

Detaljplan för **LIMKOKAREN MED FLERA**

Hässleholm

Hässleholms kommun

Skåne län



Antagen av Byggnadsnämnden
2012-10-09 §177

LAGA KRAFT 2012-11-03

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

Grundkarta

Fastighetsägarförteckning

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsa ihop med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska 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 ska kunna genomföras.

INLEDNING

Bakgrund och syfte

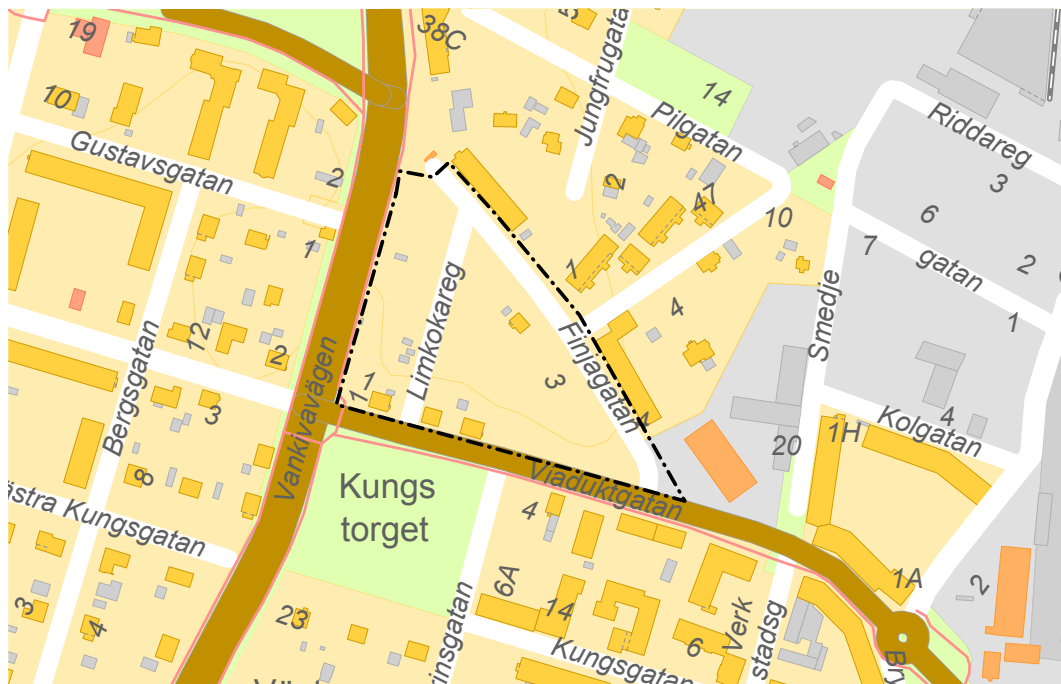
Kvarteret Limkokaren ligger i centrala Hässleholm och har potential att utveckla ett attraktivt stadsnära boende, med mycket god tillgång till både kommunikationer och natur. Planområdet fanns med redan i fördjupningen av översiktsplanen från 1995, men har ännu inte byggts ut. I Hässleholm finns överhuvudtaget stor potential för boende och planområdet är beläget i en del av staden som under flera år framöver kommer att utvecklas.

Finja Prefab AB har den 28 maj 2008 bett om detaljplanläggning för kvarteret Limkokaren med flera. Avsikten är att bebygga kvarteren med i huvudsak bostäder.

Syftet med detaljplanen för kvarteret Limkokaren med flera är att skapa förutsättningar för att utveckla en blandad stadsbebyggelse, med en- och flerfamiljsbostäder, samt viss verksamhet i form av handel, kontor och/eller centrumfunktion.

Planfakta

Planområdet är beläget i centrala Hässleholm strax utanför stadskärnan. Planområdet ligger väster om järnvägen och avgränsas av Viaduktgatan i söder, Finjagatan i nordost och Vankivavägen i väster. Arealen på planområdet är cirka 19 000 kvadratmeter. Marken inom planområdet ägs av kommunen (Limkokaren 2, 15, 17, 20, 21 samt Oden 8), Finja AB (Limkokaren 16, 19) och privata fastighetsägare. Finja AB har option på Oden 8 samt Limkokaren 2, 15, 17, 20 och 21).



Planområdets läge i Hässleholm.

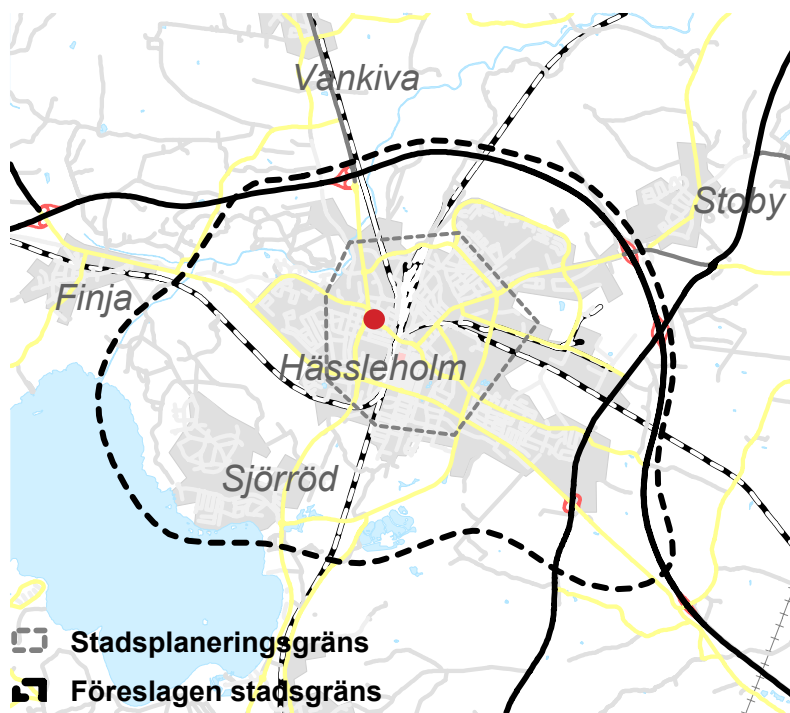
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Översiktsplanen från 2007 tar upp kvarteret Limkokaren både direkt och indirekt. Dels genom att kvarteret redan fanns med i fördjupningen av översiktsplanen för Hässleholms stad från 1995. Dels genom att Hässleholms stad ska utvecklas genom tillväxt i befintliga stadsbyggnadsstrukturer, befolkningstätheten och besöksmålen ska öka och på så vis främja möten mellan människor. Föreslagen detaljplan bidrar i hög grad till detta.

