

Upprättad 2021-10-06
Reviderad: 2021-10-20
Antagen av MSN 2021-10-27 §124
Laga kraft 2022-10-27

Dnr: BN 2017-1145

Aktbeteckning: 1293K-P2022/15



Planbeskrivning

Detaljplan för Fanjunkaren 12 m.fl.

Hässelholms stad, Skåne län



► Innehåll

Inledning	3
Planförslag	5
Konsekvenser	11
Genomförande	21
Förutsättningar	23

► Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, Planbeskrivning (denna handling), Miljöbedömning, Grundkarta, Fastighetsförteckning

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Bullerutredning (Tyréns rapport daterad 20200401)
- Miljöteknisk markundersökning (Sigma Civil rapport daterad 20181030)
- Miljöbedömning (Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen daterad 20200515)
- Sol- och skuggstudie (Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen daterad 20191201)

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.

► Sakägare

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

► Inledning

Detaljplanens syfte och huvuddrag

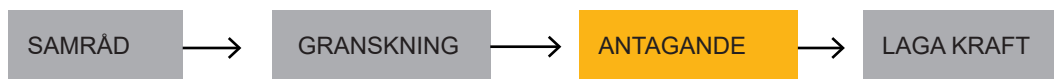
Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att planlägga kvartersmark för bostäder samt centrumändamål i fler våningar än vad som idag är möjligt att bygga enligt gällande detaljplan. Vissa byggrätters placering i förhållande till gatumark ska också prövas så att byggnaderna eventuellt kan läggas närmre gatumarken. Ytterligare ett syfte är att se över trafiksituationen för att skapa en bra helhetslösning för korsningen Vankivavägen/Finjagatan, angöring till bostadshusen m.m.

Planförslaget innefattar:

- Kvartersmark för bostäder i tre våningar med möjlighet för inredd vind.
Bottenvåningen ska vara möjlig att anpassa så att centrumfunktioner kan finnas.
- Allmän platsmark utgörs av Gatumark i form av huvudgata (Vankivavägen) och lokal gata (Gustavsgatan , Pilgatan och Finjagatan)

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap 7 §. Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden tas inför uppdrag/samråd/granskning samt vid detaljplanens antagande.



Miljöbedömning/MKB

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken. Förändringen av markanvändningen medför ingen skada på natur- och kulturvärden. Planförslaget berör inget Natura 2000-område, medför inte någon skada på riksintressen eller åsidosätter miljökvalitetsnormer. Inte heller motverkas nationella miljömål. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan samt fördjupning av översiktsplanen för Hässleholms stad som vann laga kraft 2020-01-20.

Kommunen bedömer att planens tänkbara effekter på kort och lång sikt inte kommer att medföra någon risk för miljön, människors hälsa och säkerhet eller olämplig hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning för planens genomförande har tagits fram. Utifrån miljöbedömningen anser kommunen att det inte finns något behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt MB 6 kap 12§.

Plandata

Området är beläget vid korsningen Vankivavägen/Finjagatan, fågelvägen ca 700 m nordväst om Hässleholm C. Regionbusslinje 532 mellan Hässleholm och Markaryd går utmed Vankivavägen, med hållplatserna Vankivavägen och Kungsparken (vid Viaduktgatan) samt T4 (vid Verumgården).

Förutom Fanjunkaren 12 där en bensinstation tidigare legat, består området av fastigheten Klockaren 20, Kronan 21 samt delar av Hässleholm 88:1 resp 88:2. Inom de två sistnämnda fastigheterna ligger de delar av Pilgatan, Gustavsgatan, Vankivavägen resp Finjagatan som berörs.

Fastigheterna Hässleholm 88:1, 88:2 samt Fanjunkaren 12 ägs av Hässleholms kommun.

Fastigheten Klockaren 20 ägs av Bolius fastigheter AB.

Fastigheten Kronan 21 ägs av Hässleholms kommun.

Fastigheten Kronan 20 ägs av en privatperson.

Totala arean för hela planområdet är ca 1,25 ha (12 500 m²)



Bild 1. Planområdets ungefärliga avgränsning

► Planförslag

Områdets disposition/sammanfattning

Detaljplanen möjliggör uppförande av ett tre våningar högt flerbostadshus på fastigheterna Fanjunkaren 12 och Klockaren 20 (vindsvåning får inredas och takkupor får uppföras). Fastigheten Klockaren 20 angörs idag via Pilgatan och Fastigheten Fanjunkaren 12 angörs via Finjagatans östra del.

För att skapa en helhetslösning för korsningen Finjagatan och Vankivavägen föreslås en cirkulationsplats i korsningen.



Bild 2. Möjliga utformningen av planområdet

Följande föreslås i detaljplanen:

- Byggrätter för bostäder skapas för flerbostadshus i tre våningar där vindvåningen får inredas och takkupor får uppföras.
- Mindre del av mark för bostadsändamål överförs till mark för allmänt ändamål Gata
- Mindre del av mark för allmän plats Gata överförs till mark för kvartersmark Bostäder och Centrum.

Planbestämmelser

Användning av allmän platsmark (PBL 4 kap 5§)

GATA 1- Huvudgata

Vankivavägen samt del av kvartersmark inom en del av Fanjunkaren 12 (för bensinstation) i den sydöstra delen av planområdet planläggs som huvudgata med

gång- och cykelväg samt plantering.

GATA 2- Lokalgata

Finjagatan och Pilgatan samt Gustavsgatan med tillhörande vändzon i sydväst samt del av kvartersmark (för bostäder) i östra delen av planområdet planläggs som gatumark.

Användning av kvartersmark

C - Centrumfunktioner (PBL 4 kap 5§)

I bottenvåningen ska anordnade av centrumfunktioner vara möjligt. Centrum är en generell användningsbestämmelse som möjliggör för handel, service och andra utåtriktade verksamheter t ex caféer, restauranger och kontor. Andra verksamheter som frisersalong eller dylikt hjälper också till att aktivera bottenplanen. Aktivitet nederst i byggnaden innebär att byggnaden kan tillföra något till platsen som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

B - Bostäder (PBL 4 kap 5§)

Marken får användas för bostadsändamål.

Egenskapsbestämmelser - kvartersmark

Bebyggandets omfattning

e1 - Största byggnadsarea är 100 kvadratmeter (gäller inom egenskapsgränsen)

Bestämmelsen skapar möjligheter för uppförande av komplementbyggnader .

(PBL 4 kap 11§)

Utformning

f1 - Fasadmaterial får inte utgöras av trä. (PBL 4 kap 16§)

Den nya bebyggelsen ska anknyta till den omgivande bebyggelsen längs Vankivavägen och Finjagatan enligt riktlinjerna för omvandlingsområden i den fördjupning av översiktsplanen för Hässleholm stad.

f2 - Balkong får finnas mot allmän gata och gårdssida. Balkonger får skjuta ut max 1.5 meter på tre meter över mark. Balkonger får inte skjuta ut över allmän plats. Balkonger får inte göras bredare än 5 meter och inte sammanbyggas i sidled på fasad som vetter mot allmän gata.

Takkuporna får sammanlagt inte uppta mer än hälften av takfallet.

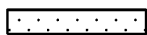
Loftgång får inte placeras mot allmän gata,(PBL 4 kap 16§)

f3 - Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot ljuddämpad sida. (PBL 4 kap 16§)

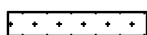
Bestämmelsen införs för att säkerställa att gällande riktvärden för trafikbuller uppnås för nya bostäder inom planområdet.

