

Upprättad: 2024-02-20

DNR: B 2022-000120

Granskningshandling

Planbeskrivning

# Detaljplan för Fridhem 8 m.fl.

Hässleholms stad och kommun, Skåne län





# Innehåll

<b>INNEHÅLL</b>	<b>2</b>
<b>DETALJPLANENS SYFTE</b>	<b>4</b>
<b>PLANFÖRSLAG</b>	<b>5</b>
<b>MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER</b>	<b>11</b>
<b>KONSEKVENSER</b>	<b>16</b>
<b>GENOMFÖRANDE</b>	<b>24</b>
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b>	<b>27</b>

## Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Plankarta, Planbeskrivning (denna handling), Undersökning om betydande miljöpåverkan, Grundkarta, Fastighetsförteckning.

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- *Fridhem 8, trafikbulerutredning till detaljplan, av Tyréns (2022-10-19)*
- *Fridhem 8, "Gamla sjukan" Rapport 2023:6 – kulturmiljöutredning av Regionmuseet Skåne (2023-03-06)*
- *Dagvattenhantering Fridhem 8, tjänsteutlåtande (2023-11-28)*
- *Miljöinventering av byggnadsmaterial av Miljöassistans AB (2024-01-22)*

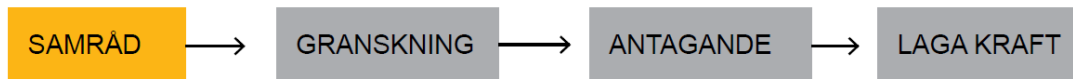
För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas tillsammans med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslaget samt redovisa planens syfte, konsekvenser, genomförande och förutsättningar.

## Sakägare

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

## 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.



## Plandata

Området är lokaliserat i Hässleholm tätort på fastigheten Fridhem 8 samt delar av fastigheterna Fridhem 3 och Hässleholm 88:1. Planområdet avgränsas av Finjagatan i norr och följer sedan fastighetsgränsen för Fridhem 8 i väst och syd. I öst avgränsas planområdet av Tränggatan. Den totala planarean är cirka 9 170 kvadratmeter (kvm).

Fastigheten Fridhem 8 ägs av Hässleholms industribyggnads AB (HIBAB), Fridhem 3 ägs av Hässleholm AB och Hässleholm 88:1 är idag kommunalt ägd.



Figur 1: Planområdet.

## ► **Detaljplanens syfte**

### **Detaljplanens syfte och huvuddrag**

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att utöka befintlig användning Skola med Bostäder och Kontor för fastigheten Fridhem 8 och därmed skapa en mer flexibel användning för fastigheten. Ny byggrätt för bostäder alternativt kontor föreslås även skapas på fastigheten Hässleholm 88:1. Detta ska ske i samspel och med respekt för de kulturmiljövärden som området innehar. För att säkerställa en infart till den nya byggrätten inkluderas även fastigheten Fridhem 3 där markreservat för gemensamhetsanläggning föreslås.

Planförslaget innefattar:

- Användningarna skola, bostäder, kontor och gata.

# ► Planförslag

## Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör för både kontor- och bostadsändamål inom nästintill hela planområdet. I västra delen av planområdet, på fastigheten Fridhem 8, möjliggörs även för skoländamål. Både ny användning och eventuell ny byggrätt ska anpassas efter de kulturhistoriska värden som fastigheten Fridhem 8 och närområdet besitter. För att bevara karaktären av hus i parkmiljö så skyddas träden på fastigheten. Ny byggrätt anpassas efter kulturmiljön genom att reglera vart ny byggrätt får placeras, dess höjd samt exploateringsgrad. Trädallén längst med Tränggatan besitter ett generellt biotopsskydd och har därmed skyddats genom skydd mot trädfällning och marklov.

Delar av Finjagatan har tagits med i detaljplanen för att in- och utfart till gatan ska ske på ett ändamålsenligt och trafiksäkert vis.

Följande användningar föreslås i detaljplanen:

- Skola
- Kontor
- Bostäder
- Gata

## Pågående markanvändning

Fastigheten Fridhem 8 är i den nu gällande detaljplanen planlagt för S - barnomsorg. Det finns en större byggnad och två mindre komplementbyggnader inom fastigheten. I dagsläget står byggnaden tom då den tidigare förskoleverksamheten som fanns i byggnaden avvecklades under andra kvartalet av 2022. Fastigheten är grön och lummig med stora träd av varierande art.

Fastigheten Hässleholm 88:1, i östra delen av planområdet, är i nu gällande detaljplan planlagd för parkändamål. Området består av en större gräsmatta med en biotopskyddad allé av oxel som kantar Tränggatan. I norr finns ett servitut för tillfart till Fridhem 8 samt en gång- och cykelväg som går diagonalt över nordöstra hörnet av detaljplanen. I den sydligaste delen av planområdet, på fastigheten Fridhem 3, är en parkeringsplats lokaliserad.

## Föreslagen bebyggelse

I västra delen av planområdet, på fastigheten Fridhem 8, föreslås ingen ny byggrätt då befintlig byggnad besitter ett högt kulturhistoriskt värde. Användningen för befintlig byggnad utökas däremot till att innefatta både bostäder, kontor alternativt skoländamål.

En ny byggrätt för bostäder alternativt kontor föreslås i östra delen av planområdet. För att den nya byggrätten ska anpassas till de omkringliggande kulturhistoriska värdena har nockhöjden reglerats till 71 meter över angivet nollplan, vilket motsvarar cirka 8 meter över befintlig marknivå vid norra delen av Tränggatan och cirka 10 meter över befintlig marknivå längre söder ut på gatan. För att exemplifiera kan detta antas motsvarar cirka två våningar med sadeltak. Den nya bebyggelsens placering regleras till att huvudbyggnaden ska placeras med långsida mot Tränggatan. Därutöver styr pricksmark, bestämmelse som innebär att mark som inte får förses med byggnad, den nya bebyggelsen så att varken

siktlinjen mellan byggnaden på Fridhem 8 och kasernområdet samt den biotopskyddade allén längst med Tränggatan påverkas.

Vid bostadsbebyggelse är endast flerbostadshus tillåtet. Detta för att värna om ett effektivt markutnyttjande samt anpassning till närmiljön.



