på +46,5 meter för att möta risken för översvämning. Bestämmelse om lägsta höjd på färdigt golv har därför skrivits in i detaljplanen (+46,5 m), vilket innebär en höjning av delar av planområdet med 1-1,5 meter. Bebyggelsen utmed Almaån håller ett avstånd på 20 - 25 meter till åkant och marken närmast ån får ej hårdgöras utan skall vara infiltrerbar.

UTREDNINGAR

Radon

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

Geoteknisk utredning

En geoteknisk utredning av markens bärighet, dagvattenförhållanden samt markföroreningar i planområdet har tagits fram (Flygfältsbyrå 2008-01-28). Undersökningens syfte är dels att utreda markens bärighet för att fastställa grundläggningsmöjligheter dels att utreda eventuella markföroreningar i jord och dagvatten.

Markytan lutar generellt mot nordväst och Almaån med nivåer från ca +60 meter i anslutning till Kaserngården söder om området till nivåer kring +43 mellan skjutbanan och ån inom områdets nordvästra del. I Hässleholm har ett principbeslut tagits att all nybyggnation ska ligga på +46,5 meter för att möta risken för översvämning, vilket innebär en höjning av delar av planområdet med 1-1,5 meter.

De geotekniska förhållandena för grundläggning är i huvudsak goda. Marken utgörs i huvudsak av fast morän som, i anslutning till Almaån har överlagrats av svämsediment.

Mark uppbyggd av svämsediment har lite sämre bärighet och kräver sannolikt någon form av förstärkningsarbeten för ny bebyggelse. Svämsediment har påträffats i läge för befintlig skjutbana samt vid mob-förråden i områdets norra del.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts i samband med den geotekniska undersökningen. Proverna visar att marken innehåller föroreningar främst i anslutning till skjutbanan samt inom de områden där man tidigare har haft verkstad, drivmedelscentral, smörjhall mm. Med anledning av områdets bakgrund bör ytterligare provtagning utföras innan markarbeten på området påbörjas. Skjutbanan i områdets norra del sanerades 2001 när militären lämnade över den. Vallen för skottfången sanerades då men sedan dess har det skjutits en del så det behöver göras på nytt.

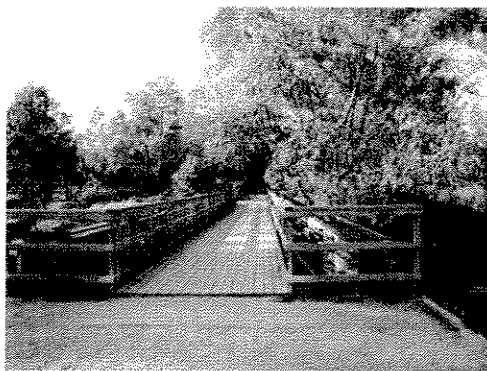
OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

1907 kom Skånska trängregementet, T4 till Hässleholm. Regimentets uppgift var att utbilda soldater som i krig skulle försörja stridande förband med mat, ammunition, sjukvård och andra förnödenheter. 1986 samlokalisades T4:s och P2 på P2:s regementsområde. Därefter omvandlades T4:s regementsområde från militär till civil verksamhet. Hur kulturmiljön påverkas av det här förslaget beskrivs vidare i bilaga 2.



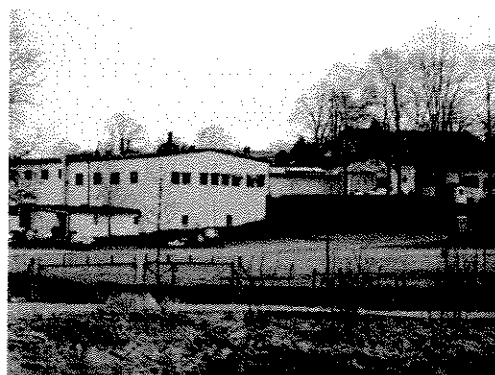
Ridhuset norr om Kaserngården



Gångbro över Almaån



Mob-förråd i områdets norra del



Verksamhetsbebyggelse i områdets centrala delar (Lernia)

Befintlig bebyggelsemiljö

Idag används lokalerna på T4-området för vitt skilda ändamål. Området är präglad av den gamla militärbebyggelsen och dess struktur. Kaserngården med omgivande militär bebyggelse och uppvuxna alléer är karaktärsskapande för hela området. Flera av de tidiga byggnaderna är idag ombyggda och anpassade för nya ändamål. I kasern von Heideman bor idag ca 75 personer och Darehallen används som idrottshall. Ett av ridhusen längs kaserngårdens norra sida har nyligen anpassats för skolverksamhet. Ett av de tre kontorshusen intill Vankivavägen används idag bl a av Hässleholms kommuns fritidsförvaltning. Inom området har även nya byggnader kommit till under åren. En del storskaliga verksamheter har förlagts centralt i området. I området finns också restaurang, skjutbana, hunddagis och fritidsgård. Två skytteklubbar använder skjutbanan idag. Det är angeläget att flytta skjutbanan av flera skäl och arbete för ny lokalisering pågår.