För att säkerställa att en sammanhållen stadsstruktur bildas längs Vankivavägen och för att säkerställa att planförslaget bidrar till en förtätning av centrala Hässleholm

införs bestämmelse om våningsantal för planerad bebyggelse. Inom kvartersmark ska våningsantalet för huvudbyggnad uppgå till endast tre våningar. Vind får inredas och takkupor får finnas (PBL 4 kap 16§).



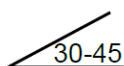
Prickmark införs vilket innebär att marken inte får förses med byggnad (PBL 4 kap 16§).



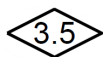
Korsmark införs inom kvartersmark och innebär att dessa ytor endast får bebyggas med komplementbyggnader som till exempel: förråd, miljöhus, garage och delikt. (PBL 4 kap 16§).



Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan. Höjder inom kvartersmark är bestämda utifrån möjlighet att uppföra bebyggelse i tre våningar. (PBL 4 kap 16§).



Takvinkeln får vara mellan 30-45 grader. Bestämmelsen införs för att den nya bebyggelsen ska anknyta till den omgivande bebyggelsen längs Vankivavägen och Finjagatan. (PBL 4 kap 16§).



Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3.5 meter. (PBL 4 kap 16§).

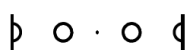
Utförande

- b1 -** Bottenvåningen ska avseende våningshöjd, ventilation och skyttfönstermöjligheter utformas så att centrumfunktioner kan vara möjliga. Ventilationsinstallationer eller liknande anläggningar får ej anordnas på byggnads fasad (PBL 4 kap 16§).
- b2 -** Entréer ska finnas mot omgivande gata eller vara genomgående (PBL 4 kap 16§).
- b3 -** Endast 50% av markytan får hårdgöras (gäller inom egenskapsgränsen) (PBL 4 kap 16§).

Markens anordnande och vegetation

- n1 -** Mur, plank och stängsel får inte finnas mot allmän plats gata (PBL 4 kap 10§).
- n2 -** Marken ska höjdsättas så att dagvatten avleds mot omgivande gator, inte mot byggnader (PBL 4 kap 10§).

Stängsel mot störningar



In- och utfart får inte finnas. Detta gäller endast biltrafik.

Skydd mot störningar

- m1 -** Bullerskyddad uteplats ska finnas (PBL 4 kap 9§).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21§).

Pågående markanvändning

Planområdet innefattas till största del av allmän plats Gata inom fastigheterna Hässleholm 88:1 och 88:2 (Vankivavägen, Finjagatan, Pilgatan samt Gustavsgatan). Befintlig bebyggelse finns inom fastigheten Klockaren 20 och Kronan 20. Fastigheten Fanjunkaren 20 är enligt gällande plan kvartersmark för bensinstation. Efter att tidigare verksamhet inom fastigheten har lagts ner står den största delen av fastigheten oexploaterad och resten av fastigheten används som utfart från Finjagatans östra mot Vankivavägen.

Södra delen av fastigheten Kronan 21 (norr om Gustavsgatan) används idag som vändzon i anslutning till Gustavsgatan, dock är fastigheten enligt gällande plan kvartersmark för bostadsändamål.



Bild 3. Nuvarande situation inom planområdet

Föreslagen bebyggelse

Bostäder

Inom områden med användningsbestämmelse B föreslås bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus i högst tre våningar. Vindsvåning får inredas och takkupor får finnas. Utformning av byggnaden (fasadmaterial, färgsättning etc.) är ej bestämd och kommer att utredas vidare i bygglovsskedet. Färgsättning av huset ska harmonisera med omgivande bebyggelse och får ej vara svart eller vit (gäller ej detaljer).

Verksamheter

Möjlighet till centrumverksamhet möjliggörs i bottenvåningen av flerbostadshuset inom fastigheten Fanjunkaren 12. För att säkerställa att centrumfunktioner kan

anordnas inom föreslagen bebyggelsen ska bottenvåning avseende våningshöjd, ventilation och skyltfönstermöjligheter utformas så att centrumfunktioner är möjliga. Ventilationsinstallationer eller liknande anläggningar som krävs för vissa verksamheter får ej anordnas på byggnadens fasad.

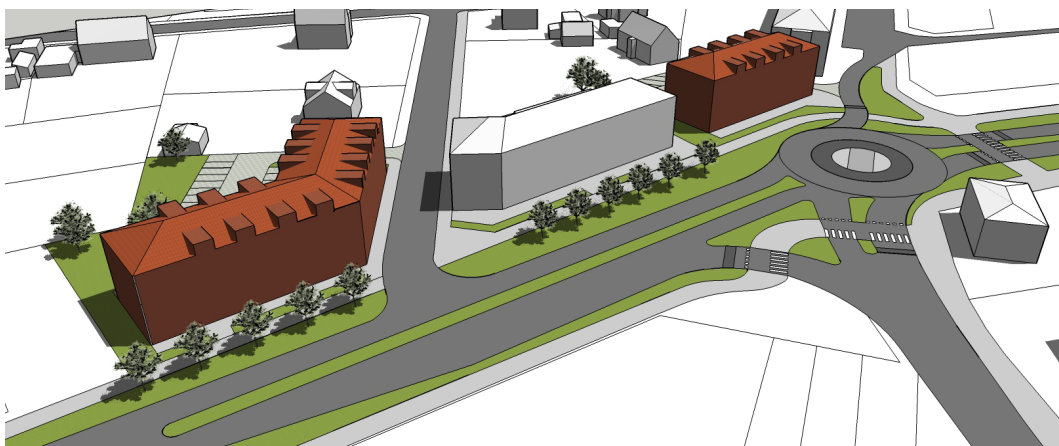
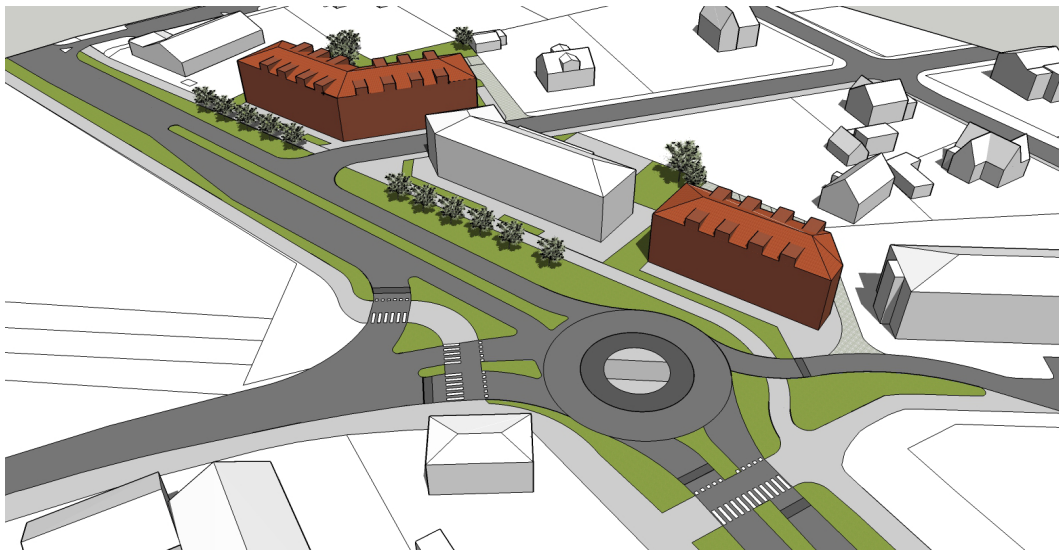


Bild 4. Möjliga utformningen av planområdet

Föreslagen grönstruktur

Det har tidigare funnits trädplantering utmed gång- och cykelvägen längs med Vankivavägen, vilken ska återplanteras i samband med helhetsutformningen av det gång- och cykelstråket längs vägen.