Figur 2: Illustration över föreslagen bebyggelse. Befintlig byggnad ses till höger i bild

## Föreslagen grönstruktur

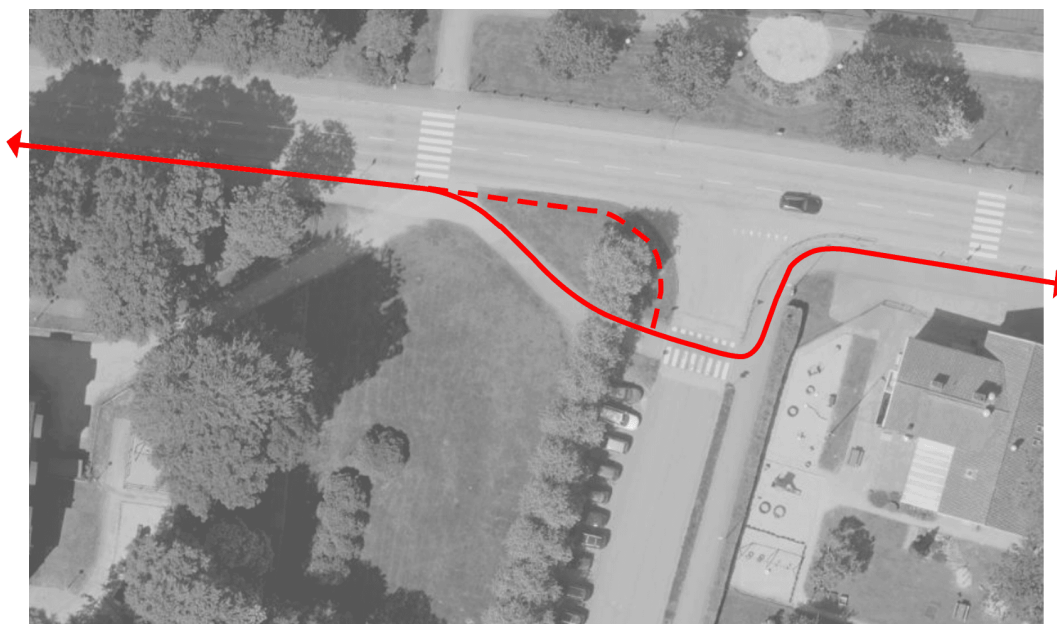
Fastigheten Fridhem 8 har idag en grön och lummig park-karaktär som skyddas i och med planförslaget. Delvis görs detta genom att skydda kulturmiljövärdena av tomtens karaktär vad gäller parkmiljö. För att säkerställa att detta skydd följs upp har även marklov för trädfällning använts i detaljplanen. På så vis värnas och bevaras både de kulturhistoriska värdena samt de ekologiska.

I östra delen av planområdet kommer parkmark att tas i anspråk för att möjliggöra för ny byggrätt. För att bevara delar av de ekologiska värden som området besitter skyddas den befintliga allén längst med Tränggatan mot fällning. Ett bebyggelsefritt område på cirka 8 meter har satts ut för att skydda allén ytterligare samtidigt som det minskar skuggpåverkan från träden till den nya bebyggelsen. Vid åtgärder som väsentligt kan påverka ett särskilt skyddsvärt träd ska en anmälan om samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken ska göras till Länsstyrelsen

## Föreslagen trafikstruktur

### Gång- och cykeltrafik

Planområdet har god koppling till det omgivande cykelvägnätet. Gång och cykelvägen som idag sträcker sig över parkmarken i nordöst föreslås omlokaliseras så att den följer väggkanten i kurvan mellan Finjagatan och Tränggatan, likt på andra sidan Tränggatan.



Figur 3: Heldragen linje visar befintlig cykelbana, streckad linje visar föreslagen omdragning.

### **Kollektivtrafik**

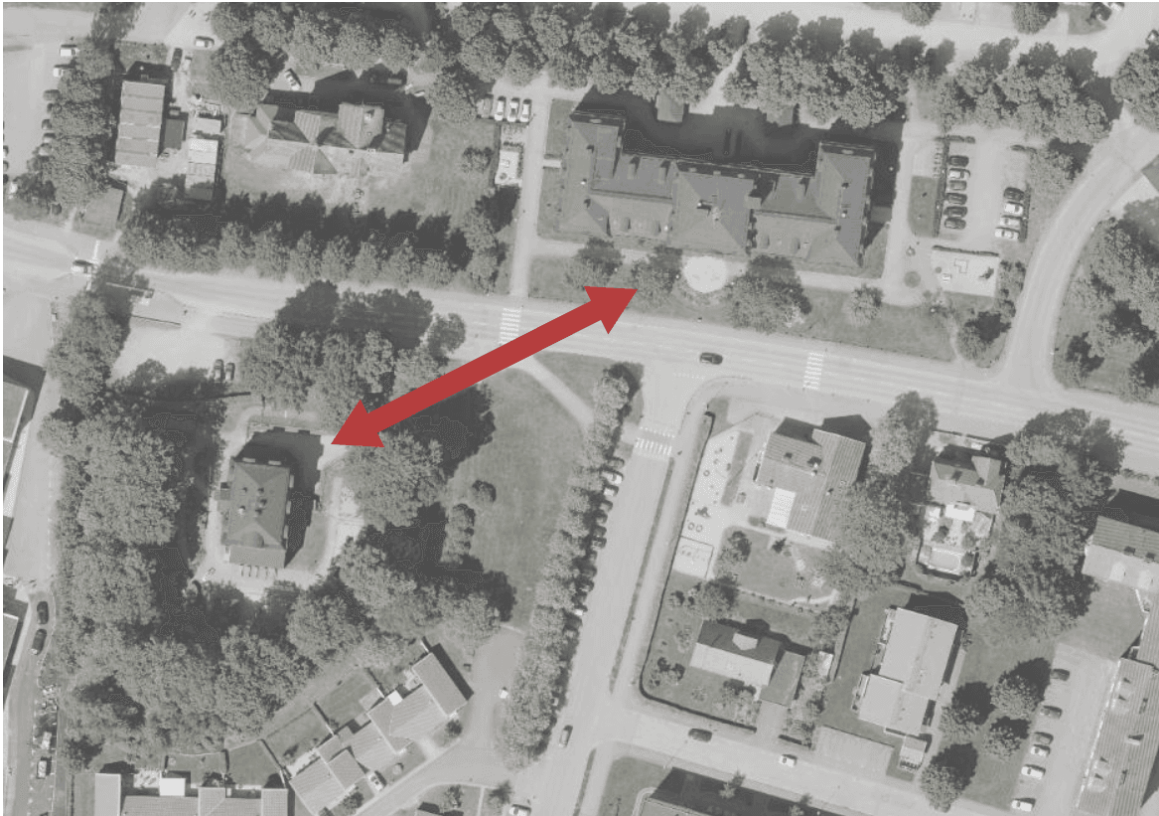
Strax norr om planområdet, längts med Finjagatan, finns busshållplatsen Hässleholm Norregård/T4 som trafikeras av linje 2 lokaliserad. Linje 2 går mellan Gäddastorp – Centralstationen-Röinge. Bussarna avgår med två avgångar i timmen från mellan kl. 05-20. Från planområdet tar det 8 minuter till centralstation där ytterligare busslinjer och tågförbindelser finns.