Mark, vatten och vegetation

I Hässleholms kommun finns en uppsjö av naturvärden som är väl värda att bevara och sprida kunskap kring. Det finns sedan länge en vilja att ta tillvara och sprida sådan kunskap om naturvärdena genom exempelvis vandringsleder med informationsskyltar. Det finns flera vattendrag i kommunen som trots ökade utsläpp och miljöföroreningar har stora artrikedomar. Ett av dessa ekologiskt viktiga vattendrag är Almaån som dessutom är av stort intresse på grund av sin artrikedom. Bland intressanta arter kan nämnas sandkrypare, grönlång, färna, elritsa, tjockskalig målarmussla och kungsfiskare.

Kulturmiljö och fornlämningar

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

Skola

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

Gator och trafik

Biltrafik Planområdet nås idag från Vankivavägen i öster och från Finjagatan i söder. Idag trafikeras Vankivavägen av ca 7500 fordon per dygn och fungerar som infartsväg till Hässleholm norrifrån. Inom planområdet finns ett par mindre gator, framför allt koncentrerade kring Kaserngården, som huvudsakligen har anlagts under dess tid som militärområde.

Tidigare har inom kommunen funnits en tanke om en ringväg från Vankivavägen västerut via Åhusvägen fram till Sjövägen. Sedan Ekbacka bebyggdes är denna förbindelse inte längre aktuell. Om Åhusfältet senare kommer att bebyggas kan en nordligare förbindelse

bli aktuell.

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

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

PLANENS INNEBÖRD

Sammanfattning

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

Eftersom förnyelseprojektet kommer att pågå under en lång tidsperiod ska förslaget kunna förverkligas etappvis.

Bebyggelsemiljö

Detaljplanen grundar sig på illustrationsplanen framtagen av FOJAB arkitekter respektive SWECO FFNS arkitekter i samarbete med Trivector Traffic. Planstrukturen utgår från strukturen hos befintlig kulturhistorisk bebyggelse och områdets terrängförhållanden och befintliga grönområden. Planområdets storlek och varierade topografi ger utrymme för tydliga delområden med olika karaktärer och innehåll. Utformning och gestaltning av bebyggelse och allmän plats ska följa de intentioner och riktlinjer som är angivna i planprogrammets gestaltungsprogram.

Det naturnära läget, Almaån och nivåskillnaderna som erbjuder utblickar över det omgivande landskapet har varit viktiga förutsättningar i utformning av bebyggelse och gatunät och placering av områdets offentliga rum. En stadsmässig bebyggelse med offentliga stadsrum (gator och torg) säkerställer allmänhetens tillgång till en vacker och rekreativ åpromenad av intresse för hela staden. Vid åkröken ligger Åtorget med direktkontakt med vattnet och i vackert västerläge.

Gatorna bildar ett sammanhängande nät huvudsakligen utan återvändsgator. I illustrationen redovisas tre olika typer av bostadshus; radhus, villor och flerbostadshus. Dessa olika bebyggelse typer, tillsammans med respektive gatusektion ger områdets gaturum olika karaktärer. Gator med flerbostadshus är något bredare än radhusgatorna och rymmer parkeringar längs trottoaren. Flerbostadshusen i kvartersdelen ligger med fasaden i gatuliv. I delarna med parhus och radhus är gatorna smalare och parkeringen

sker både på gatan och på tomtmark. Parhus och radhus har förgårdsmark vilket ger dessa gator en mer grön karaktär. Den nordsydliga huvudgatan utformas med en dubbelsidig allé söder om Åhusvägen samt enkelsidig allé norr om denna. Under träden går en del av huvudcykelstråket på särskild vägbana. Även den öst-västliga huvudgatan (Åhusvägen), som förbinder Vankivavägen med Åhusfältet, föreslås föras med allé på båda sidor.