I översiktsplanen anges även att kvarteret ligger inom det som kallas stadsplaneringsgränsen, som förklaras med: *"inom vilken den inre staden, den sammanhängande stadsbebyggelsen som omfattar en stads bärande funktioner, ska utvecklas och på så sätt stärka Hässleholm som knutpunkt och mötesplats"* (Översiktsplan 2007, sidan 70). Inom stadsplaneringsgränsen har fyra planeringsförutsättningar tagits fram:

- minskat bilåkande = människor ska inte vara beroende av att ha egen bil
- ökad befolkningstäthet = bidrar till att fler människor använder samma ytor i staden
- ökad stadsmässighet = bygga tätt med högre exploateringsgrad, omsorgsfullt utformade gator och torg, blandade funktioner, gångavstånd. Att "känna" att man är i en stad.
- ökat kollektivtrafikunderlag = ökad befolkningstäthet ger ökat underlag för kollektivtrafiken, befintliga linjer kan stärkas/kompletteras.

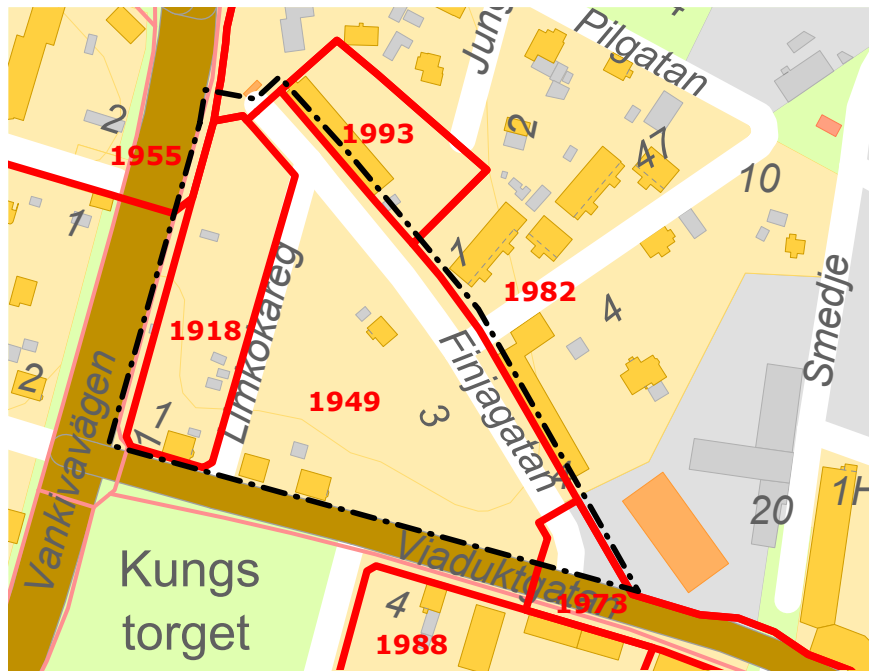


Utdrag från Översiktsplan 2007 (s. 71).

Detaljplaner

Inom planområdet finns flera detaljplaner, antagna det år som anges i bilden nedan. De detaljplaner som framförallt berör planområdet är detaljplanerna från 1918 och 1949. Övriga detaljplaner berörs endast i gatumark eller angränsar till föreslagen detaljplan.

Både detaljplanen från 1918 (plan H4) och 1949 (plan H22) medger bostäder.



Gällande detaljplaner med det år de antogs.

Fastighetsplan

Inom planområdet finns en gällande fastighetsplan för kvarteret Limkokaren, med officiell aktbeteckning 1183K-B89VIN.



Gällande fastighetsplan.

Grönplan

I Grönplanen från 2002 nämns inte planområdet, däremot nämns det närliggande Kungstorget. Kungstorget är benämnt som en stadsdelspark med lekplats, en park som saknar rumslighet och ett skydd mot gatorna. Parken är bullerstörd och förslaget i grönplanen är att lekplatsen ska ges stöd och skapa rum med hjälp av buskar och annan undervegetation.



Kungstorget med lekplats.



Uppvuxna stora träd i kvarteret Limkokaren.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 12 oktober 2008 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för kvarteret Limkokaren, till följd av en förfrågan från Finja Prefab AB den 28 maj 2008.

BEHOVSBEDÖMNING/INVERKAN PÅ MILJÖN

Detaljplanen antas ej medföra någon betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning ej krävs. Planförslagets konsekvenser redovisas senare i denna planbeskrivning. Motiven till varför detaljplanen ej antas medföra någon betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

- Planområdet medverkar till att följa upp rekommendationerna i översiktsplanen, bland annat genom att medverka till att utveckla bebyggelse i redan befintliga stadsbyggnadsstrukturer.
- Planområdet har ett centralt läge, med goda pendlingsmöjligheter med kollektiva färdmedel och cykel.
- Detaljplanens genomförande är samhällsekonomiskt fördelaktigt eftersom ny bebyggelse skapar en omflyttning/nyinflyttning och att utbudet av bostäder i Hässleholm utökas.
- Inga fornlämningar, riksintressen eller strandskydd berörs.
- De tre villorna utmed Vankivavägen är kulturhistoriskt värdefulla som stadsbyggnadselement. Detta följs upp i detaljplanen genom att reglera bebyggelsen med bland annat varsamhetsbestämmelsen k samt att reglera volym, takform, utformning med mera.
- Marken är i de delar där det funnits miljöfarlig verksamhet undersökt och sanerad.
- En bullerutredning har tagits fram, som visar att det inom den östligaste delen av planområdet krävs åtgärder för att uppnå rekommenderade riktvärden för buller. Viaduktgatan behöver byggas om och körbanan behöver flyttas ut från nuvarande läge. Se under rubriken Hälsa och säkerhet - Buller, sidan 17 och framåt. Bygglov får inte ges för denna del av planområdet innan Viaduktgatan byggts om (vilket även detta är reglerat på plankartan).

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

Finjagatan var den gamla genomfarten mellan Finja och Hässleholm. Här fanns tidigare hus i båda kvarteren, av olika storlek och med olika funktioner. Bland annat fanns här ett limkokeri, varifrån kvarteret har fått sitt namn. Här har under åren funnits även speceriaffär, kiosk, traktorverkstad, militärcafé med mera. Ett av Hässleholms äldsta hus har en gång stått inom aktuellt planområde, men har monterats ner och virket använts till lilla Tockarp, hembygdsgården i Västra Torup.