Föreslagen trafikstruktur

Gång- och cykeltrafik

Befintliga gång- och cykelvägar inom planområdet (Vankivavägen och Finjagatan) kommer att ligga kvar i samma sträckningar.

Kollektivtrafik

Planområdet trafikeras av både stadsbuss och regionbuss. Stadsbusslinje 2 trafikerar Trånggatan och det finns två hållplatser cirka 200 meter väster om planområdet

(hållplats Norregatan och T4/Norregård).

Hållplatserna ”T4 Regimentet” (norr om planområdet) och ”Kungsparken” (söder om planområdet) som trafikeras av regionbusslinje 532 (Hässleholm C - Vankiva - Bjärnum - Vittsjö - Markaryd) finns cirka 100 meter från planområdet. Hässleholm C ligger cirka 700 meter från planområdet.

Planförslaget innebär inga förändringar för kollektivtrafiken.

Biltrafik

Då planen möjliggör för förtätning av staden med nya byggnader och då Pilgatan föreslås få en utfart mot Vankivavägen samt att Finjagatan får en utfart mot Vankivavägen kan trafiken komma att öka något kring planområdet, men inte i betydande omfattning.

Angöring till fastigheten Klockaren 20 fortätter ske från Pilgatan. Angöring till fastigheten Fanjunkaren 12 föreslås ske från Finjagatan. En utfart från Pilgatan mot Vankivavägen skapas.

Parkering

Gällande riktlinjer är att det ska finnas 0,7 parkeringsplatser för bil och 2,5 cykelparkering på lägenhet. Parkering föreslås huvudsakligen ske inom respektive fastighet dock ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering, ska man i första hand ordna friyta.

Vad gäller fastigheten Fanjunkaren 12 så kan det saknas plats för att rymma friyta och antal parkeringsplatser enligt riktlinjen. Då fastigheten Fanjunkaren 12 är markanvisad till samma ägare som äger grannfastigheterna Fanjunkaren 11 och 13 så föreslås det att dessa tre fastigheter regleras ihop för att få tillräckligt med yta för att rymma friyta och antal parkeringsplatser enligt riktlinjen. Ett annat alternativ är att hänvisa parkeringen till kvarteret Norden som ligger cirka 250 meter i sydöst om fastigheten Fanjunkaren 12. Parkerings frågan prövas vid bygglovsskedet.

Utformning av gator

En ny cirkulationsplats placeras i korsningen mellan Vankivavägen och Finjagatas östra och västra sida. Från Vankivavägen i södergående riktning föreslås ett körfält ledas in på Finjagatan och ett körfält ner till cirkulationsplatsen. Det är viktigt att denna cirkulationsplats med eventuellt tillhörande farthinder utformas med hänsyn till uttryckande verksamhet. Vid utformning av gator bör hänsyn tas till befintlig infrastruktur under mark så att placering av träd ovan ledning kan undvikas i största möjliga mån.

Cirkulationsplatsen och omgivande gator ska utformas med hög hänsyn till T4-området som har stora natur- och kulturhistoriska värden så att allén och grindarna till Kanslihuset inte kommer i skymundan.

Pilgatan får en utfart mot Vankivavägen. Finjagatans östra del får en utfart mot den föreslagna cirkulationsplatsen på Vankivavägen.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele och bredband

Ledningar för el och tele finns längs Pilgatan, Finjagatan och Vankivavägen till vilka utbygganden inom Fanjunkaren 20 samt Klockaren 12 kan ansluta sig.

Möjlighet finns för att ansluta tillkommande byggnader till befintligt bredbandsnät.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten. Tillkommande byggnader ansluts till det kommunala ledningsnätet. Vid byggnation av källare krävs installation av pump för att avleda spillvatten samt dag- och dränvatten.

Dagvattenhantering

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och ledningar finns längs gator i området samt inom fastigheterna Fanjunkaren 12 och Klockaren 20.

Brandvatten

Brandvattenförsörjningen är säkerställd för de fastigheter som planhandlingen behandlar. En brandpost finns strax söder om fastigheten Fanjunkaren 12 och cirka 30 meter väster om fastigheten Klockaren 20.

Fjärrvärme

Ledningar för fjärrvärme finns tillgängligt utmed Vankivavägen, Pilgatan samt Finjagatan med möjlighet att ansluta befintliga och tillkommande byggnader.

Avfallshantering, källsortering

Hässleholms miljö AB är huvudman för renhållningen. Angöring sker från Pilgatan och Finjagatan. Vändzon inom planområdet (Gustavsgatan) föreslås bli 16 meter bred för att underlätta vändning för exempelvis sopbil. Backning av hämtningsfordon får inte förekomma annat än i undantagsfall då det är förenat med stora risker. Hämtningsfordon får inte hindra annan trafik när den står still och avfall lastas i. Tillgänglighet för avfallshanteringen ska säkerställas vid bygglovsskedet.

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 miljöbedömning för planens genomförande har tagits fram. Utifrån miljöbedömningen anser kommunen att det inte finns något behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt MB 6 kap 12§.

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

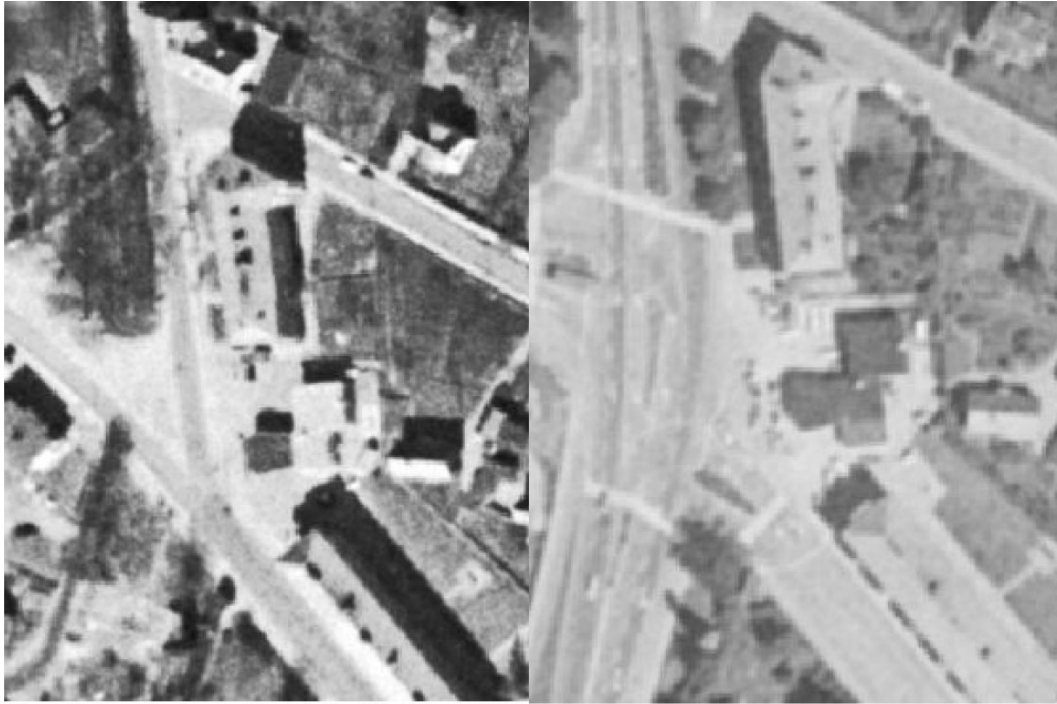
- planförslaget följer översiktsplanens intentioner.
- riksintressen, strandskydd, miljökvalitetsnormer påverkas/överskrids inte.
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.