För att ge plats för den planerade bebyggelsen kommer en del befintlig bebyggelse att behöva rivas. Framför allt gäller detta senare tillkommen bebyggelse centralt i området



Vy mot Åtorget

väster om Transportvägen som idag används av bl a Lernia. En del av de verksamheter som finns inom området idag kommer då att behöva flytta på sig. Möjligheten finns även att rymma en del befintliga verksamheter i den nya bebyggelsen. Av bebyggelsen från områdets tidiga militära tid kommer samtliga byggnader att bevaras. Utbyggnaden av T4-området kommer att ske successivt och utbytet av byggnadsbeståndet pågå under en längre tid.

Stadsbild/landskapsbild

Förslaget innebär att T4-området utvecklas till en tillgänglig del av staden Hässleholm, dess stora natur- och kulturvärde kommer fler människor till del som, plats att bo och leva på. Kvartersformer och gaturum följer formerna i terrängen och förankrar stadsdelen på sin plats. Eftersom området ligger vid infarten till Hässleholm ska området gestaltas så att det bildas en vacker entré in till staden. Det naturnära läget, Almaån och nivåskillnaderna som erbjuder utblickar över det omgivande landskapet är viktiga attraktivitetsfaktorer för såväl boende som besökare.

Gator och trafik

Övergripande struktur Biltrafiken i området kan delas in i två kategorier; dels trafik relaterad till boende och verksamma inom området och dels relaterad till besökare/

Illustrationsplan



leveranser till handelsområdet, vars upptagningsområde kan komma att omfatta hela kommunen. Det är önskvärmt att dessa kategorier separeras så långt som det är möjligt utan att därför dubblera gatunätet och därigenom begränsa utrymmet för bebyggelsen. Trafikblandningen blir ofrånkomlig i avsnittet mellan handelsområdet och bostadsområdet väster därom samt i anslutande gatukorsningar. Risker för trafikstockningar i dessa avsnitt bedöms dock som små.

Huvudprincipen för trafiksystemet är att tillgängligheten för alla trafikanter ska vara god. I större delen av gatunätet ska trafiken anpassas till de oskyddade trafikanterna och med deras företräde. På gator med höga krav på framkomlighet föreslås en hastighetsbegränsning på 50 km/h och att dessa separeras från gång- och cykeltrafik. På bostadsnära gator där genomfartstrafiken ska minimeras genom lägre framkomlighet, föreslås 30 km/h. På vissa angöringsgator till småhusbebyggelse och på torget vid åkröken föreslås endast gåfartstrafik (trafik på gåendes villkor).

Biltrafik Planområdet ligger utmed Vankivavägen och skall i enlighet med detaljplaneförslaget anslutas till denna, dels vid Åhusvägen och dels vid Stjärneholmsvägen. I anslutningen till Stjärneholmsvägen skall en trevägskorsning kunna anläggas. Förlängningen av Åhusvägen och utbyggnaden av Åhusfältet förutsätter en ny vägbro över Almaån. Skulle Stjärneholmsvägen i framtiden behövas som förbindelse till ny bebyggelse på Åhusfältet kan Stjärneholmsvägens gamla stenvalvsbro över ån komma att behöva ersättas med en ny som klarar mer trafik.