Pågående markanvändning

Marken inom planområde används idag dels för bostäder och parkering, men viss del är obebyggd och oanvänd.

Mark och vegetation

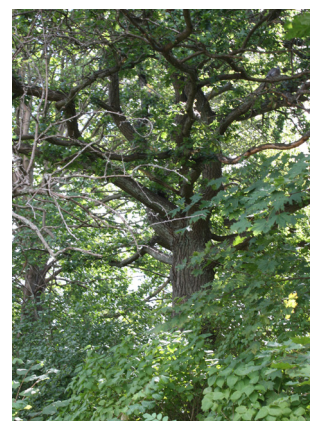
Marken inom planområdet är i flera olika nivåer. Österifrån börjar planområdet med en öppen yta - en parkering med grusbeläggning, som i princip ligger i nivå med Viaduktgatan, men som sedan sluttar uppåt mot Finjagatan. Vidare västerut finns tre villor längs med Viaduktgatan, vars baksidor sluttar uppåt mot en platta som ligger över Finjagatans nivå. Ytterligare västerut kommer sedan Limkokaregatan som en nord-sydlig gata genom planområdet. Gatan skiljer kvarteret Limkokaren från kvarteret Oden som är avslutningen på detaljplaneområdet. Det finns mycket vegetation inom planområdet, både äldre stora träd samt lägre yngre vegetation.



Finjagatan från nordväst



Viaduktgatan från väster



Ek strax norr om fastigheten Limkokaren 18



Limkokaregatan från söder



Viaduktgatan från öster, Finjagatan till höger

Stadsbild

Planområdet är beläget inom det som i översiktsplanen anges som stadsplaneringsgräns, inom vilken en högre bebyggelsetäthet ska främjas. I dagsläget utgör planområdet ett typiskt vad som i stadsbyggnadssammanhang brukar kallas mellanrum i staden - ett område som delvis är obebyggt och som länge stått oanvänt och delvis förfaller. De tre villorna som ligger utmed Viaduktgatan är viktiga stadsbyggnadselement och två av dem är i gott skick medan det mittersta huset är något förfallet.



Bild på de tre villorna längs med Viaduktgatan.

Geotekniska förhållanden

Marken inom Limkokaren 2, 15, 20 och 21 har sanerats och förorenade massor har körts bort. Marken är sanerad till en nivå enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

I november 2006 gjordes en Miljögeoteknisk inventering inom del av kvarteret Limkokaren, för att utreda vilka verksamheter som funnits inom fastigheterna Limkokaren 2, 15, 17, 20 och 21 samt vilka eventuella föroreningar som kunde förväntas finnas här och likaså möjlig utbredning i mark och vatten. Denna utredning visade att det fanns föroreningar i de nordvästra delarna av kvarteret. Ytterligare utredning krävdes på grund av att det fanns föroreningar och en kompletterande miljögeoteknisk undersökning genomfördes under sommaren 2007 (rapport daterad 2007-08-24).

Den kompletterande miljögeotekniska undersökningens syfte var att avgränsa de föroreningar som hittats i ytliga jordlager (0-1 meters djup) och att ge förslag till åtgärder. Syftet var även att kontrollera föroreningshalter i djupare jordlager (på mer än tre meters djup). Undersökningen visade att det fanns ett område med svagt förhöjda halter av förorenad jord och ett område med låga till kraftigt förhöjda halter av förorenad jord. Enligt beslut i Miljönämnden den 17 december 2007 har samtliga förorenande massor körts bort. Jord med klart förhöjda halter kördes till Vankiva avfallsanläggning och de svagt förorenade jordmassorna kördes till fastigheten Bjärnum 206:1. I rapportens åtgärdsförslag anges att föroreningarna på mer än tre meters djup kan ligga kvar, men att det vid framtida markarbeten måste beaktas. Hässleholms kommun angav även vid detta tillfälle att marken skulle planeras för bostäder och att dessa inte skulle byggas med källare, det vill säga inga djupa markarbeten.

Riksintresse och strandskydd

Det finns inga riksintressen eller strandskydd inom eller i anslutning till planområdet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom eller i anslutning till planområdet finns inga kända kulturmiljöer eller fornlämningar. Tidigare låg det som kan ha varit ett av Hässleholms äldsta hus inom planområdet. Detta är nu nedmonterat och virket har använts i Västra Torups hembygdsförening, till huset "lilla Tockarp".

I planområdets sydvästra del står tre villor längs med Viaduktgatan. De är byggda på 1930-talet och bedöms vara viktiga karaktärsbildande stadsbyggnadselement. De visar på en historia i området och skapar ett tydligt gaturum åt Viaduktgatan. Det är framförallt volymerna, fasadmaterialet och den karaktärsbildande effekten som de tre husen ger som bedömts värdefulla att bevara. Huset i mitten, Limkokaren 19, skiljer sig från de två andra husen genom att detta är 1,5 plan istället för som de andra två, i två plan.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen i och runt planområdet varierar mellan enfamiljshus i 1,5 plan till flerfamiljshus i tre plan. Till största delen utgörs bebyggelsen av bostäder, men en del verksamheter finns - pizzeria, zoo-affär, frisör, second handbutik med mera. I söder angränsar planområdet till Viaduktgatan samt Kungstorget. Väster om Vankivavägen finns flera villor, men även flerfamiljshus i tre våningar.



Viaduktgatan från väster



Flerfamiljshus på Finjagatan

Rekreation

Möjligheterna till rekreation för boende/verskamma i planområdet bedöms som goda. Kungstorget med lekplats och sittplatser samt närheten till naturområdet vid T4 (cirka fem minuters promenad nordväst ut från planområdet) ger möjligheter till promenad och aktivitet. Centrala Hässleholm ligger cirka tio minuters promenad åt sydost.

Gator och trafik

Planområdet omges av tre gator - Vankivavägen, Viaduktgatan och Finjagatan. Vankivavägen och Viaduktgatan ingår i Hässleholms huvudvägnät och är bland de hårdast belastade gatorna i Hässleholm. Inom planområdet finns även Limkokaregatan, som är en förbindelse parallellt med Vankivavägen, mellan Finjagatan och Viaduktgatan. Den är skyltad som cykelväg idag och används delvis som infart till fastigheterna Oden 7 och Limkokaren 19.