### **Biltrafik**

Finjagatan som avgränsar planområdet i norr är en av centrala Hässleholms mer trafikerade gator. Hur trafikmängden påverkas av planförslaget beror på vilka av användningarna som tas i bruk. Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg beräknas trafikmängden minska markant om skolverksamhet inte längre är verksam inom planområdet. Bostadsändamål är den användning som alstrar minst trafik av de föreslagna.

Det finns i dagsläget två sätt att angöra fastigheten Fridhem 8 med motortrafik, båda från Finjagatan. Den första leder enbart till parkeringen så för att nå hela vägen upp till byggnaden måste den diagonala sträckningen i nordöstra delen av fastigheten användas. Vid angöring via den diagonala grusvägen korsas både övergångsställe, gångbana och cykelväg vilket gör att den enbart ska användas vid nödfall av exempelvis blåljuspersonal alternativt enstaka servicefordon. Trots detta har den diagonala infarten ett högt värde i sig då den verkar som en siktlinje mellan den kulturhistoriska byggnaden och övriga kasernområdet. Därmed ska stråket bevaras.

Den nya byggrätten föreslås angöras via Tränggatan genom att samnyttja den befintliga infarten som idag leder till fastigheten Fridhem 3. Detta säkerställs genom ett markreservat för gemensamhetsanläggning. Genom att samnyttja infarten försämras inte framkomligheten längst med Tränggatan samtidigt som ingrepp i allén kan undvikas.



Figur 3: Siktlinjen mellan Fridhem 8 och Kasernområdet.

### Parkering

Parkeringsbehovet för planområdet ska lösas inom den aktuella fastigheten. Beroende på vilken av användningarna som blir aktuell inom området så kan behovet av parkeringsplatser variera. Kontor är den användning som förväntas kräva flest parkeringsplatser. För östra delen av planområdet, fastigheten Fridhem 8, föreslås parkeringen ligga kvar på sin nuvarande plats, i nordvästra hörnet av fastigheten med infart från Finjagatan. Genom en mindre ombyggnation av parkeringsytan kan antalet parkeringsplatser som inryms på ytan utökas till cirka 18-20 stycken.

Om behovet av ytterligare parkeringsplatser på fastigheten skulle uppstå kan en ny parkering anläggas invid byggnadens västra sida. För att angöra ytan föreslås en ny uppfart skapas från den norra parkeringsplatsen till byggnadens västra sida. (Se illustration nedan). Genom att parkeringsytan placeras här förväntas kulturmiljön påverkas minimalt och inga större markarbeten förväntas krävas. Vid anläggningen av den eventuella parkeringsytan samt uppfarten ska stor hänsyn tas till omkringliggande träd.

Parkeringsbehovet för den föreslagna nya fastigheten, på östra sidan av planområdet, varierar även den utifrån vilken användning eller verksamhet som blir aktuell inom fastigheten. Nyttjas hela byggrätten till bostadsändamål bedöms cirka tio lägenheter kunna inrymmas, beroende på storlek. Med en parkeringsnorm på 0,7 behövs det sju parkeringsplatser. För att möjliggöra effektivt markutnyttjande föreslås ett markreservat för gemensamhetsanläggning över den befintliga parkeringen på fastigheten Fridhem 3. Befintlig parkering antas inrymma cirka sju parkeringsplatser. Uppstår behov av ytterligare parkeringar för att möta parkeringsbehovet kan ytterligare parkeringsplatser anläggas i



södra delen av den nya fastigheten. För att värna om kulturmiljön får bilparkering dock inte anordnas i norra delen av fastigheten, ut mot Finjagatan.

Genom att ge förutsättningar för hållbar mobilitet som helhet för nya bostäder kan parkeringsnormen reduceras, exempelvis genom bilpool, närhet till kollektivtrafik, centrum, matbutik, väl utformade cykelparkeringar, samnyttjande av parkeringsplatser med mera. Parkeringsfrågan prövas vidare i bygglovskedet.



*Figur 4: Illustration över planområdet med eventuell ny bebyggelse i öst. Parkeringen i nordvästra hörnet, på fastigheten Fridhem 8, är befintlig och ska användas i första hand. Vid behov av ytterligare parkeringar på fastigheten bör dessa anläggas på byggnadens västra sida med uppfart från parkeringen. Siktlinjen mellan befintlig byggnad och Kasernområdet är utmarkerad i norr.*

## **Teknisk försörjning**

### **Energiförsörjning, tele och bredband**

Ledningar för fiber, tele och fjärrvärme finns inom planområdet och är anslutna till den befintliga bebyggelsen. Ledningarna är framdragna i omkringliggande gator. Strax utanför planområdet, i nordöstra hörnet vid korsningen Finjagatan – Tränggatan, finns dessutom uppstickande ventilationsrör till fjärrvärmekulvertar.

Vid behov av flytt eller ändring av ledningar ska detta bekostas av exploitören.

### **Vatten och avlopp**

Hässleholms Miljö AB (HMAB) är huvudman för den allmänna VA-verksamheten. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten, dagvatten och spillvatten.

För att ansluta den nya fastigheten, öster om Fridhem 8, till befintliga vatten- och avloppsledningar måste ett servitut skapas över infarten på fastigheten Fridhem 3. Detta då det inte är möjligt att dra nya ledningar från Tränggatan utan att påverka allén.

### **Skyfall och dagvattenhantering**

Enligt kommunens skyfallskartering är det minimal risk för översvämning inom planområdet. Planområdet är beläget högst upp i ett avrinningsområde, vilket tyder på att mängden dagvatten som rinner genom planområdet är högst begränsad. Då befintlig bebyggelse dessutom är beläget på en höjd minskar risken för översvämning ytterligare.

För att säkerställa att tillräckligt stora ytor för infiltration finns även efter ny exploatering har markens genomsläpplighet reglerats till minimalt 50% för västra delen av planområdet respektive minimalt 60% för östra delen av planområdet. Den föreslagna exploateringen i öst antas då medföra en ökad avrinning på 9 kubikmeter vid ett 100-årsregn med en varaktighet på 30 minuter. För att säkerställa att de ökade vattenmängderna vid skyfall kan hanteras lokalt och inte förvärra översvämningssituationen längre ner i avrinningsområdet har bestämmelsen  $n_3$  – marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering, placerats ut på västra delen av den nya fastigheten. För att säkerställa att bestämmelsen efterlevs har den även kompletterats med ett lov om startbesked för den nya huvudbyggnaden. Exempel på dagvattenanläggning kan vara ett gropmagasin alternativt nedsänkt växtbädd. Förslag på åtgärder ska redovisas i bygglovet. Läs med om dagvattenhantering på sida 18.

### **Avfallshantering, källsortering**

Avfallshantering ska ske inom fastigheten. Utrymmen för avfallshantering ska vara tillgänglighetsanpassade samt utformas så att kraven på god arbetsmiljö för avfallshämtaren uppfylls. För västra delen av planområdet, på fastigheten Fridhem 8, förslås avfallshantering ske vid parkeringen i anslutning till Finjagatan. Här bör uppställningsplats för kärl alternativt miljörum etableras.