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

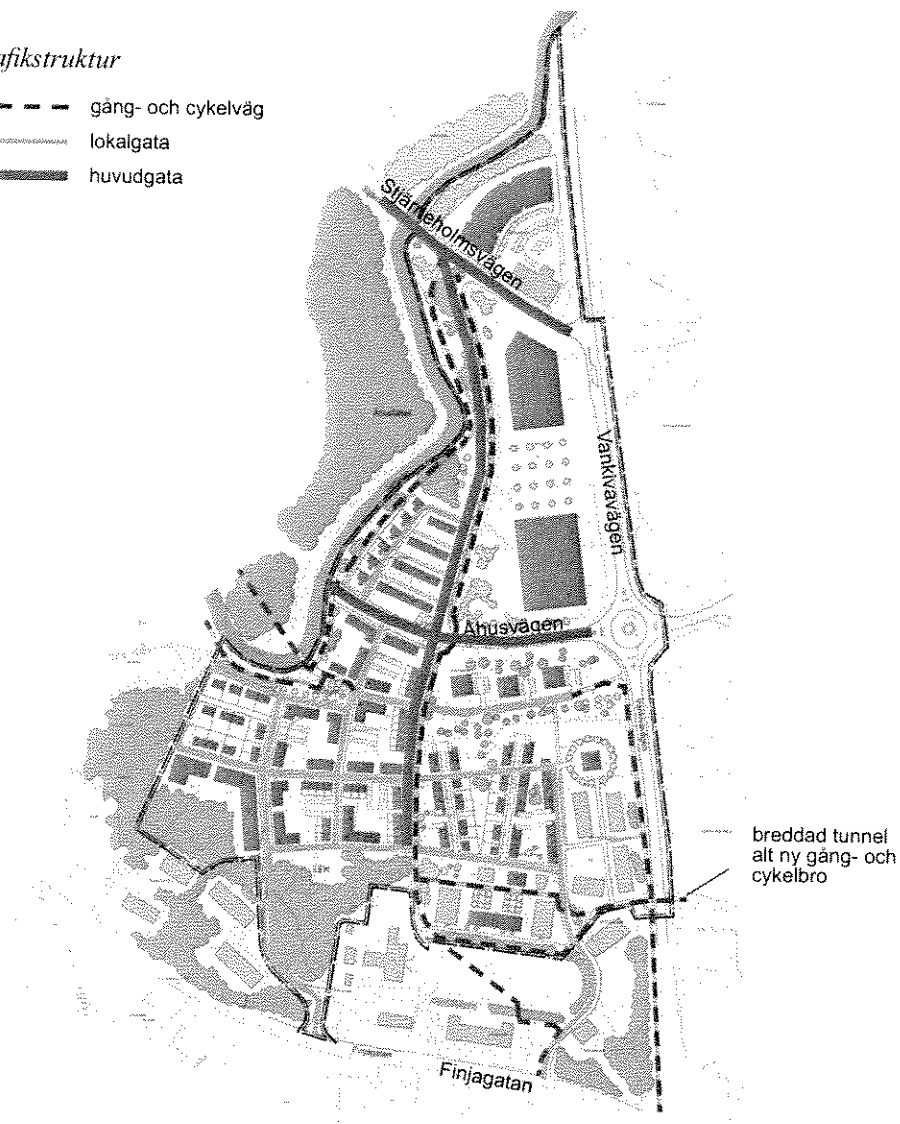
Gång- och cykeltrafik Gång- och cykeltrafik inom området sker som blandtrafik på smågatorna och på separata GC-stråk, antingen parallellt med de större gatorna eller, med genare sträckning, över parkmark.

Utmed den nordsydliga huvudgatan genom området löper ett separerat gång- och cykelstråk. Ett annat stråk mellan centrum och det nya handelsområdet löper parallellt med Vankivavägen. Den befintliga gångtunneln under Vankivavägen i områdets östra del kan komma att förbättras. För närvarande utreds frågan om den ska breddas eller om Vankivavägen ska sänkas för att medge en gc-bro. I detaljplanen reserveras mark för en planskild korsning, vilket möjliggör båda alternativen.

Parkering Parkeringen dimensioneras efter behovet 1 pl/lgh i flerbostadshus, 1,2 pl/lgh i radhus och 2 pl/parhus/friliggande hus. Parkering till bostäder sker på kvartersmark, i första hand i mindre parkeringsanläggningar i kvarterens inre, samt som kantstensparkering på de mindre gatorna. Enbostadshus förutsätts ha parkering på fastigheten. Samutnyttjade parkeringar för bostäder och verksamheter anordnas vid kaserngården. Parkeringsbehovet i handelsområdet bedöms variera mellan 30-50 pl/1000 kvm BTA, den högre siffran avseende livsmedelshandel.

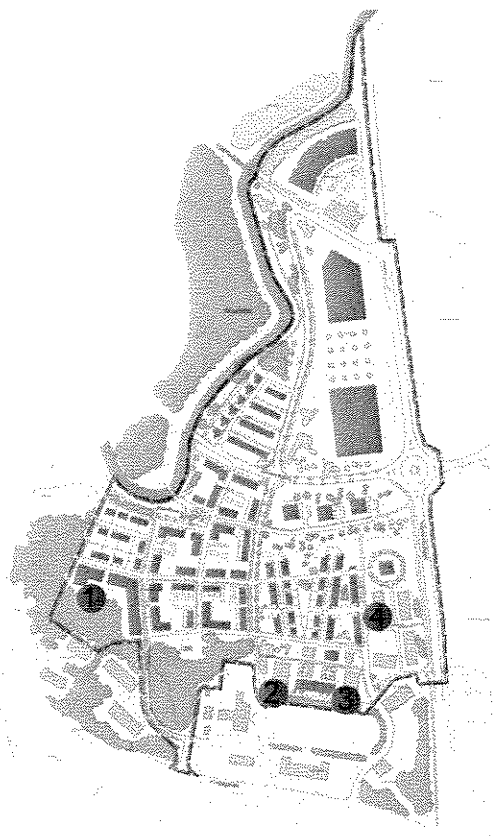
Trafikstruktur

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



Med fördel begränsas andelen hårdgjord yta på gårdsmark för att lättare infiltrera dagvatten innan det går ut i Almaån. Bestämmelser om detta finns på plankartan utmed ån.