Skälet till bedömning är att planerad markanvändning (bostäder) bedöms innebära en mindre risk för miljöpåverkan i jämförelse med den markanvändningen (Bensinstation) som tillåts enligt gällande detaljplan.

Mark, luft och vatten

Markföroreningar

På fastigheten Fanjunkaren 12 har drivmedelsförsäljning bedrivits sedan 1930-talet, först i BP:s regi och senare i Statoils. Anläggningen avetablerades 1998 av Sydmontage. På historiska flygfoton från Lantmäteriet kan man se att fastigheten har i stort sett varit oförändrad mellan 1957 och 1975, *se (figur 2)*.



Figur 2. Vänster: Lantmäteriets flygfoto från 1957. Fastigheten är belägen strax söder om figurens mitt där man kan se stations- och verkstadsbyggnad samt ett skärmtak som går ut över pumpstationen. Höger: Lantmäteriets flygfoto från 1975. Fastigheten är i stort sett oförändrad jämfört med 1957.

Berggrunden i området består utav granitisk gnejs. Diabasgångar med utsträckning i riktningen NV-SO är vanliga i området (SGU 2018a). Eftersom de närmaste diabasgångarna är belägna ca 300 meter ifrån undersökningsområdet är spridningsrisk via sprickor på grund av gångarna inte trolig. Enligt SGU består jordarterna i större delen av västra Hässleholm utav sandig morän (SGU 2018b). Denna sandiga morän är erfarenhetsmässigt mycket hårt packad.

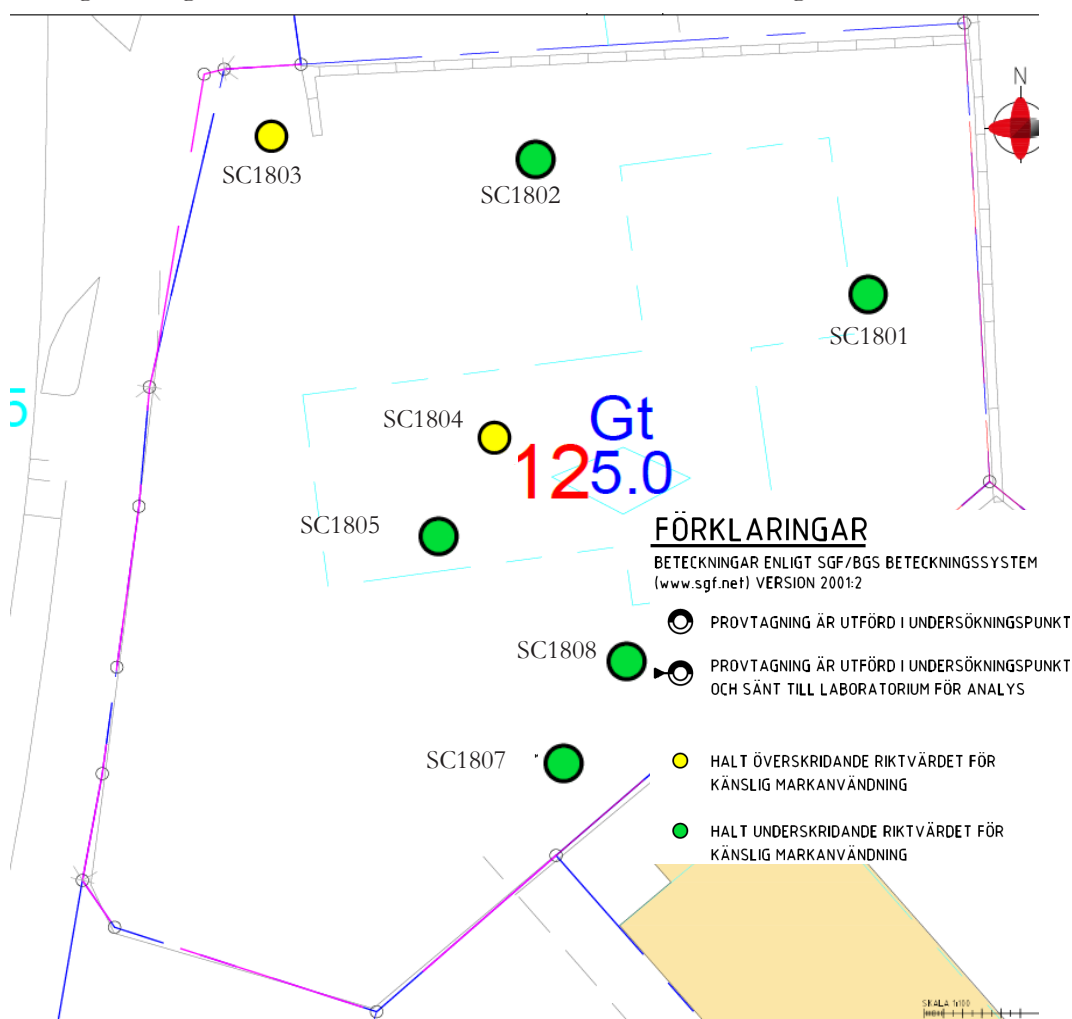
Enligt brunnarsarkivet är grundvattenytan belägen på 4-5 meters djup under markytan baserat på energibrunnar som ligger inom 100-200 meter från undersökningsområdet (SGU 2018c).

En översiktlig markundersökning för fastigheten Fanjunkaren 12 har genomförts. Sammanlagt analyserades 14 stycken jordprover på ALS ackrediterade laboratorium. Samtliga prover analyserades med avseende på alifater, aromater, BTEX och PAH samt metaller. 4 prover analyserades även med avseende på MTBE.

Området visar generellt halter under KM (känslig markanvändning) som är riktvärdet för att alla grupper av människor ska kunna vistas permanent inom området. De halter som överskrider riktvärdet för KM noteras i två av de analyserade proverna. Det ena provet visar PAH H och det andra provet visar bly i halter över KM.

I provpunkt SC1803 0,5-1,0 meter påvisades PAH H över riktvärdet för KM.

I provpunkt SC1804 1,5-2,0 meter påvisades bly strax över riktvärdet för KM.
 I punkt SC1803 har tunga alifater detekterats, dock under riktvärdet för KM.
 I övrigt har inga kolväten noterats över laboratoriets detektionsgräns.



Halten av PAH H utgör en hälsorisk för människor som vistas permanent i området. Dock hamnar provpunkten SC1803 där PAH H påvisades inom föreslagen allmän plats Gata. Därför införs inga villkor för sanering för den delen som gäller allmän plats.

Bostäder inom det aktuella området kommer vara anslutna till kommunalt vatten. Då intag av dricksvatten bortses från som spridningsväg, blir det beräknande platsspecifika riktvärdet för bly 60 mg/kg TS. Uppmätt halt var 56,1 mg/kg TS. Halten av bly utgör ingen hälsorisk för människor som vistas permanent i området, förutsatt att inget vattenuttag sker från brunn på fastigheten. Därför införs inga villkor för sanering för den delen som föreslåt bebyggas till bostäder inom Fanjunkaren 12.