För den nya byggrätten i öst föreslås ett avfallsrum anläggas i närheten av den gemensamma parkeringen i söder. Hämtning sker lämpligast från Tränggatan. Vid val av placering samt anläggning av miljörum och dragväg måste stor försiktighet tas till den biotopskyddade allén så att träden inte skadas. För att säkerställa att tillräckligt med utrymme finns för hämtning av kärlet kan någon av parkeringsplatserna långt med Tränggatan behöva tas bort. Detta hanteras i samråd med tekniska förvaltningen.

# ► Motiv till planbestämmelser

## Planbestämmelser

Här nedan presenteras och förklaras respektive bestämmelse.

### ANVÄDNING AV ALLMÄN PLATS

*(PBL 4 kap. 5§)*

#### Gata

Del av Finjagatan har inkluderats i planområdet för att möjliggöra för att reglera in- och utfart till gatan genom utfartsförbud.

### ANVÄNDINGSBESTÄMMELSE FÖR KVARTERSMARK

*(PBL 4 kap. 5§)*

#### B – Bostäder

Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder.

#### K- Kontor

I användningen Kontor ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen.

#### S – Skola

Användningen Skola används för områden för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till skolverksamheten ingår i användningen.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

*Begränsning av markens utnyttjande (PBL 4 kap. 11 §)*

#### Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

För att behålla karaktären av fastigheten Fridhem 8, de kulturhistoriska värden som planområdet besitter samt siktlinjen mellan planområdet och övriga kasernområdet har markens nyttjande begränsats.

På östra sidan av planområdet har prickmark nyttjats för att skydda allén samt reglera bebyggelsens placering från Finjagatan. Detta för att klara bullervärden samt värna om en fri siktlinje mellan kasernområdet och Fridhem 8.

#### Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Marken får endast förses med komplementbyggnad, exempelvis soprum, cykelförråd eller liknande.

*Fastighetsstorlek (PBL 4 kap. 18 §)*

**d<sub>1</sub> – Minsta fastighetsstorlek är 1500kvadratmeter.**

För att förhindra avstyckning till mindre enskilda fastigheter. Bestämmelsen gäller för östra delen av planområdet.

*Höjd på byggnadsverk (PBL 4 kap. 11 §)*

**h<sub>1</sub> – Högsta nockhöjd är 71 meter över angivet nollplan.**

Reglerar höjden för östra delen av planområdet. För att bebyggelsen på Fridhem 8 ska behålla karaktären av att vara en högt belägen byggnad i parkmiljö så ska den nya bebyggelsen underordnas i höjd. Höjden motsvarar cirka 8 meter över befintlig marknivå i norr och cirka 10 meter över befintlig marknivå i södra delen av den föreslagna nya fastigheten.

**h<sub>2</sub> – Högsta nockhöjd är 4 meter.**

Gäller för samtliga komplementbyggnader inom planområdet.

**h<sub>3</sub> – Högsta tillåtna nockhöjd är 79 meter över angivet nollplan.**

Gäller för befintlig byggnad på Fridhem 8. Höjden är satt utifrån befintlig nockhöjd.

*Markens anordnande och vegetation (PBL 4 kap. 10 §)*

**n<sub>1</sub> – Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Träd som fälls ska ersättas.**

För att skydda allén med tillhörande värden längst med Tränggatan.

**n<sub>2</sub> – Marken får inte användas för parkering.**

För att värna om områdets kulturmiljövärden och en god gestaltning av stadsrummet så anses marken i planområdets nordöstra hörn inte lämplig för bilparkering.

**n<sub>3</sub> - Marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering.**

Bestämmelsen säkerställer att mark finns tillgängligt för dagvattenhantering för att förhindra negativ påverkan längre ner i avrinningsområdet vid skyfall. Bestämmelsen kompletteras med villkor för startbesked för att säkerställa att bestämmelsen efterlevs.

*Markreservat för gemensamhetsanläggningar (PBL 4 kap. 18 §)*

**g<sub>1</sub> – Markreservat för gemensamhetsanläggning för in- och utfart samt parkering.**

Markreservatet syftar till att möjliggöra för den nya fastigheten i öst att samnyttja in/utfarten samt parkeringsplatsen tillhörande Fridhem 3. Detta för att säkerställa tillgängligheten samt att möjliggöra för att effektivt utnyttja marken samt skapa en trafiksäker situation längst med Tränggatan.

*Placering* (PBL 4 kap, 16§)

**p<sub>1</sub> - Byggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns**

För att säkerställa skötsel av eventuella komplementbyggnader på parkeringsplatsen i nordväst.

**p<sub>2</sub> - Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot Tränggatan.**

För skapa ett definierat gaturum och ökad stadskänsla längst med Tränggatan. Placeringen skapar dessutom en tydlig avgränsning mellan det allmänna från det enskilda.

*Rivningsförbud* (PBL 4 kap, 16§)

**r<sub>1</sub> - Byggnaden får inte rivas.**

Befintlig byggnad har ett högt kulturmiljövärde då den utgör en väsentlig del av det gamla garnisonsområdet och ska därmed skyddas mot rivning.

*Skydd av kulturvärden* (PBL 4 kap. 16 §)

**q<sub>1</sub> - Tomtens karaktär vad gäller parkmiljö ska bevaras.**

Fastigheten Fridhem 8 kännetecknas av den parkmiljö bestående av stora lummiga träd och annan mindre växtlighet. Karaktären har höga kulturhistoriska värden då lummigheten talar om den tid då byggnaden verkade som sjukhus och skulle ge besökaren lugn och ro, möjlighet till frisk luft och närhet till naturen. Dessa värden finns kvar på fastigheten än idag och ska därmed skyddas.

**q<sub>2</sub> - Trappor av gjuten konstruktion med trappsteg och avsatser i röd och grå kalksten samt trappräcken av fyrkantsjärn med profilerade handledare av lackerat trä ska bevaras.**

Detaljerna har funnits med befintlig byggnad sedan det upprättades i början av 1900-talet och ska därmed bevaras.

*Stängsel, utfart och annan utgång* (PBL 4 kap. 9 §)

**Utfartsförbud**

För att säkerställa en trafiksäker miljö längst med Finjagatan regleras vart in- och utfart kan anordnas.

*Takvinkel* (PBL 4 kap. 11 §)

**o<sub>1</sub> - Minsta takvinkel är 22 grader**

Bestämmelsen säkerställer att ny byggnad i östra delen av planområdet kan uppföras i två våningar med taklutning.

*Utformning* (PBL 4 kap. 16 §)

**f<sub>1</sub> - Vid bostadsbebyggelse tillåts endast flerbostadshus.**

Gäller hela planområdet vid bostadsändamål. Detta för att värna om effektivt markutnyttjande.