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



Områden som medger skolverksamhet i detaljplanen

Barnomsorg och skola

I möte med förskola och grundskola framkom synpunkter om att det kommer att behövas fler lokaler för skola och barnomsorg på T4-området om det ska bebyggas i den utsträckning som programmet föreslår. De här synpunkterna bekräftar de yttranden som tidigare inkommit i samband med programsamrådet. Därför föreslås användningsområdet "skola" på fyra platser i områdets södra del. För att ge detaljplanen en flexibilitet medges inom en del av områdena även andra ändamål såsom "bostäder", "centrumverksamhet" och "kontor". Enligt kommunens nya översiktsplan ska alla nya skolor ligga nära grönområden. Tre av de fyra utvalda platserna på T4-området ligger i direkt anslutning till park- eller naturmark. Dessutom ligger platserna nära såväl gång- och cykelstråk som gatunät och har bra förutsättningar för hämtning och lämning av barn. För större skola (F-5) lämpar sig området intill småhusbebyggelsen bäst då den har störst byggrätt och tillräckligt med mark som kan användas för utevistelse (1). Någon sedvanlig skolgård med större öppna ytor lämpar sig platsen inte för då marken idag består av en vackert lövskogsparti som bör bevaras. Övriga skolområden är mindre och bättre för förskola eller skolverksamhet som kan delas upp i flera byggnader på avstånd från varandra (2,3).

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

Möjlighet att inreda sk lägenhetsdagis finns dessutom i planens alla bostadsområden.

Lek och rekreation

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

Det är troligt att mark kommer att tas i anspråk som idag används för barns rekreation och lek. Ett exempel på sådan mark är den fotbollsplan som idag ligger norr om "kasern Möller" centralt i området. Samtidigt som en detaljplan möjliggör att mark bebyggs måste den även säkerställa områden för lek och rekreation. Det är därför viktigt att bestämmelser om lekplatser finns med i planen. Det är också av vikt att Almaån görs mera tillgänglig för allmänheten så att det går att promenera och cykla utmed ån.

Barnperspektiv

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

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

Tillgänglighet

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

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

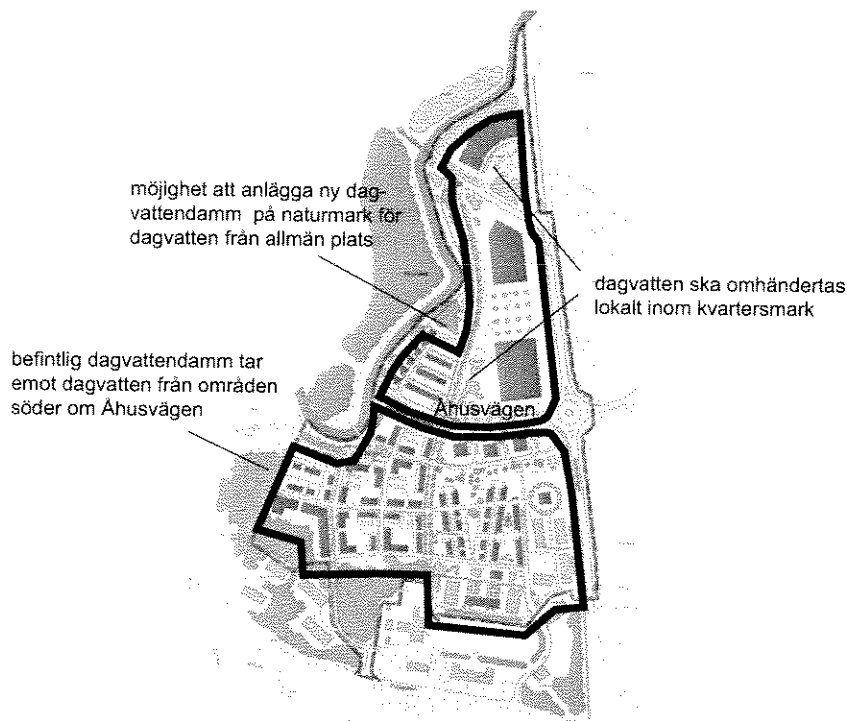
Teknisk försörjning

Vatten: I planområdets norra del finns idag en spillvattenpumpstation som ska ligga kvar i området även efter nybyggnad. För att minimera påverkan av lukt från pumphuset bör

skyddsavstånd till närmsta bostadsbebyggelse uppgå till minst 50 meter, vilket innehålls i detaljplanen. Till och från pumphuset har befintliga ledningar skyddats i detaljplanen med bestämmelse om u-område (område tillgängligt för allmänna ledningar) som inte får bebyggas.