Eftersom föroreningar har påvisats i jorden måste en anmälan enligt 28§ i förordningen (SFS1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till kommunen innan ett eventuellt schaktarbete påbörjas.

Enligt 10 kap 11 § i miljöbalken (SFS 1998:808) ska den som äger eller brukar en fastighet "oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön".

Radon

Planområdet ligger enligt Hässleholms markradonriskkarta på gränsen mellan lågrisk och normalrisk. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga och utredas vid bygglovsskedet.

Miljökvalitetsnormer för luft

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

Miljökvalitetsnormerna överstigs inte i Hässleholms kommun. Utbyggnaden är belägen i ett centralt och kollektivtrafiknära läge, där intentionen är att främja hållbara transportmedel som kollektiv- och cykeltrafik och följer Hässleholm stads fördjupning av översiktsplan, vann laga kraft 2020-01-20, där all kompletterande bebyggelse innanför stadsplaneringsgränsen ska uppfylla utvecklingskraven ”minskat bilåkande”, ”ökad befolkningstäthet”, ”ökad stadsmässighet” och ”ökad kollektivtrafikunderlag”. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster

Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet.

Planområdet ingår inte i skyddsområde för vattentäkt.

Planförslaget bedöms inte påverka någon vattenförekomst.

Skuggning/solförhållanden

En sol- och skuggstudie har tagits fram för området (Fanjunkaren 12 m.fl, Sol- och skuggstudie till detaljplan, miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen 20191201). Studien visar den föreslagna byggnader påverkan på befintlig miljö och omvänt.

Sol- och skuggstudien är utförd med Smart Visualiser och Sketchup 3D-verktyg. Datum och tid som redovisas i studien har valts för att visa skuggning när solen står som lägst och som högst på himmelen, vid vinter- och sommarsolstånd samt höst- och vårdagjämning, för att visa när detaljplaneförslaget kan skugga som mest. Byggnads- och markhöjder/nivåskillnader har beaktats i studien och datan är hämtad från Hässleholms kommuns laserscanning.

De föreslagna byggnader inom fastigheten Klockaren 20, benämnd (1) på bilderna, bedöms medföra en mycket liten skuggverkan på befintlig bebyggelse. Egentligen är det vid skymningen i samband med vår- och höstdagsjämning och efter kl 19:00 vid sommarsolståndet som byggnaden kan medföra en mindre påverkan på befintlig bebyggelse i öst.

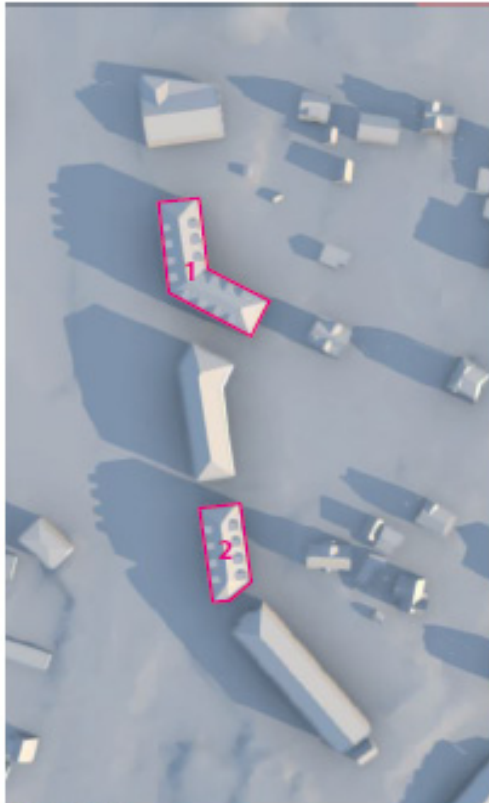
De föreslagna byggnader inom fastigheten Fanjunkaren 12, benämnd (2) på bilderna, medför en viss skuggverkan mitt på dagen på den befintliga byggnaden (gavelfasaden mot söder) belägen norr om Fanjunkaren 12. En viss skuggverkan sker även på fastigheten Fanjunkaren 14 vid skymning i samband med vår- och höstdagsjämning och efter kl 19:00 vid sommarsolstånd.

Jämfört med gällande detaljplan innebär förslaget något mer skuggning, främst under vintersäsongen och vid skymningen i samband med vår- och höstdagsjämning. Samtliga fastigheter i närområdet får minst 5 timmars sol vid vår- och höstdagsjämning, i enlighet med Boverkets rekommendationer (skriften Solklart, Boverket 1991)