Trafikmängder per dag på Norregatan, Vankivavägen och Viaduktgatan.

Service

Planområdet ligger centralt i Hässleholm och det finns god tillgång på service. Stadskärnan ligger cirka tio minuters promenad bort och Netto ett kvarter bort. Längs Finjagatan ligger en pizzeria, längs Viaduktgatan frisör och i korsningen mellan Finjagatan och Viaduktgatan ligger Pingstkyrkans second hand.

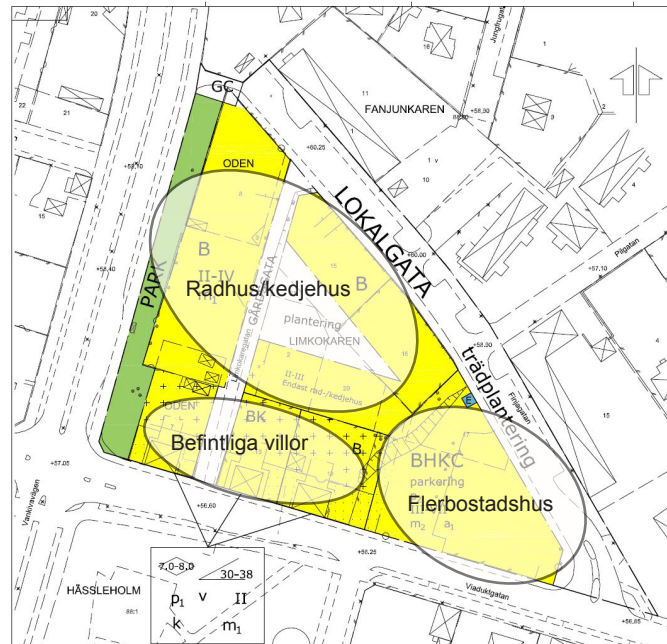
PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Bebyggelseområde

Förslaget är att den huvudsakliga markanvändningen ska vara bostäder, med möjlighet till handel, kontor och/eller centrumfunktion i de östra delarna, närmast Hässleholms centrum, samt bostad och kontor på fastigheten Limkokaren 19.

Detaljplanen kan principiellt delas in i tre olika områden:

- befintliga villor
- radhus/kedjehus-delen
- flerfamiljshusdelen
(handel, kontor, centrum)



De befintliga villorna utmed Viaduktgatan regleras med k, som innebär att det vid ändring av byggnaderna bör iaktas varsamhet, för att värna om de kvaliteter som bebyggelsen idag har. De bevarandsvärda karaktärsdragen i bebyggelsen och de tre villorna som stadsbyggnadselement har bedömts vara följande:

- Volym Villorna är i 1,5 och 2 plan, med källare som ger en förhöjd sockel.
- Takvinkel Villornas takvinkel ligger mellan 32-45 graders taklutning (men de två villorna på fastigheterna Oden 7 och Limkokaren 18 i två plan har 32 och 38 graders lutning)
- Byggnadshöjd Byggnadshöjden på 2-plansvillorna är mellan 7,2 och 7,9 meter.
- Placering Husen är placerade med långsidan mot gatan, i tomtgräns mot gatan
- Entréer Entréerna till husen är placerade på husens gavlar
- Färg/material Fasadmaterialet är puts på samtliga tre hus och i ljusa färger, beige och grå.

Samtliga drag i bebyggelsen skapar tillsammans en helhet och bidrar till att ge Viaduktgatan ett tydligt gaturum och stadsmässighet.



Befintlig bebyggelse i kvarteret Oden och Limkokaren.

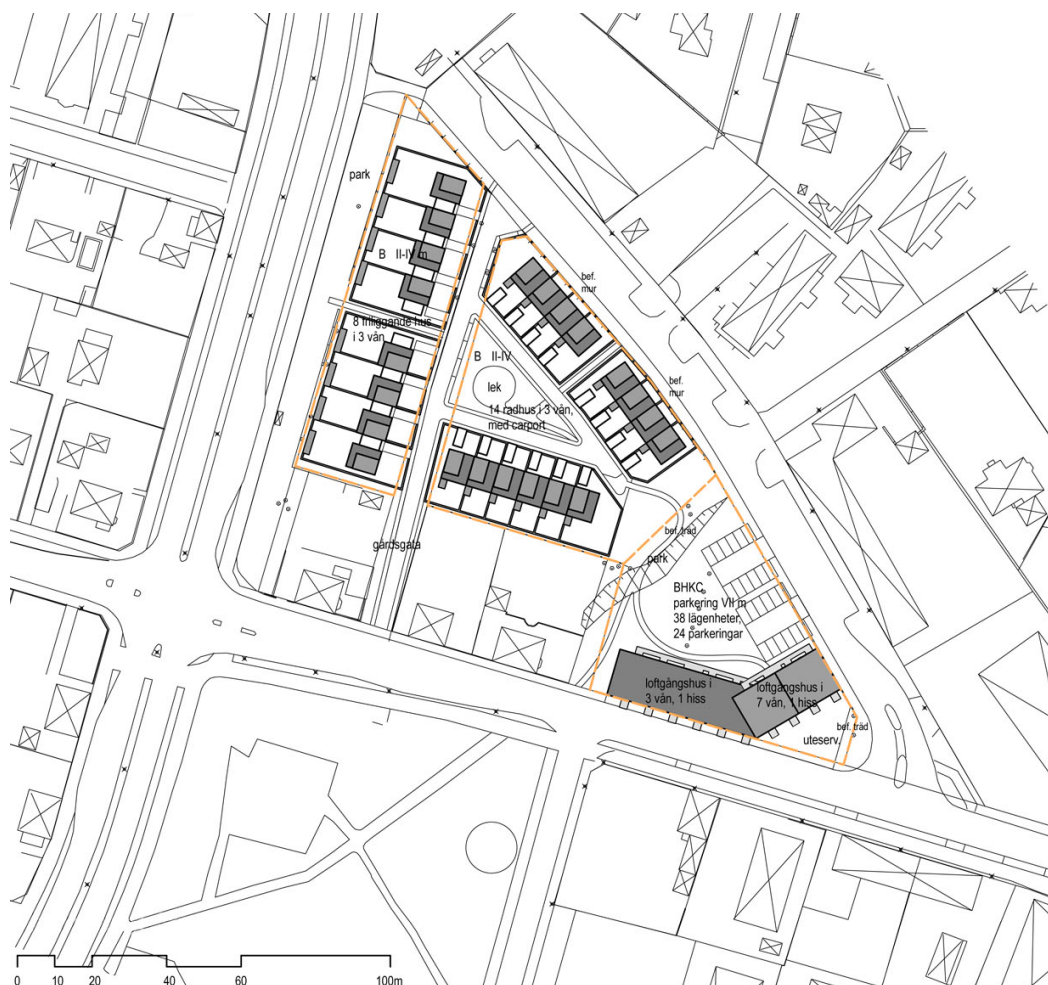


Illustration från Liljewall arkitekter, Göteborg.