**f<sub>2</sub> - Siktlinjen och stråket från Finjagatan till byggnadens nordöstra sida ska bevaras och hållas fritt från skymmande byggnadsverk och plantering.**

Befintligt stråk och siktlinjen upp till östra fasaden från Finjagatan utgör en viktig koppling som tydliggör byggnadens relation med kasernområdet. Området ska därför hållas fritt från ny plantering av exempelvis buskar och träd samt byggnadsverk som kan försämra sikten. Befintlig vegetation som finns utanför egenskapsområdet, men där trädkrona "hänger" in i aktuellt egenskapsområde omfattas inte av bestämmelsen.

*Utförande (PBL 4 kap. 16 §)*

**b<sub>1</sub> - Minst 50% av fastigheten ska bestå av genomsläpplig mark.**

Markens genomsläpplighet regleras för att säkerställa att parkkaraktären och naturvärdena som fastigheten Fridhem 8 besitter bevaras.

**b<sub>2</sub> - Minst 60% av fastigheten ska bestå av genomsläpplig mark.**

Markens genomsläpplighet regleras för att begränsa de hårdgjorda ytorna och för att säkerställa en god dagvatten- och skyfallshantering. Bestämmelsen gäller för östra delen av planområdet.

*Varsamhet (PBL 4 kap. 16 §)*

**k<sub>1</sub> - Byggnadens värden vad gäller karaktär, form och volym ska behållas.**

Huskroppens form med rektangulära fasadytor och mansardtak som bryts upp av frontonerna, utformad som klassisk tempelgavel mot väst och med en mer jugendinspirerad stil mot syd, finns i stora drag bevarad och är en viktig del av den befintliga byggnadens karaktär. Denna karaktär ska bevaras vid renovering och ombyggnad.

**k<sub>2</sub> - Fasaden ska vara av ljusgul puts och taket ska vara i svart skivtäckning.**

Materialvalen i exteriören är en viktig del av den befintliga byggnadens karaktär och knyter samman byggnaden med övriga delar av det gamla garnisonsområdet.

**k<sub>3</sub> - Ursprungliga dörr- och fönsteröppningar ska bevaras.**

Fönster- och dörröppningar ska bevaras så att symmetrin i exteriören inte påverkas negativt. Genom årens gång har det skett vissa förändringar då fönster satts igen och dörröppningar flyttats. Vid behov av nya fönsteröppningar eller omplacering av dörröppningar bör originalplacering återskapas.

*Villkor för startbesked (PBL 4 kap. 15 §)*

**a<sub>4</sub> - Startbesked får inte ges för huvudbyggnad förrän anläggning för dagvattenhantering enligt n3 är uppfyllt.**

Bestämmelsen används för att säkerställa markens lämplighet innan ny byggnation i östra delen av planområdet påbörjas.

*Ändrad lovplikt (PBL 4 kap. 15 §)*

**a<sub>1</sub> - Marklov krävs även för trädfällning**

Bestämmelsen används för att skydda allén med tillhörande ekosystemtjänster.

**a<sub>2</sub> – Marklov krävs även för markåtgärder som påverkar markens genomsläpplighet.  
(Begränsas av användningsgräns)**

För att säkerställa att markens genomsläpplighet inte försämras mer än vad bestämmelserna b<sub>1</sub> och b<sub>2</sub> tillåter har den kombinerats med en bestämmelse om utökad marklovplikt. Kring allén i öst säkerställer den även att rötter inte skadas vid hårdgörning.

**a<sub>3</sub> - Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter över 30 cm mätt 1 meter ovan mark.**

Bestämmelsen används för att skydda träd med tillhörande ekosystemtjänster och kulturmiljövärden på fastigheten Fridhem 8.

## ► **Konsekvenser**

### **Bedömning av miljöpåverkan**

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

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

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

### **Mark, luft och vatten**

#### **Markföroreningar**

Länsstyrelserna har utfört inventering av misstänkt förorenade områden i Sverige. Inga riskklassade objekt finns inom eller i närheten av planområdet.

I den kulturhistoriska utredningen av planområdet, framtagen av Regionmuseet Skåne 2023-03-06, beskrivs hur planområdet har nyttjats genom åren. Sedan den befintliga byggnadens etablering 1910 har den använts till militärsjukhus, tandklinik samt barnomsorg. Öster om fastigheten Fridhem 8 har det enligt kulturmiljöutredningen funnits en expeditiönsbyggnad mellan sent 30-tal till 1989. Det finns inga indikationer på att denna byggnad har inhytt sådan användning som har riskerat att förorena marken.

För att undersöka eventuella miljöstörande material och risker vidare genomfördes en inventering av PCB, asbest och kvicksilver i avloppsvattnet för fastigheten Fridhem 8 av Miljöassistans Norden AB, daterad den 2023-01-22. Inventeringen är gjort genom okulär besiktning utan att bryta upp material i någon större utsträckning. Handhållen provtagning har utförts på enstaka platser där förutsättningarna tillät det. Det finns en möjlighet att dolda avfallsslag kan förekomma, och vid rivning bör lämpliga försiktighetsåtgärder vidtas.

Sammanfattningsvis har inventeringen av PCB gjort i fogar och golvmaterial. Inga dilatationsfogar, fogmassor, akrodurgolv eller andra material som bedöms kunna innehålla PCB har observerats. Vid inventering av rör, ventilationskanaler och gipsmaterial misstänkes enbart asbest i södra delen av källaren där äldre rörisolering med asbetarmerade böjar identifierades. Från dessa togs tre prov för analys. Ett av proverna påvisade asbest. I källaren identifierades även äldre avloppsledning av gjutjärn som har en blydiktning i skarvarna mellan rören.

Då byggnaden tidigare har använts som tandklinik har även kvicksilver i avloppsledningar undersökts. I samband med ombyggnationen av byggnaden till barnomsorg byttes merparten av avloppsledningarna ut även om enstaka ledningar finns kvar i byggnadens källare. Totalt togs två prover, ett från en golvbrunn i källaren samt ett från en avloppsbrunn utvändigt. Provresultatet visar på 0,017 respektive 0,006 µg/l. De uppmätta halterna är betydligt lägre än riktvärden för ytvatten och anses inte ge upphov till påverkan på vattenlevande organismer.



Sammanfattningsvis anses därmed inte tidigare användning av fastigheten genererat sådana föroreningar i marken som påverkar etableringen av föreslagen markanvändning. Däremot måste särskild hänsyn tas till dessa aktuella delar som innehåller asbest, kvicksilver och bly vid renoveringar och rivning då det ska hanteras som farligt avfall.

### **Radon**

Planområdet ligger på gränsen mellan låg- och normalriskområde radon (5-15) kBq/m<sup>3</sup>. Inom lågriskområde kan byggnader normalt utföras utan särskilda skyddsåtgärder och inom normalriskområde ska normalt byggnader utföras med radonskyddande konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger exploatören.