Vårdagsjämning, 20 mars

soluppgång: kl. 06:05

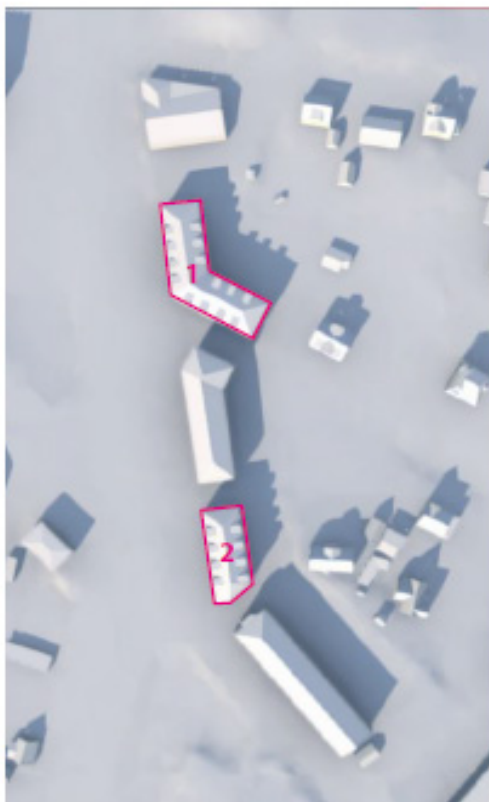
solnedgång: kl. 18:20



kl. 09:00



kl. 12:00



kl. 15:00



kl. 18:00

Sommarsolstånd, 21 juni

soluppgång: kl. 04:16

solnedgång: kl. 21:56



kl. 09:00



kl. 12:00



kl. 15:00

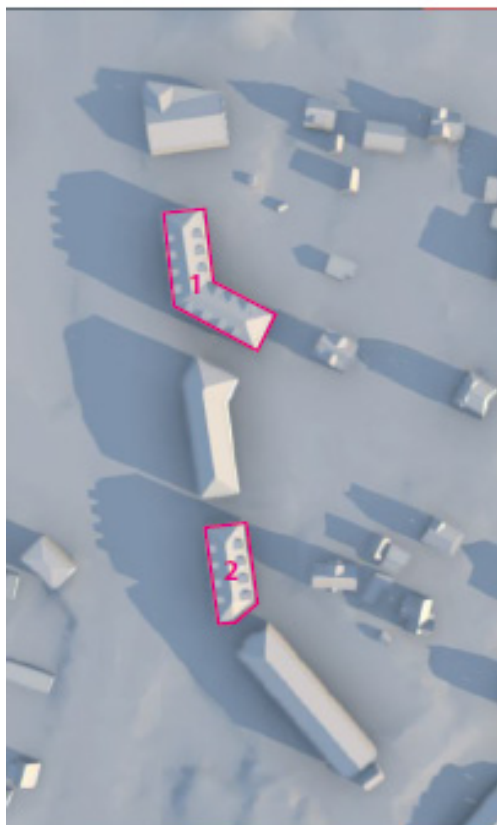


kl. 18:00

Höstdagjämning, 22 september

soluppgång: kl. 06:51

solnedgång: kl. 19:02



kl. 09:00



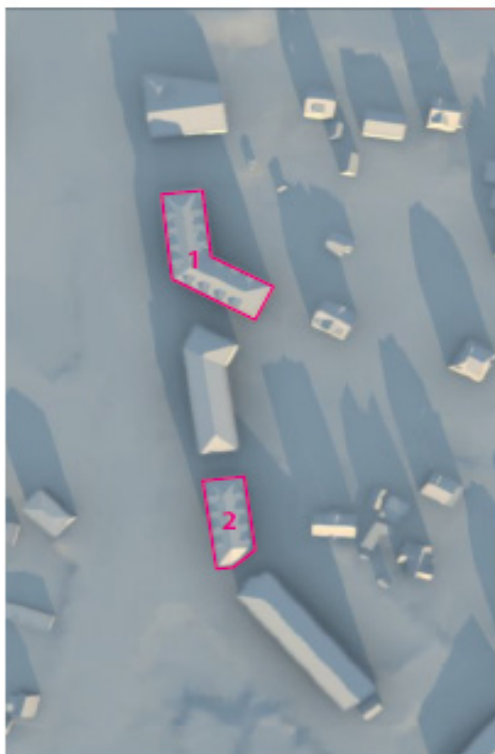
kl. 12:00



kl. 15:00



kl. 18:00



kl. 12:00



kl. 15:00

Hälsa och säkerhet

Dagvatten

Området ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Vid mindre nederbörd - upp till 10-årsregn - avvattnas hela planområdet via befintligt dagvattennät till Almaån och Finjasjön. Vid större nederbörd avvattnas området även via ytavrinning. Planförslaget ändrar inte höjder/väglutning av omgivande gator (Vankivavägen och Pilgatan). Vid skyfall leds vatten från västra delen av planområdet (Vankivavägen) norrut mot Almaån. För östra delen av planområdet (Pilgatan) leds vattnet vid skyfall till en planerad fördröjningsyta i parkområdet inom området Norden.

Dagvattnets recipienter är Almaån och Finjasjön. Planförslaget bedöms inte ha någon nämnvärd påverkan på recipienten. Bedömningen baseras på att exploateringen som kommer ske på tomterna inte innebär en stor förändring av tomtens användning jämfört med idag. Idag är en av tomterna hårdgjord och den andra är med bostäder. Därtill är planområdet placerat högt upp i avrinningsområdet. Det vatten som kommer från planområdet kommer därmed att passera flera fördröjningsmagasin, vilket innebär ytterligare rening, innan det slutligen når recipienten. Vid byggnation av källare ska pumpar installeras som kan användas för att förhindra översvämning av källarplanet. För säkerställa att dagvatten inte stängs in inom planerade bostadsgårdar och orsakar skada på byggnader, finns bestämmelse om att kvartersmark ska höjdsättas så att dagvatten avleds mot omgivande gator.

Buller

För nybyggnation av bostäder gäller Trafikbullerförordningen SFS 2015:216, med förordningsändring SFS 2017:359, vilken trädde i kraft 1 juli 2017. Riktvärdena i förordningen ska tillämpas i detaljplaneärenden, i ärenden om bygglov och i

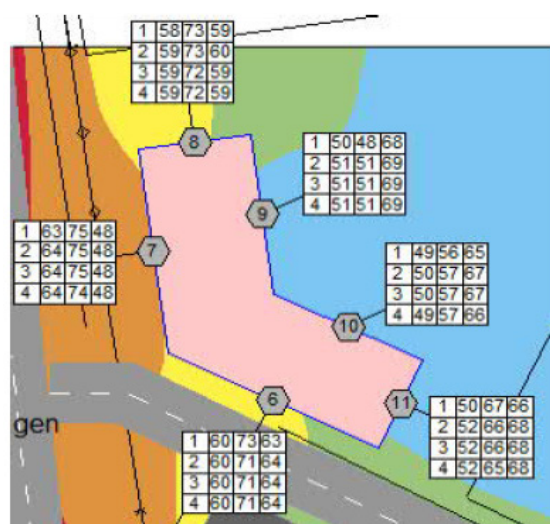
ärenden om förhandsbesked påbörjade från och med 2 januari 2015. Nedan följer en sammanfattning av riktvärdena:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnadsfasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad.
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostad om högst 35 kvadratmeter.

Om riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrider bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider nattetid vid fasad. Om 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats ändå överskrider får den göra det högst fem gånger per timme under perioden kl. 06-22 och då med högst 10 dB.

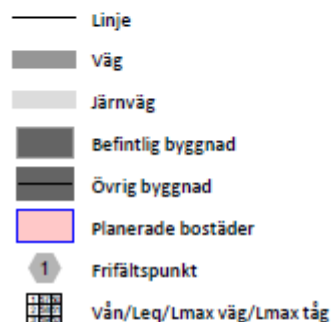
Bullerutredning

Trafikbullernivåer från spår- och vägtrafik år 2018 och år 2040 har utretts för den föreslagna bebyggelsen inom planområdet. I beräkningarna för år 2040 har det inte tagits någon hänsyn till en eventuell höghastighetsbana genom Hässleholm.

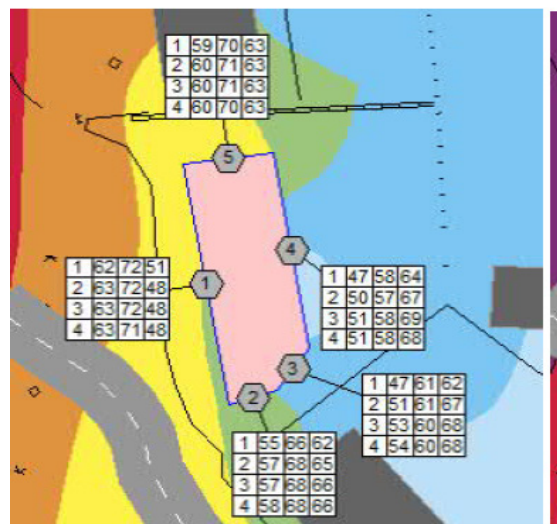


BERÄKNAD LJUDUTBREDNING

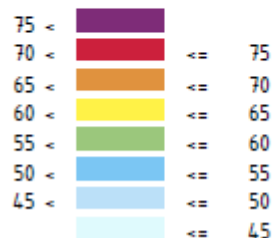
Total ljudnivå från väg- och tågtrafik
inkl. fasadreflexer.
Prognosår 2040



4.3.2 FANJUNKAREN 12



EKVIVALENT LJUDNIVÅ 2.0 m över mark i dBA



Utredningen visar att grundriktvärdet Leq 60 dBA överskrids vid fasad mot Vankivavägen på både Klockaren 20 och Fanjunkaren 12. För att bygga bostäder på dessa fastigheter krävs någon form av kompensationsåtgärd. Exempel på kompensationsåtgärd kan vara att lägenheterna planeras genomgående så att hälften av bostadsrummen lokaliseras sida som uppfyller Leq 55 dBA och Lmax 70 dBA, vilket görs mot innergården. Det är också möjligt att planera för små lägenheter (35 m² eller mindre), då alla fasader och våningsplan uppfyller Leq 65 dBA.