LILJEWALL
arkitekter

För delen med endast radhus/kedjehus, tillåts bebyggelse i minst två och maximalt tre plan. Det är önskvärt att exploateringen blir stadsmässig och upplevs som tät, med tanke på planområdets centrala läge och potential för utveckling av Hässleholms västra och nordvästra delar. För kvarteret Oden tillåts minst två och maximalt fyra våningar. Flerbostadshus eller villor kan vara möjlig exploatering i detta kvarteret.

Delen med flerbamiljshus är avsedd för bostäder, handel, kontor och/eller centrumfunktion. Området kan bebyggas med minst tre men maximalt sju våningar. Byggnaden ska placeras i fastighetsgräns mot Viaduktgatan. Som illustrationen visar kan en liten del brytas ut och vinklas upp mot Finjagatan för att skapa en liten plats ut mot gatan och för att rama in bakgården något. Genom att huset placeras i vinkel uppnås även en god ljudmiljö på innergården, då Viaduktgatan är hårt trafikerad. Se även under rubriken Hälsa och säkerhet-Buller. Inom denna delen av planområdet finns även möjlighet att ordna parkeringsgarage och på så vis få en ännu större innergård. Parkeringsgarage är att föredra i ett sådant här centralt läge av Hässleholm.

Stadsbild

Föreslagen detaljplan medverkar till att utnyttja befintliga stadsbyggnadsstrukturer i staden, något som togs upp i översiktsplanen som en viktig aspekt att beakta. Genom detta stärks underlaget för butiker, bostadsutbudet ökar och innebär en förtätning av staden i ett centralt läge. Genom att bebyggelsen tillåts komma upp till sju våningar, kan stadens siluette förändras. Ett sjuvåningshus kommer att synas på längre håll än ett exempelvis tre våningar högt hus.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Skulle fornlämningar påträffas ska arbetet enligt 2 kap 10§ lagen om kulturminnen, genast avbrytas till den del av fornlämningen som berörs och länsstyrelsen ska underättas.



Vyer över området, med föreslagen bebyggelse inlagd.
Illustrationer från Liljewall arkitekter, Göteborg.



Gator och trafik

Ny bebyggelse kan innebära cirka 100 nya bostäder beroende på exploateringsgrad, vilket kommer att öka trafikmängderna inom planområdet och omkringliggande gatunät. Likaså är ökningen beroende av exploateringsgrad, villor och radhus genererar i genomsnitt mer trafik än flerfamiljshus.

Biltrafik

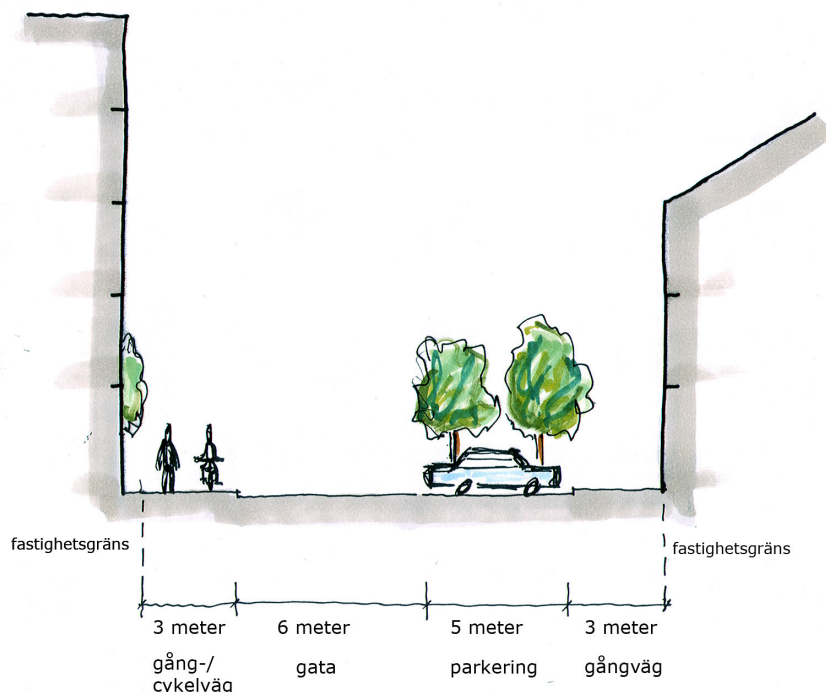
Biltrafik kan använda befintliga gator, framförallt Finjagatan och Viaduktgatan. Limkokaregatan är reglerad till GÅRDSGATA, vilket innebär trafik på fotgängares villkor. Limkokaregatan har idag en vacker sträckning över krönet på höjdryggen genom planområdet och föreslås bevaras i möjligaste mån. Längs Limkokaregatans östra kant finns en vacker mur med träd, som vackert ramar in gatan.

Kollektivtrafik

Längs Viaduktgatan och Vankivavägen finns idag kollektivtrafik med regionbuss. Till stationen är det knappt en kilometer.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg är möjlig att anlägga inom Finjagatans utrymme. Gatan är idag drygt 17 meter och kan struktureras om så att en gång- och cykelväg får plats. Detta skulle ge ytterligare kvalitet åt gatan, genom att körbanebredden blev smalare och därmed dämpar hastigheterna på biltrafiken. Befintliga parkeringar längs den norra sidan kan finnas kvar och trädplanteringen kan eventuellt utökas för att ge ett grönare gaturum. Träd har dessutom viss hastighetsdämpande effekt.



Principskiss på Finjagatan.

Mark och vegetation

Befintlig vegetation inom planområdet håller till viss del hög kvalitet. Uppvuxna friska och välmående träd rekommenderas att sparas. Det skapar ett grönt och lummigt kvarter i staden och är en stor kvalitet då det tar lång tid för nya träd/vegetation att växa upp. Sommartid utgör träden skydd för solen. Vegetationen på allmän platsmark, framförallt parkmarken utmed Vankivavägen, bör även den sparas i möjligaste mån, då den avskärmar området från gatan och ger ett visuellt skydd för buller.