### **Miljö kvalitetsnormer för luft**

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljö kvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2010:477) avser halterna i utomhusluften av kväveoxid, svaveldioxid, bly, kolmonoxid, partiklar, bensen och ozon.

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

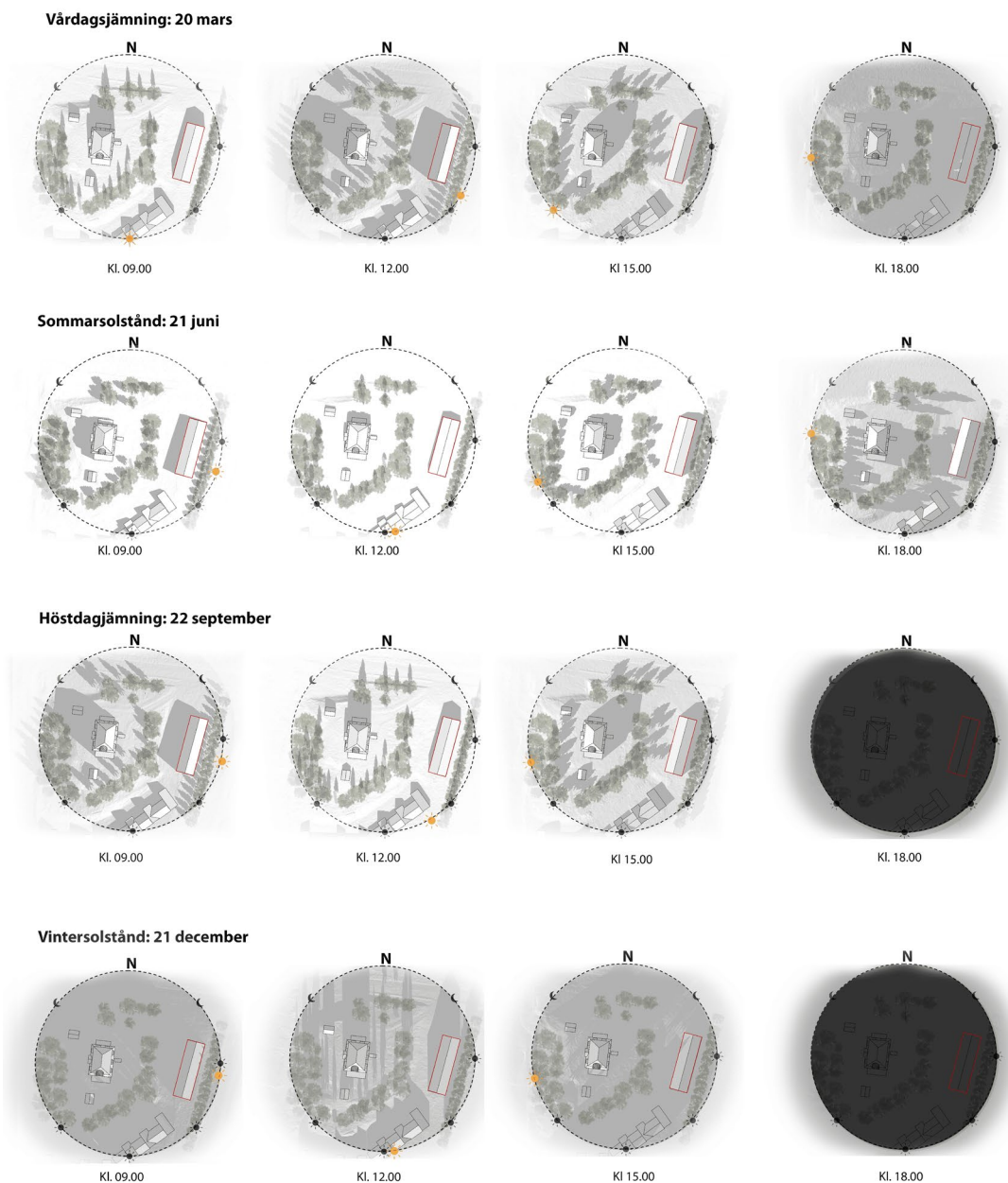
### **Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster**

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

Planområdet berör ingen grundvattenförekomst. Planområdet ligger precis i gränsen mellan två avrinningsområden, södra delen av planområdet tillhör Finjasjön medan norra delen ingår i Almaån: Farstorpsån-Hörlingeån. Både Finjasjön samt Almaån: Farstorpsån-Hörlingeån har i dagsläget en otillfredsställande ekologisk status. Dagvattnet från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar eller infiltration. Planförslaget antas inte innebära någon markanvändning som riskerar att försämrats miljö kvalitetsnormen för vattenförekomst

### **Sol- och skuggförhållanden**

För att studera den nya bebyggelsens skuggpåverkan samt ljusförhållanden har en skuggstudie gjorts. Den nya exploateringen antas inte generera någon skuggpåverkan på angränsade byggnader eller uteplatser. Befintlig vegetation skuggar dock idag stora delar av planområdet och träden kommer även påverka sol och skuggförhållandena på den nya fastigheten. Se skuggstudien nedan.



Figur 5: Skuggstudie över planområdet. Skuggstudien utgår ifrån att ny bebyggelse utnyttjar sin maximala höjd och placeras i egenskapsgräns mot Tränggatan. Ny byggnad är rödmarkerad. Notera att skuggorna från träden enbart är schematiska.

## Dagvatten

För att säkerställa att planförslaget inte genererar några negativa konsekvenser för omkringliggande fastigheter vid översvämning och skyfall har ett tjänstemannautlåtande gällande dagvattenhantering tagits fram 2023-11-28 av miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen. I tjänstemannautlåtandet analyseras hur dagvattenflödena kommer öka av en exploatering på östra sidan av planområdet. Beräkningen av genererade dagvattenvolymer, huvudavrinningsstråk och översvämningssytor vid skyfall har genomförts i Scalgo Live, ett webbaserat modellverktyg utvecklat vid Scalgo, Danmark. Modellen baserar huvudsakligen sin beräkning på Lantmäteriets Markhöjdmodell grid 1+

med en upplösning på 1x1 m, vilken uppdateras kontinuerligt. Med hjälp av marktäckedata från Naturvårdsverket, jordartsdata från SGU samt tätortsdata från SCB tas även hänsyn till markens infiltration och ledningsnät. Beräkningen har gjorts med liknande indata som kommunens skyfallskartering från 2019, utförd av DHI. I denna har en 100-årshändelse studerats i form av ett sextimmarsregn, indelat i ett tvåtimmars förregn, ett 30-minuters skyfall samt ett 3,5-timmars efterregn. Med användande av en klimatfaktor på 1.3 för ett framtida klimat, beräknas förregnet generera 26 mm och skyfallsdelen 58 mm, totalt 84 mm.