Bostadsområdet förses med dricksvatten från det kommunala dricksvattennätet.

Dagvatten: Dagvattnet ska tas om hand lokalt så långt det är möjligt. Det är viktigt att vattnet avslamas genom utjämningsmagasin innan det slussas vidare till känsliga



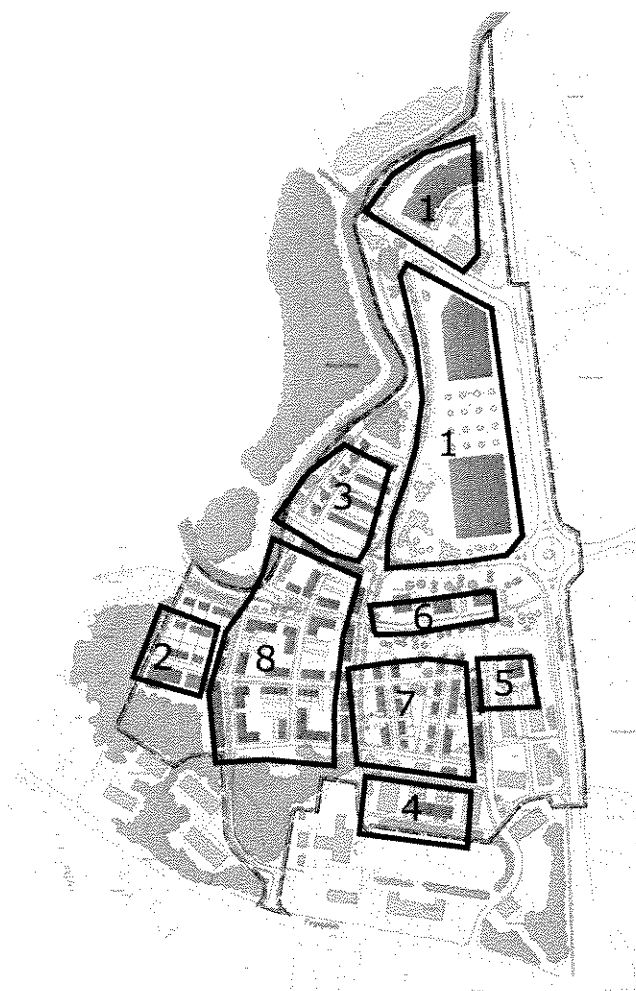
Indelning av områden för dagvattenhantering

vattendrag. Idag finns det ett dagvattensystem söder om Åhusvägen med 4 st utlopp i Almaån. Dagvattnet rinner utan rening och utjämning ut i ån. I samband med planens genomförande föreslår Hässleholm Vatten AB att samla upp dagvattnet från en stor del av bostadsbebyggelsen söder om Åhusvägen med tillhörande gator och leda det till befintlig damm på Ekbacka strax väster om planområdet. Den befintliga dammen är konstruerad för högre belastning än den har idag för såväl utjämning som sedimentering. Tillförs mer dagvatten från T4 får dammen hjälp att bibehålla sin spegel året runt och hålla tillbaka växtligheten något. Nivån regleras av sättare och utloppet är en Ø800 betongledning ut i ån.

Norr om Åhusvägen rinner det dagvatten dels genom området och ut i ån men också från gator och allmän platsmark via ledningar och ut i ån. Dagvatten som genereras i handelsområdet norr om Åhusvägen ska man ta om hand lokalt. Dagvattnet som rinner genom området bör man kunna infiltrera i ett vägdike och föra vidare via en brädd ut i ån. Dagvatten som genereras på gator och allmän plats mark kan vid behov ledas till en ny damm väster om pumpstationen innan det går ut i ån. Mark i anslutning till ån skall göras infiltrerbar.

El: Två nätstationer finns i området och ligger intill pumpstationen i norra delen av området samt norr om kaserngården i planområdets södra del. Den senare avses flyttas i samband med planens genomförande och mark reserveras för detta ändamål strax sydväst om den befintliga. Eventuell utbyggnad av elnätet bör ske i samråd med distributören E.ON. Mark reserveras för ny transformatorstation på parkmark söder om punkthusen utmed Åhusvägen.