Till vänster: Bild på Limkokaregatan, som den ser ut idag. Bilden är tagen söderifrån, strax norr om Viaduktgatan.

Nedan: Bild tagen från Viaduktgatan, strax väster om korsningen med Finjagatan. Vackra karaktärsskapande träd som bör sparas.



Teknisk försörjning

Vatten, avlopp, dagvatten och brandvatten

Föreslagna bostäder inom planområdet kan anslutas till det befintliga vatten-, avlopps och dagvattensystemet. Befintliga ledningar finns i Vankivavägen, Viaduktgatan och Finjagatan. Limkokaregatan behöver byggas ut med allmänt vatten och avlopp. Finjagatan har kombinerade avloppsledningar som måste saneras. För att klara hanteringen av dagvatten från kommande bebyggelse har det in plankartan lagt in en bestämmelse om att dagvattenavrinningen inte får överstiga en liter per sekund och hektar.

Det finns god tillgång på brandposter inom eller i anslutning till planområdet.

Ei

E.ON äger nätet i anslutning till planområdet. En transformatorstation krävs centralt i föreslaget planområde för att klara elförsörjningen. På plankartan är området markerat med E. Från transformatorstation får inte brännbar byggnad eller byggnadsdel inte placeras närmare än fem meter.

Uppvärmning

Tillkommande bebyggelse inom planområdet kan kopplas på fjärrvärmenätet.

Avfall

För tillkommande radhus/kedjehus område ordnas avfallshanteringen gemensamt via en gemensamhetsanläggning längsmed Limkokaregatan. För fastigheterna i kvarteret Oden längstmed Limkokaregatan kan avfallshanteringen ske separat för respektive fastighet. I delen som ligger närmast korsningen Viaduktgatan/Finjagatan kan avfallshanteringen ske gemensamt, då det avses bebyggas med flerfamiljshus.

Geotekniska förhållanden

Eftersom marken är sanerad och tidigare undersökt, bedöms de geotekniska förhållandena vara av sådan beskaffenhet att marken kan bebyggas. I den kompletterande miljögeotekniska utredningens åtgärdsförslag angavs att föroreningarna på mer än tre meters djup kan ligga kvar, men att det vid framtida markarbeten måste beaktas. Hässleholms kommun angav även vid detta tillfälle att marken skulle planeras för bostäder och att dessa inte skulle byggas med källare, det vill säga inga djupa markarbeten. En bestämmelse är införd i plankartan, som anger att endast källarlösa hus får byggas.

Rekreation och lek

Planområdet har goda förutsättningar för rekreation och lek. Beroende på vilken exploateringsgrad och hur husen placeras kan innergårdar/tomter utnyttjas och ges goda möjligheter för både lek och rekreation. Gårdsgatans utformning styrs i planbestämmelsen ”plantering”, minst 35 % av ”triangeln” ska bestå av grönområde och lekyta. Att spara befintliga träd med stora och vackra kronor som kan skydda mot sol och vind ger ytterligare kvalitet åt det som blir insida i kvarteret. Genom planområdets skiftande nivåer finns goda möjligheter att skapa olika typer av rumsligheter. Trädplantering ska finnas inom ytan markerad som LOKALGATA, principskiss kan ses på föregående sida.

Tillgänglighet och trygghet

Utformning av bebyggelse, parkering etc ska följa gällande krav på tillgänglighet. Med tanke på områdets skiftande nivåer, kan det innebära tillkommande åtgärder/kostnader för att säkerställa grundläggande tillgänglighet. Viaduktgatan är en hårt trafikerad gata med 8 500 fordon per dygn.

Det är viktigt för känslan av trygghet och tillgänglighet att tänka på husens placering och placering av entréer i förhållande till gator och omkringliggande bebyggelse. Fönster, balkonger och entréer mot gatan är exempel på sådant som stärker trygghetskänslan - ”att se och att synas”.

Genom att öka tätheten i stadsdelen ökar även antalet personer som rör sig i området. Det innebär att det är fler ”ögon” som ser gatan och omkringliggande bebyggelse. Detta skapar i sig en trygghet, men kräver också en noggrann utformning av fasader och entréer.

Det finns inga kända brister i känslan av trygghet i det aktuella planområdet. Det finns mycket bostäder runt omkring den planerade bebyggelsen och på så sätt stärks tryggheten med ytterligare bostäder. En faktor som också stärker tryggheten är att det är tydligt vad som är privat och offentlig mark.

Barnperspektivet

Detaljplanen medger användningen bostad, men begränsar inte typ av hus. Dock innehåller de skisser som finns (se sidan 12) både rad- och kedjehus i den västra delen av planområdet. Tyngdpunkten är åt en högre exploateringsgrad i minst två våningar som skulle kunna vara flerfamiljshus, stadsmässiga radhus eller liknande. Finja AB har för avsikt att uppföra radhus enligt de skisser/illustrationer som kan ses på föregående sidor. Områdets karaktär har potential att utnyttjas för att ge goda miljöer för barn att vistas i. Exempelvis kan skyddade innergårdar med skydd för bilar och utmanande miljöer med befintliga träd etc. göra det attraktivt för barnfamiljer att bosätta sig här.

Det finns gott om skolor och barnomsorg i närheten. Dock krävs att barnet/barnen passerar Vankivavägen/Viaduktgatan för att nå Västerskolan, Silviaskolan och T4-skolorna. Båda gatorna är relativt hårt belastade (se trafikmängder på sidan 9). Det kan i framtiden således krävas att gatorna ses över och byggs om. Lekplatsen på Kungstorget kan också vara en målpunkt för mindre barn, vilket således i dagsläget kräver föräldrars medverkan, både för att korsa Viaduktgatan men även för att befinna sig på lekplatsen intill två så pass hårt trafikerade gator.

Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms medverka till att stärka den sociala strukturen i området. Beroende på upplåtelseformer inom området kan den sociala strukturen stärkas ytterligare - det vill säga att hyresrätter blandas med bostadsrätter och/eller privatägda radhus etc. Idag finns främst hyresfastigheter, samt privatägda villor i eller i anslutning till planområdet. Se även föregående avsnitt om Tillgänglighet och trygghet.