Beräkningarna utgår ifrån att den maximala ytan som får hårdgöras enligt detaljplaneförslaget hårdgörs, vilket motsvara 40 % av fastighetsarena. Detta skulle generera att avrinningen från området ökar med 9 kubikmeter vid ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet.

Enligt kommunens VA-strategi ska kommunen "utarbete robusta dagvattenlösningar vid fysisk planering." Med detta menas att det "ska säkerställas att dagvatten kan avledas både vid normala och extrema regn, utan att orsaka skador på bebyggelse, viktiga samhällsfunktioner eller tredje man. Vid nyexploatering ska belastningen av dagvatten på nedströms liggande områden - så långt det är möjligt - inte öka. Öppna dagvattenlösningar ska företrädesvis väljas före slutna system." De ökade dagvattenmängder som en exploatering beräknas medföra - 9 kubikmeter- får ses som relativt små i skyfallssammanhang, men att ta hand om dem bidrar ändå till att minska risken för översvämningsproblem nedströms. Denna vattenvolym fördröjs lämpligen genom att anlägga ett gropmagasin i fastighetens sydvästra hörn (se bild nedan). Måtten för gropmagasinets botten kan förslagsvis vara en kvadrat med 4 meters sida. Med en släntlutning på 45grader och djupet 0,5 meter blir yttermått 5x5 meter i marknivå, och volymen 12 kubikmeter.



Figur 6: Förslag till placering av fördröjningsmagasin. Blå linjer visar avrinningsstråk.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

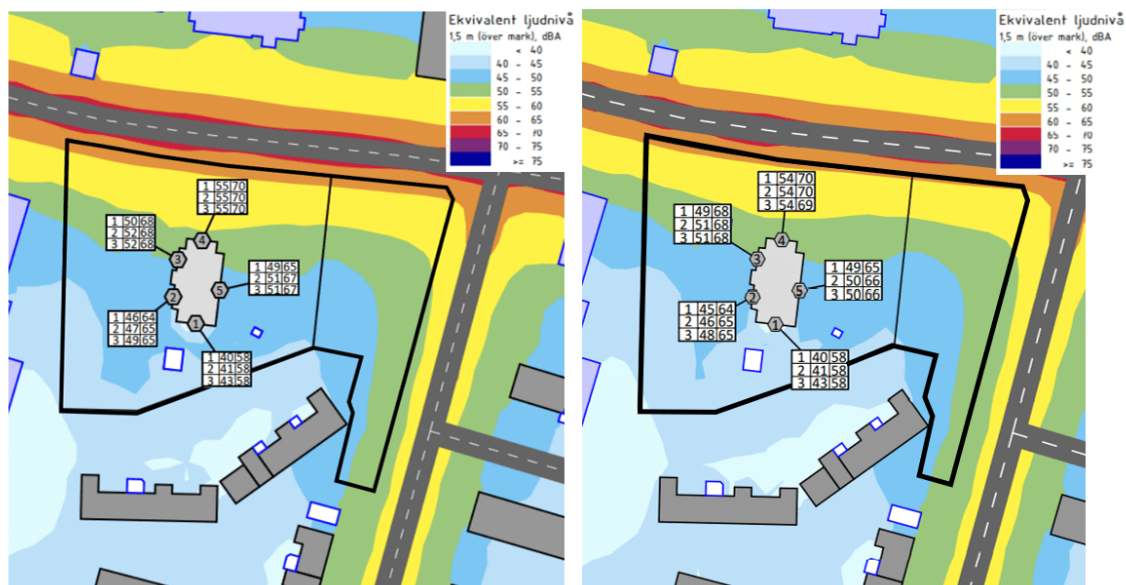
Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande bör buller från spårtrafik och vägar inte överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om en uteplats anordnas i anslutning till byggnaden ska ljudnivån inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå.

Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för trafikbuller på skolgårdar från 2023 ska minst 50% av skolgårdens yta ha en maximal ekvivalent ljudnivå om 50 dBA. Övriga vistelseytor inom skolgården bör enligt riktlinjerna inte överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå för dygn.

För att säkerställa att bullervärdena för bostäder och skolverksamhet innehålls så genomfördes en bullerutredning av Tyréns 2022-10-19 för fastigheten Fridhem 8. Utredningen visar på att riktvärdena för bostäder uppfylls vid samtliga fasader invid den befintliga byggnaden i västra delen av planområdet. Riktvärdena för uteplats uppfylls på den södra delen av fastigheten.

För den nya byggrätten i östra delen av planområdet finns det möjlighet att upprätta bebyggelse för bostadsändamål utan att några större bullerdämpande åtgärder behöver vidtas. Högsta tillåtna bullernivå för bostadsbebyggelsen fasad överskrids enbart närmst Finjagatan (se orange zoon på kartan under). Genom att begränsa markens nyttjande i plankartan, med en zoon på cirka 15 meter från Finjagatan, garanteras därmed att bullernivåerna inte överskrids vid fasad, samtidigt som siktlinjen mot byggnaden på Fridhem 8 bevaras. Bullerskyddad gemensam uteplats kan anordnas utan bullerdämpande åtgärder i sydvästra delen av den nya fastigheten.

Trafikbullerutredningen visar att fastigheten Fridhem 8 klarar naturvårdsverkets riktlinjer för bullernivåer på skolgården då 50% av fastigheten har en bullernivå på under 50 dBA ekvivalent ljudnivå (blått fält i figuren ovan). Riktvärdet för övriga vistelseytor inom skolgården (Leq 55 dBA) uppfylls inom det gröna fältet. Sammantaget anses ytan där riktvärdena uppnås tillräckligt stor för att även tillgodose Boverkets krav på minst 40 kvm utomhusyta per förskolebarn samt minst 30 kvm per grundskoleelev. Detta med hänsyn till att befintlig byggnad maximalt kan inrymma cirka 65 barn.



Figur 8: Beräknade trafikbullernivåer vid fasad för prognosår 2040 samt nuläge. Tabellerade värden är frifältsvärden och avläses "Våning / Leq / Lmax".

## Räddningstjänsten

Räddningstjänstens insatstid till fastigheten understiger 10 minuter och därmed kan räddningstjänstens stegutrustning förutsättas bli en av utrymningsvägarna från tillkommande bostäder. Skall utrymning ske med hjälp av räddningstjänstens bärbara stegutrustning får inte fönstrets karmunderstycke vara mer än 11 meter från mark. Gångavstånd från gata eller räddningsväg till fasad ska inte överstiga 50 meter. För uppställning av stegutrustning krävs uppställningsplatser. Terrängen ska vara lättforserad utan hindrande föremål eller branta sluttningar. Om tillgängligheten inte kan säkerställas, till exempel på grund av trädplantering på gata eller att stegutrymning inte är möjlig p.g.a. att direkt tillgång till fasad inte finns, krävs att byggnaderna dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan. Det innebär att trapphusen skall uppfylla lägst klass Tr2, alternativt att ytterligare en oberoende utrymningsväg skall anordnas. Tillgängligheten för räddningstjänsten säkerställs slutligt i bygglovsskedet

## Risker

Planområdet berörs inte av något riskområde för farlig gods. Den närmsta leden för farligt gods är järnvägen som ligger cirka 750 meter från planområdet.