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



Karta över etappindelning

Trygghet

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

Etapper

Omvandlingen enligt planprogrammets vision kommer att ske under en lång period och området kommer periodvis att uppvisa en extremt stor spännvidd vad gäller innehåll och funktioner. Uppförande av bebyggelse inom handelsområdet ligger idag närmst till hands. Därefter är det möjligt/önskvärt att utveckla området på flera håll samtidigt. Det är viktigt för att från början arbeta med helheten så att det inte bildas mindre, färdigbyggda enklaver utan sammanhang med omgivningen. Etapper omfattande ett par kvarter bedöms som rimliga och kan bidra till ett varaktigt intresse, inte minst bland framtida boende, för utvecklingen av T4-området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planförfarandet

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

Hässleholm 2008-09-09

Stadsbyggnadskontoret


Leif Berg
stadsbyggnadschef


Henrik Peterson
planarkitekt

Reviderad 2007-03-06
 Reviderad 2007-08-13
 Reviderad 2008-03-28

TO1(6)

KOMMUNFULLMÄKTIGE	
Byggnadsnämnden antaget detaljplanen 2007-08-31, § 91	
Laga kraft 2009-09-30.	
HÄSSLEHOLMS KOMMUN BYGGNADSNÄMNDEN	2008-04-07
Dnr: PLAN 22/2007	

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

1 BAKGRUND

1.1 Beslut, syfte och omfattning

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

2 ORGANISATORISKA ÅTGÄRDER, HUVUDMÄN FÖR GENOMFÖRANDET

2.1 Detaljplan.

Grundkarta och detaljplan upprättas genom kommunens försorg. Planen syftar till att möjliggöra en god och sammanhållen stadsutveckling av Hässleholms stad mot norr. Planen skall göra det möjligt att förtäta T4-området samtidigt som de kulturhistoriska värdena inom planområdet skall bevaras. Ny byggnation föreslås omfatta bostäder och kontor men också handelslokaler, framförallt i områdets norra del. Planen syftar även till att reservera mark för planskild förbindelse för gång- och cykeltrafik vid Vankivavägen.

Planen handläggs med normalt planförfarande.

2.2 Bebyggelse.

2.2.1 Befintlig bebyggelse.

Inom området finns byggnation för kontor, föreningsverksamhet, pistolskjutbana, handel m.m.

Befintlig pistolskjutbana planeras flyttas till område för jaktskyttebana i Röinge.

2.2.2 Ny bebyggelse.

Ny byggnation kan ske för bostäder, kontor, handel och icke-störande verksamheter. Möjlighet finns även för byggnation för skolverksamhet.

Byggnation för handel, icke störande verksamhet, kontor och idrott planeras inom områdets norra del. Högsta tillåtna byggnadshöjd 12 meter.

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

Reviderad 2007-03-06
Reviderad 2007-08-13
Reviderad 2008-03-28

TO2(6)

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

Bostadsbyggnation kan ske som flerbostadshus, max åtta våningar, parhus, radhus samt friliggande småhus huvudsakligen i områdets anslutning i väster till Ekbackaområdet.

Huvudparten av byggnationen förutsätts ske i privat regi.

2.3 Markägarförhållanden.

Hässelholms kommun och Brinova AB äger marken inom området.

2.4 Anläggningar.

2.4.1 Huvudmän.

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

Hässelholms Vatten AB är huvudman för va – verksamheten.

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

Hässelholms Fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenät.

2.4.2 Mark.

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

Kompletterande översiktlig geoteknisk och miljöteknisk undersökning har utförts 2008-01-20. Geologisk undersökning utvisar att området utgörs av moränmark, i anslutning till Almaån överlagrat av svämsediment. Moränen underlagras av berggrund av urberg. Inom nästan hela området förekommer fyllning, normalt mindre än 1,0 meter, med vissa undantag där mäktigare fyllning förekommer. Miljöteknisk undersökning utvisar förhöjda halter avseende bly, i anslutning till befintlig skjutbana samt inom ett område i västra delen i anslutning till förråd och f.d. garage. Sanering av mark får ske efterhand i samband med byggnation. Sanering skall villkoras i bygglov.

Delar av planområdet måste fyllas upp 1 – 1,5 meter.

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

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

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Reviderad 2007-03-06
 Reviderad 2007-08-13
 Reviderad 2008-03-28

TO3(6)

Översiktlig radonmätning har skett inom området. Den mellersta delen av området uppvisar markradonhalter inom lågriskintervallet, och de södra och norra delarna inom normalriskintervallet.