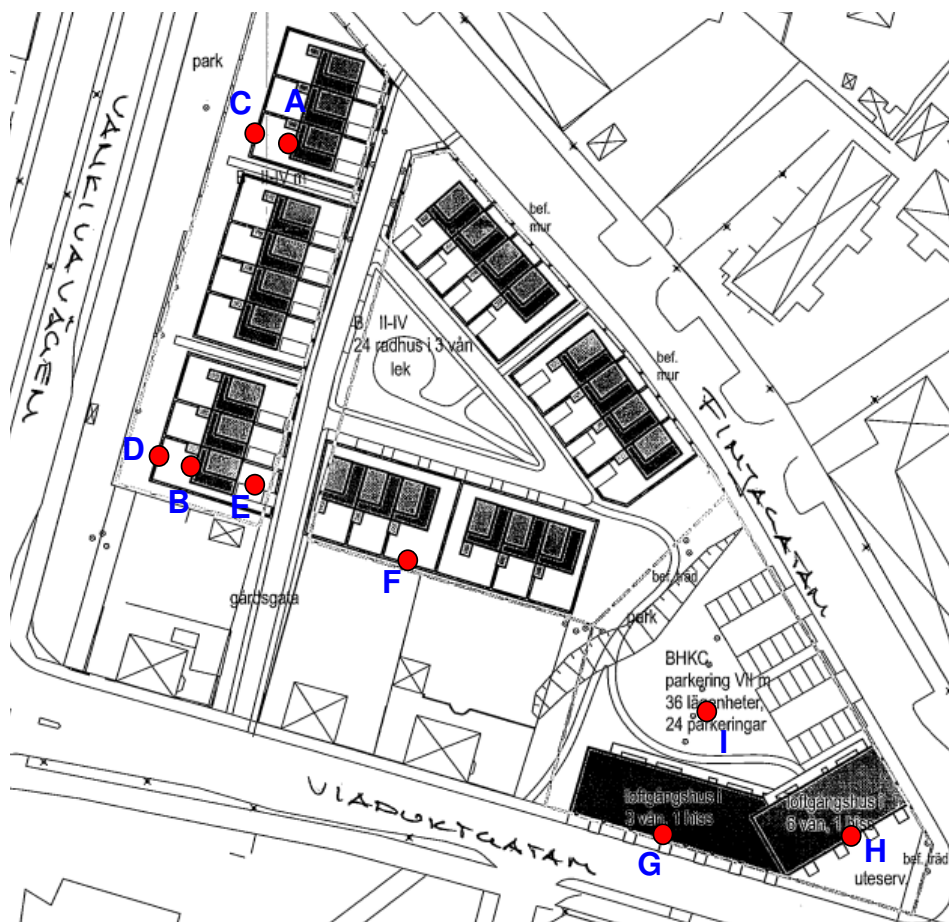
Hälsa och säkerhet

Förslaget medger en utbyggnad av bostäder samt bostäder, handel, kontor och centrumfunktion. Planområdet har tidigare varit exploaterat och runt omkring är det bebyggt. Det är en befintlig struktur som kompletteras med bebyggelse för att förtäta staden. En del av planområdet har som tidigare nämnts sanerats och är nu lämpligt för bostadsbebyggelse ur den aspekten. Planområdet ligger inom fem minuters insatstid för räddningstjänsten. Det finns tre brandposter i anslutning till planområdet (en i början och slutet av Finjagatan och en i korsningen Vankivavägen/Viaduktgatan).

Buller

Viaduktgatan och Vankivavägen är belastade av biltrafik som genererar buller. En bullerutredning har tagits fram av Tyréns (2011-01-20). Denna visar att föreslagen placering och utformning av bostäder längs med Vankivavägen understiger BBR:s (Boverkets byggregler) krav i markplan (punkt A och B på kartan). Däremot överskrids riktvärdena något i plan 2 och 3 men eftersom uteplats kan erbjudas i markplan både på östra och västra sidan av huskropparna (punkterna A, B och E på kartan), är byggnationen ändå lämplig. Radhusen mot Viaduktgatan (punkt F på kartan) klarar samtliga riktvärden. Däremot uppnås för höga värden för flerfamiljshuset längs Viaduktgatan (punkt G och H på kartan) 68 och 61 dB (riktvärde 55 dB).

För att uppnå godtagbara bullernivåer i och vid flerfamiljshuset krävs åtgärder. Förslag till åtgärd är att bygga om Viaduktgatan så att gatan förskjuts drygt tre meter ut från nuvarande trottoarkant och på så vis sänks bullernivån till 65 dB (punkt G) respektive 61 dB (punkt H).



Karta med beräkningspunkter, från bullerutredning framtagen av Tyréns.

Tabell 2 Beräknade nivåer utomhus (frifältsvärden) från Vankivavägen och Viaduktsgatan. Nivåerna avser markplan / plan 2 / plan 3 för hus i tre plan, för hus i 6 plan avser nivåerna markplan / plan 3 / plan 5. I punkter C-F och I beräknas endast nivån 1,5 m över mark.

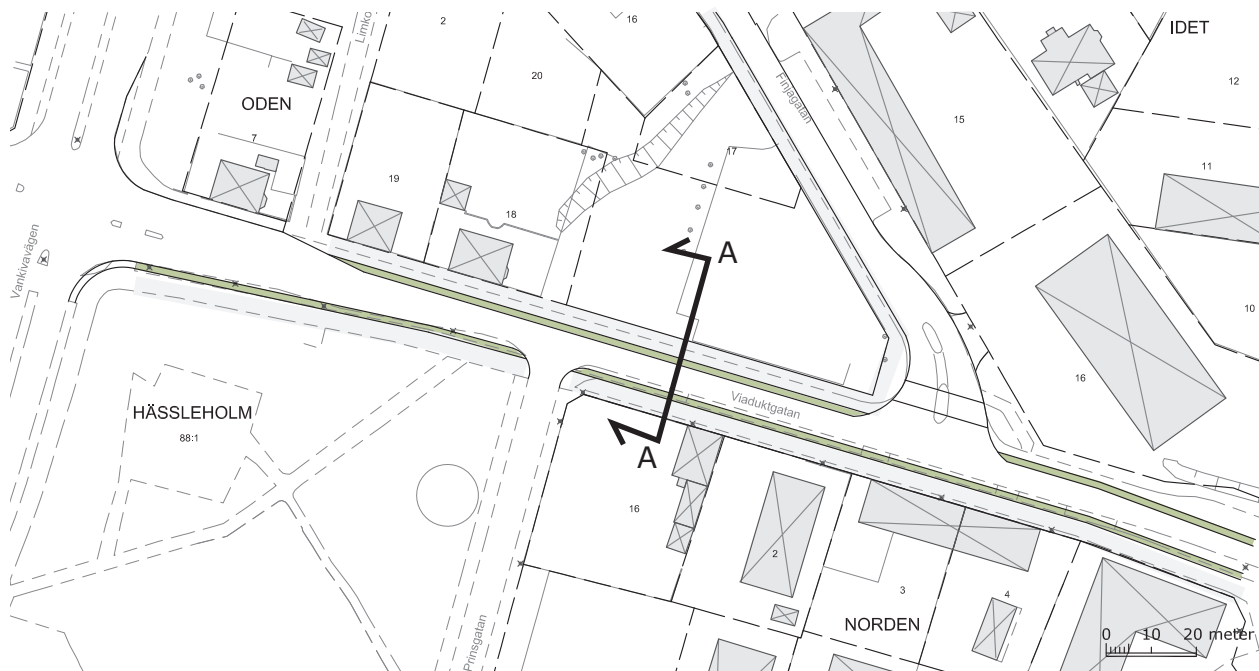
Position	Utomhus, frifältsvärde	
	L_{pAeq} (dB)	L_{pAFmax} (dB)
A	53 / 57 / 58	65 / 69 / 69
B	53 / 57 / 58	66 / 69 / 69
C	55	68
D	55	69
E	48	63
F	49	64
G	68 / 66 / 65 (65 / 65 / 64)*	87 / 84 / 82 (82 / 81 / 80)*
H	61 / 61 / 60 (61 / 60 / 60)*	77 / 76 / 75 (75 / 75 / 74)*
I	<45	<60