En sänkning av hastigheten till 40 km/h på Vankivavägen skulle göra att bottenvåningen på Fanjunkaren 12 klarar Leq 60 dBA. För Klockaren 20 och övriga våningsplan på Fanjunkaren 12 är åtgärden inte tillräcklig för att grundriktvärdet ska uppfyllas.

Gemensam uteplats kan anläggas där riktvärdena Leq 50 och Lmax 70 dBA uppfylls, exempelvis i markplan på innergårdarna mot öster.

Om en gemensam uteplats förläggs där riktvärdena uppfylls kan eventuella övriga enskilda uteplatser som balkonger ses som kompletterande uteplatser och byggas utan hänsyn till gällande riktvärden.

Den totala ljudnivån på innergårdarna dimensioneras av tågtrafiken.

I samband med projekteringen av byggnaderna, då den exakta utformningen är känd, ska fasad (till exempel fönster, vägg och eventuella friskluftsventiler) dimensioneras så att riktvärden inomhus klaras.

Brandsäkerhet

Planförslaget innebär att flerbostadshus, i flera våningar och med gemensamma utrymningsvägar uppförs inom planområdet. Räddningstjänstens insattid till fastigheten understiger 10 minuter varför räddningstjänstens stegutrustning kan förutsättas bli en av utrymningsvägarna från tillkommande bostäder.

Samråd med Räddningstjänsten ska alltid ske om räddningstjänstens stegutrustning antas fungera som alternativ utrymningsväg från byggnad. Byggherre har ansvaret att samråda med Räddningstjänsten för att säkerställa utrymnings säkerheten. Stegutrustning kräver att omgivande mark anpassas för detta i samband med byggnation. Den föreslagna byggnationen ställer krav avseende brandsäkerhet vilket säkerställs i bygglovsskedet.

Natur- och kulturmiljö

Natur- och kulturmiljövärden berörs inte av den planerade bebyggelsen. Den föreslagna exploatering innebär att tidigare oexploaterad mark inom Fanjunkaren 12, kvartersmark för bostadsändamål inom Klockaren 20 samt allmän plats Gata inom Hässleholm 88:1 samt 88:2 tas i anspråk.

Väster om planområdet finns T4-området som har stora natur- och kulturhistoriska värden som är väl värda att bevaras och som har gett Hässleholms stad och kommun dess tydliga identitet. Gestaltning av omgivande gator ska utformas med hög hänsyn till denna ikoniska platsen.

Sociala konsekvenser

Förtätning med bostäder inom staden i nära anslutning till kollektivtrafik, ett utvecklat

gång- och cykelnät och service såsom handel, vård, skolor innebär goda förutsättningar för att kunna välja hållbara transportsätt för att lösa vardagspusslet. Möjligheten att gå och/eller cykla till det mesta innebär positiva hälsoeffekter, speciellt för barn som lär sig goda vanor tidigt i livet. Med närheten till Kungsparken finns även rekreativa värden inom gångavstånd, vilket också är positivt för den allmänna hälsan. För barn är denna närhet till en park extra viktig, då den möjliggör såväl plats för att röra sig som möjlighet till möten med andra barn.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se under Genomförande, Fastighetsrättsliga frågor

Genomförande **Organisatoriska frågor**

Planförfarande

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

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 byggrätt).

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats gata och ansvarar för drift och underhåll. PBL 4 kap 7 § Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser.

Det åligger tekniska förvaltningen i Hässleholms kommun att hålla en ledningssamordning med alla ledningsägare inom planområdet innan ev. byggnation av Vankivavägen. Kostnadsfördelningen mellan E.ON och kommunen vid flytt eller ändring av ledningar sker enligt markavtalet med Hässleholms kommun och E.ON elnät Sverige AB daterat 20130222.

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Hässleholm Miljö AB är huvudman för VA-verksamheten för de allmänna ledningarna och avfallshantering samt för fjärrvärmenätet i Hässleholms stad.

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

Avtal

Planavtal har upprättats med exploatören för den delen som gäller fastigheten Klockaren 20. Ett exploateringsavtal med ägaren för Klockaren 20 för uppöppningen

av Pilgatans utfart mot Vankivavägen bör tecknas. Tekniska förvaltningen bekostar planarbetet för den delen som gäller fastigheten Fanjunkaren 12 och allmän platsmark. Markanvisningsavtal för Fanjunkaren 12 finns undertecknat (beslutat i TN 25/6 §59).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

Inom planområdet finns inga gällande fastighetsplaner.

Fastighetsbildning och övriga förrättningar

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsreglering genom att:

- del av fastigheten Fanjunkaren 12 överförs till fastigheten Hässleholm 88:1.
- del av fastigheten Klockaren 20 överförs till fastigheten Hässleholm 88:1.
- del av fastigheten Hässleholm 88:1 överförs till fastigheten Klockaren 20.
- del av fastigheten Kronan 21 överförs till fastigheten Hässleholm 88:1.

Fastighetsägaren ansöker om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten.

Om kvartersmark styckas av krävs fastighetsbildning som bekostas av exploatören..

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

Fanjunkaren 12:

- Avstår mark till Hässleholm 88:1.
- Ändrad användning, från bensinstation (Gt) till bostäder och centrumverksamhet (BC).
- Ledningsrätt för vatten- och avlopp 1183-300.1 får ligga kvar så länge ledningarna ligger kvar och om det blir aktuellt med ledningsflytt i samband med byggnation av cirkulationsplatsen så görs förändringar av ledningsrätt.

Klockaren 20:

- Erhåller mark för bostadsändamål från Hässleholm 88:1.
- Avstår mark i söder till Hässleholm 88:1 (breddning av gata).
- Ändrad byggrätt.

Kronan 21:

- Avstår mark till Hässleholm 88:1.
- Ändrad användning på södra delen av fastigheten, från bostäder (prickmark) till allmänplatsmark- Gata (vändplats)

Kronan 20:

- Utfartsförbud införs på del av fastighetsgränsen mot Finjagatan.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av exploatören Bolius AB och Tekniska förvaltningen i Hässleholms kommun.

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

Kommunens intäkter består av:

- Försäljning av mark

- Nybyggnadskarta
- Bygglov, bygganmälan och husutsättning
- Lantmäteriförrättning

Kommunens kostnader består av:

- Utformning, anläggande och skötsel av allmän plats i form av cirkulationsplats och gator med tillhörande gång- och cykelväg och plantering.

Kostnadsersättningar för genomförande av nödvändiga anläggningar inom allmän platsmark får regleras genom exploateringsavtal.

Planavgift

Ingen planavgift, då detaljplanearbetet betalas genom planavtal.

Tekniska frågor

Geoteknisk utredning och radonmätning ska genomföras innan byggnation.

Höjdsättning av allmän plats ska göras för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall. Vid byggnation av källare ska pumpar installeras som kan användas för att avleda dag- och dränvatten samt spillvatten av källarplanet.

Förutsättningar

Bakgrund

Tekniska förvaltningen har ansökt om detaljplanläggning av fastigheten Fanjunkaren 12 m.fl. Fastigheten Fanjunkaren 12 förvärvades av Hässleholms kommun år 2015. Fastigheten användes då för bilförsäljning och bilverkstad. Tidigare har fastigheten hyst en bensinstation med biltvätt. Förfrågan om att förvärva fastigheten för att bygga bostäder har inkommit till Tekniska förvaltningen. Samtidigt har det inkommit förfrågan om att förtäta med bostäder på fastigheterna Klockaren 20. För att skapa en bra helhetslösning inklusive trafiksituationen föreslås delar av Pilgatan, Vankivavägen respektive Finjagatan att ingå i planområdet.

Kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (dåvarande byggnadsnämnden) beslutade den 16 januari 2018 §3 att ge miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen (dåvarande Stadsbyggnadskontoret) i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Fanjunkaren 12 m.fl och att samråda planförslaget med berörda samt därefter göra förslaget tillgänglig för granskning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

FÖP 2030 (laga kraft 2020)

Planområdet ligger inom det som benämns ”befintlig blandad bebyggelse”, delvis inom det som anges lämplig för förtätning (Bokalyckan), delvis inom område som anges som lämplig för omvandling (Norden). Syftet med avgränsningen är att stadens sammanhängande bebyggelse och bärande funktioner ska utvecklas och stärka Hässleholm som knutpunkt och mötesplats. Den nya bostadsbebyggelsen strider inte mot detta.

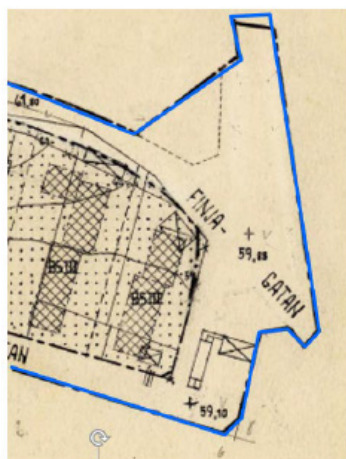
Detaljplaner

För fastigheten Fanjunkaren 12 och Klockaren 20 gäller detaljplan 11-HLM-839_82 som vann laga kraft år 1982. Planen medger användningen GT- Bensinstation inom fastigheten Fanjunkaren 12. Inom fastigheten Klockaren 20 medger planen användningen BF II- Bostäder i fristående hus där det vindvåningen får inte inreddas. För den delen som gäller Pilgatan så medger planen allmän plats -Gata samt allmänplats -Park mot anslutning till Vankivavägen.

För sydöstra delen av planområdet området gäller detaljplanen 1293K-P12_368 som vann laga kraft år 2012. Planen medger användningen allmänplats- Lokal Gata samt Gång- och cykelväg inom del av fastigheten Hässleholm 88:1 vid slutet av Finjagatans östra del mot Vankivavägen.

För området norr om planområdet gäller detaljplanen 1183K-A32 som vann laga kraft år 1948. Planen medger användningen allmänplats - Gata över del av fastigheten Hässleholm 88:1 och 88:2

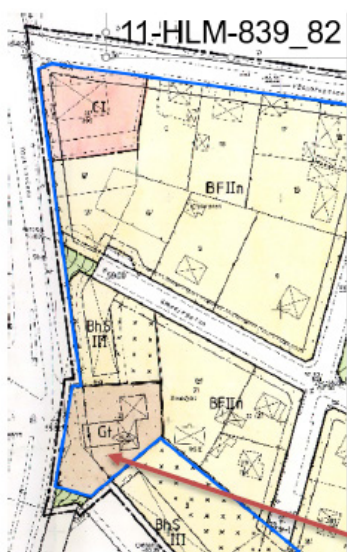
För södra delen av planområdet gäller detaljplanen 1183K-A48 som vann laga kraft år 1955. Planen medger användningen allmänplats - Gata över del av fastigheten Hässleholm 88:1 (Vankivavägen och Gustavsgatan) samt bostäder inom fastigheterna Kronan 20 och 21.



1183K-A48



1183K-A32



11-HLM-839_82



1293K-P12_368

Kv Limkokaren, till största delen obebyggt

Gt = Bensinstation (Fanjunkaren 12)

Gällande detaljplaner inom planområdet

Riksintressen och förordnanden

Planområdet berör inte område av riksintresse.

Topografi, landskap och vegetation

Planområdet är relativt flackt. Inom området varierar höjderna ca 1 meter, där största delen av planområdet ligger på ca 60 m.ö.h med lutning neråt till ca 59 m.ö.h mot nordöst och sydväst.

Största delen av planområdet utgörs av allmänplats Gata inom fastigheterna Hässleholm 88:1, 88:2 samt del av Kronan 21 (vändplats).

En gång och cykelväg sträcker sig jämte Vankivavägen vid båda sidorna med en rad trädplanteringar mellan körbanan och gång- och cykelvägen. I mitten samt i östra delen av Vankivavägen finns gräsytor mellan körbanan och gång- och cykelvägarna.

I Finjagatans östra del finns en rad trädplanteringar och parkeringsplatser samt en gång- och cykelväg på höger sida i riktning mot Vankivavägen.

Östra delen av området består av ett 2-våningsbostadshus inom fastigheten Klockaren 20 och oexploaterad mark inom fastigheten Fanjunkaren 12.

Bebyggelse

Bebyggelsen i anslutning till planområdet utgörs i huvudsak av en relativt gles stadsbebyggelse där byggnaderna är relativt indragna från gaturummet. Byggnadsmönstret bidrar till stora gaturum och utbredd omgivande förgårdsmark. Området uppvisar en stor variation i bebyggelsetyper med allt ifrån små fristående hus och lamellhus med huvudsakligt fasadmateriäl i tegel. Byggnaderna inom området är främst bostadsbyggnader med endast ett fåtal verksamhetslokaler i bottenvåningarna.

Trafik

Biltrafik

Angöring med bil till området sker idag från Vankivavägen, Pilgatan och Finjagatan. Angöring till fastigheten Fanjunkaren 12 sker från Finjagatan och Vankivavägen. Angöring till fastigheten Klockaren 20 sker från Pilgatan.

Kollektivtrafik

Planområdet trafikeras av både stadsbuss och regionbuss. Stadsbusslinje 2 trafikerar Tränggatan och det finns två hållplatser cirka 200 meter väster om planområdet (hållplats Norregatan och T4/Norregård).

Hållplatserna ”T4 Regementet” (norr om planområdet) och ”Kungsparken” (söder om planområdet) som trafikeras av regionbusslinje 532 (Hässleholm C - Vankiva - Bjärnum - Vittsjö- Markaryd) finns cirka 100 meter från planområdet. Hässleholm C ligger cirka 700 meter från planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Gång och cykeltrafik sker i blandtrafik längs Pilgatan. Befintliga gång- och cykelvägar finns längs med Finjagatans östra och västra del samt längs med Vankivavägen.

Parkering

Parkering till Klockaren 20 sker inom egna fastigheten och längs gatorna i området. Då Fanjunkaren 12 är avsedd för bensinstation och står nu oexploaterat, har inte någon möjlighet för parkering varit aktuell.

Service

Området är beläget centralt i Hässleholm. I närheten till planområdet finns kommersiell och offentlig service i form av restauranger, livsmedelsbutik, tatueringstudio, vård samt friskvårdslokaler (ca 75m), Norregårds förskola (ca 200m) och T4-skolan (ca 400m).

Planområdet är beläget ca 700 m från Hässleholms Centralstation och den kommersiella servicen som finns i Hässleholms centrum.

Geoteknik

Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte gjorts. Enligt SGU består jordarterna i större delen av västra Hässleholm utav sandig morän (SGU 2018b). Denna sandiga morän är erfarenhetsmässigt mycket hårt packad vilket gör det lämplig för byggnation.

Kulturmiljö och fornlämningar

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

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen oktober 2022

Cecilia Lindgard
planchef

Sherif Hosny
planarkitekt