2.4.3 Va-anläggningar

2.4.3.1 Dricksvatten, spillvatten, dagvatten.

Stora delar av befintligt ledningsnät är omlagt i början 1990-talet. Ny byggnation kommer att kräva förändringar i det befintliga va-nätet. Projektering för va-nät bör ske för hela området även om byggnation kommer att ske etappvis.

Inom mark som inte utgör allmän platsmark bör ledningarna skyddas av ett u-område med föreslagen bredd om 5 meter ömse sidor ledningsstråket. De tre ledningsslagen bör ligga i samma ledningsstråk.

Skyddsavstånd till avloppspumpstationer i områdets sydvästra och norra del skall vara minst 50 meter.

2.4.4 Gator, Gc-vägar, belysning.

Inom området finns i dag inget sammanhängande gatunät. Trafikmatning till området planeras ske dels från Finjagatan söder om området, dels från Vankivavägen öster om området. Inom området byggs en huvudgata i nord-sydlig riktning samt från denna mindre gator till bostadsområdena. Gc trafik inom området sker dels som blandtrafik på smågatorna, dels som separat Gc stråk längs huvudgatan i nord-sydlig riktning. Gc trafik kan även ske inom områdets grönstråk.

Gc trafik till området från centrum sker i dag genom befintlig tunnel under Vankivavägen. Tunneln skall breddas alternativt kan Vankivavägen sänkas så att bro kan byggas för Gc trafik till området.

Belysning inom området är utbyggd i anslutning till befintliga vägar och byggnation. I den nordligaste delen är belysning dock ej utbyggd.

2.4.5 Fjärrvärme.

Fjärrvärmenät är utbyggt inom områdets södra del.

2.4.6 NATUR/PARK

För NATUR/PARK, skog m.m. kan, om behov bedöms föreligga, särskild skötselplan upprättas.

2.4.7 Kollektivtrafik

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

Reviderad 2007-03-06
 Reviderad 2007-08-13
 Reviderad 2008-03-28

TO4(6)

Framtida kollektivtrafik kan ske genom området i öst-västlig riktning från Vankivavägen till område väster om Almaån.

2.5 Utgifter.

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

Beräknade kostnader för markplanering i 2006 årskostnadsnivå:

Gatusektioner	13 307 250
Anslutningsgator, parkeringsytor, torg	11 328 550
GC-vägar.	
Natutorytor och park	2 220 400
GC-bro	250 000
Dagvattenmagasin, vattenanläggning, div rivningar	1 031 500
Gatuombyggnader – planskild GC-förbindelse	2 213 750
anslutning av GC-system	
Radonmätning	15 000
SUMMA	29 334 950

Kostnad för rivning, alternativt flyttning av byggnader inom planområdet tillkommer, liksom kostnader för lantmäteriatgärder och kompletterande geotekniska undersökningar.

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

Ovanstående summor är redovisade exklusive moms.

2.6 Inkomster.

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

2.7 Fastighetsplan.

Fastighetsplan bedöms ej erfordras för närvarande.

2.8 Fastighetsbildning

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

	2007-03-06
Reviderad	2007-08-13
Reviderad	2008-03-28

TO5(6)

2.9 Ändrad markanvändning.

Inom planområdet finns fyra gällande detaljplaner varav tre med upphörd genomförandetid.

Eftersom genomförandetiden gått ut för detaljplanerna från 1989, 1990 och 1992, torde någon ersättningsbar planskada inte föreligga för berörda fastigheter med anledning av den ändrade markanvändningen.

Detaljplanen från 2004 anger område för kontor, parkering, lokalgata och park. I den nya planen är området huvudsakligen utlagt som NATUR och lokalgata.

3 HANDLÄGGARE.

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

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

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

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

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

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

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

4 TIDPLAN

4.1 Detaljplan.

Samrådsförfarande med myndigheter och fastighetsägare har skett under hösten 2007, utställningen bedöms ske under våren 2008 och ett antagande därefter.

4.2 Anläggningar.

Tidplan för utbyggnad av anläggningar är ej fastställt.

61

Reviderad	2007-03-06
Reviderad	2007-08-13
Reviderad	2008-03-28

TO6(6)

4.3 Lantmäteriåtgärder.

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

5 GENOMFÖRANDETID

5.1 Allmänt.

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

5.2 Speciella bestämmelser.

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

HÄSSLEHOLMS KOMMUNS EXPLOATERINGSAVDELNING


Tommy Olsson
Expl ing