*Avser det fall hela byggnaden förskjuts 3 m parallellt från trottoar så att ett längre avstånd till vägen erhålls.

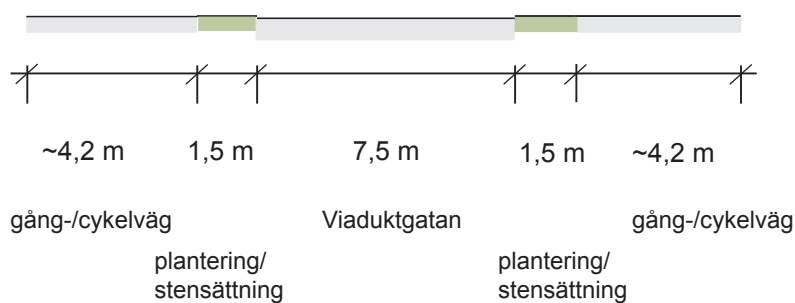
Tillhörande tabell till bullerutredning.

Enligt Boverkets Allmänna råd - Buller i planeringen (2008) kan nya bostäder tillåtas ifall minst hälften av boningsrummen, liksom uteplats, lokaliseras mot tyst sida (mindre än 45 dB) eller ljuddämpad sida (mindre än 50 dB). Den norra sidan av flerfamiljshuset uppnår även utan att gatan förskjuts tre meter, mindre än 45 dB (se punkt I på kartan) och är då en så kallad ”tyst sida” och Boverkets rekommendationer uppnås med goda mått. Ytterligare en bestämmelse som lagts till för att säkerställa att Viaduktgatan byggs om innan flerfamiljshuset byggs, har bestämmelsen a_1 lagts till i plankartan. Denna ombyggnad ska beskostas av Hässleholms kommun och Finja AB, enligt det exploateringsavtal som ska tas fram och godkännas av båda parter innan denna detaljplan antas.

Utöver detta regleras föreslagen detaljplan med en så kallad störningsskyddsbestämmelse, bestämmelser som syftar till att skydda tillkommande eller befintlig bebyggelse mot störningar utifrån. Dessa störningsskyddsbestämmelser är markerade med m_1 och m_2 i plankartan. Regleringen m_1 gäller bebyggelsen mot Vankivavägen och befintliga villor mot Viaduktgatan och innebär att bostadsbyggnad, del av bostadsbyggnad och uteplats mot Vankivavägen och Viaduktgatan ska utföras så att trafikbullernivå, enligt gällande Naturvårdsverkets riktvärden inte



Principskiss av Viaduktgatans ombyggnad. De gröna fälten är en 1,5 meter remsa som ska skilja gatan från gång- och cykelvägen på respektive sida. Se sektion A-A nedan.



Principsektion Viaduktgatan

överskrids. Regleringen m_2 gäller flerfamiljshuset och innebär att hälften av bostadsrummen i varje lägenhet i området betecknat med BHKC ska lokaliseras mot den tysta sidan (det vill säga åt norr). Bestämmelsen m_2 hör samman med bestämmelsen p_2 , som reglerar att bebyggelsen ska placeras maximalt 2 meter indragen från fastighetsgräns mot Viaduktgatan. Detta för att både uppnå ett tydligt avgränsat gaturum och för att uppnå en god ljudmiljö för de boende. Genom en sådan placering av huset uppnås kriterierna för att innergården blir en tyst sida, vilket innebär mindre än 45 dB (A). Bestämmelsen a_1 hänger också ihop med bullerproblematiken. Genom bestämmelsen villkoras att bygglov inte får ges förrän Viaduktgatan är ombyggd enligt den principskiss som kunde ses på föregående sida. Detta för att det inte går att uppnå gällande riktvärden med nuvarande utformning av Viaduktgatan.

Miljökvalitetsnormer

En miljökvalitetsnorm är ett juridiskt styrmedel för att uppnå lägsta godtagbara miljökvalitet. Dessa ska fastställas utifrån vad människan kan utsättas för eller miljön kan belastas med, utan fara för olägenhet av betydelse/påtagliga olägenheter. Normerna är kopplade till olika EG-direktiv. Det finns fyra typer av miljökvalitetsnormer: utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten. Normerna fastställs av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Vid planering och planläggning ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormerna.

Inga utsläpp till luft och vatten som överstiger fastställda normer förväntas ske med genomförandet av akutell detaljplan. Kvaliteten på grundvattenförekomster bedöms inte försämrats.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Genomförandetiden är fem år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Utformning ska ske i samråd med Stadsbyggnadskontoret.

Fastighetsplan

Det finns en gällande fastighetsplan för kvarteret Limkokaren som berör aktuellt planområde, med officiell aktbeteckning 1183K-B89VIN. Fastighetsplanen upphävs. För kvarteret Oden ska fastighetsplan upprättas.

Planförfarandet

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm i oktober 2012

Roger Larsson
stadsarkitekt

Mette Dymling
planarkitekt