## Natur- och kulturmiljö

Detaljplanen ämnar skydda flera av de naturvärden som planområdet besitter, exempelvis parkmiljön på fastigheten Fridhem 8 samt allén längst med Tränggatan. Detta innebär i sin tur att flertalet större träd av varierande art skyddas genom marklov för trädfällning samt skydd av kulturvärden alternativt förbud mot trädfällning. Däremot så kommer den nya exploateringen att påverka den grönstruktur som finns på östra delen av planområdet. Delvis kommer genomsläpplig grön yta tas i anspråk av ny byggrätt, vilket genererar att mindre träd och den större rododendronbusken kan behövas tas ner för att lämna plats till bebyggelsen.

De kulturhistoriska värden som området besitter skyddas i planen. För mer information om kulturmiljövärdena se rubriken Kulturmiljö och Fornlämningar på sida 32.

## **Sociala konsekvenser**

### **Befolkning och service**

Planförslaget bidrar med en relativt bred användning och beroende på vilken/vilka av användningarna som etableras så blir de sociala konsekvenserna olika. Bostäder möjliggör för fler att bo nära Hässleholms centrum vilket i sin tur ger ett bättre underlag för centrumverksamheter och en levande stadskärna. Kontor och skolverksamhet bidrar inte bara med service till kommunen utan genererar dessutom fler arbetstillfällen.

### **Tillgänglighet**

Området har god koppling till det omgivande cykelvägnät. Även tillgängligheten till kollektivtrafik är även den god vilket är positivt då det ökar medborgarens villighet att använda andra transportmedel än motorfordon, vilket i sin tur är positivt både för miljön och folkhälsan.

Med hänsyn till de stora nivåskillnaderna inom planområdet behöver även tillgängligheten inom fastigheten säkras så att tillgänglighetskraven kan tillgodoses.

### **Trygghet**

Samtliga av användningarna som föreslås i planförslaget förväntas bidra till att området befolkas ytterligare, vilket i sin tur antas generera en högre trygghet i området. Beroende på vilken användning som etableras förväntas dock området befolkas under olika tider på dygnet. Detta skapar i sin tur möjligheter för ökad social kontroll i området vilket indirekt höjer den upplevda tryggheten.

Om skolverksamhet blir aktuell inom planområdet är det av yttersta vikt att skolgården gestaltas med ett trygghetsperspektiv i åtanke. Att barn och ungdomar upplever sin lärandemiljö som trygg är en grundförutsättning för lärande och utveckling. Några exempel på hur skolgårdens trygghet påverkas av gestaltningen är belysning, så väl under skoltimmarna som efter dagens slut, samt möjlighet till avskildhet på skolgården. Detta måste dock gestaltas på ett sådant vis att personal samtidigt har möjlighet att överblicka gården, exempelvis genom genomsiktig vegetation. Ytterligare en aspekt för att öka tryggheten är att undvika trängsel, för att uppnå detta bör Boverkets rekommendationer om friyta per barn uppfyllas (40 kvm/förskolebarn, 30 kvm/grundskolelev).

### **Barnperspektivet**

FN:s generalförsamling antog 1989 en konvention om barns rättigheter. Sveriges riksdag ratificerade kort därefter konventionen utan några reservationer. Barnkonventionens 12 artiklar innebär bland annat att barn ska ha rätt att uttrycka sig om det som berör dem i fysisk planering.

Vid bostadsbebyggelse och skolverksamhet är det av stor vikt att barnperspektivet får utrymme i planeringen. Inom planområdet finns det i dagsläget ytor för lek och vistelse för barn och unga. Vid en utvecklad användning ska ny verksamhet utvecklas samt anpassas efter terrängen och det kulturhistoriska värdet som planområdet besitter. Blir bostäder

aktuella i planområdets östra del ska en gemensam gårdsyta där barn och unga kan umgås på ett säkert vis skapas.

I planområdets närhet finns dessutom flertalet lekplatser och parkmiljöer. Inom en 500 meters radie från planområdet finns två lekplatser, framför allt ämnade för de yngre barnen, med gungor, klätterställningar och rutschkanor. Därutöver finns ytterligare två ytor ämnade för lek och vistelse för något större barn. Cirka 300 meter öster ut finns både basketplan och fotbollsplan och 200 meter norr om planområdet, i närheten av Internationella Engelska Skolan, finns en hinderbana. Strax norr om planområdet finns därutöver kultur och aktivitetshuset Markan.

### **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 berörda och allmänheten möjlighet att påverka planförslaget.

### Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 60 månader (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

- Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.
- Hässleholms Vatten AB är huvudman för va-verksamheten för de allmänna ledningarna.
- Hässleholm Miljö AB är huvudman för fjärrvärmenätet i Hässleholms stad.
- E.ON Energidistribution AB är huvudman för eldistributionsnätet inom planområdet.

### Avtal

I samband med detaljplanen kan olika typer av avtal behöva upprättas, exempelvis planavtal, markanvisningsavtal samt exploateringsavtal. Planavtalet reglerar bland annat kostnaderna för framtagandet av detaljplanen. Ett markanvisningsavtal är en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid, samt under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst kommunalägt markområde för exploatering. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Syftet med exploateringsavtalet är att säkerställa genomförandet av detaljplanen genom att klargöra och fördela ansvar och kostnader

I samband med denna detaljplan har/ska följande avtal upprättas.

- Planavtal har upprättats med exploatören.
- Markanvisningsavtal ska tecknats med tekniska förvaltningen.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsplan

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



## **Fastighetsbildning och övriga förrättningar**

Fastigheten Fridhem 8 föreslås erhålla mark från Hässleholm 88:1 för att reglera över den befintliga infarten från Finjagatan. Fastighetsregleringen innebär därmed att det befintliga servitutet kommer att upphöra då marken som belastas överförs till Fridhem 8. Den mark som enligt planförslaget ska bli kvartersmark för Bostäder alternativt Kontor föreslås avstyckas från fastigheten Hässleholm 88:1 för att bilda en ny fastighet i östa delen av planområdet. Det är fastighetsägaren som ska ansöka och bekosta fastighetsbildningen hos lantmäterimyndigheten.

I planförslaget föreslås även ett markreservat för gemensamhetsanläggning som belastar fastigheten Fridhem 3. Gemensamhetsanläggningen möjliggör för en samlokalisering av parkering och kommunikationsyta samt säkerställer att en in- och utfart kan anordnas till den nybildade fastigheten på ett trafiksäkert vis utan att påverka allén längst Tränggatan. För att få utnyttja ett område som omfattas av markreservat måste en rättighet skapas. En gemensamhetsanläggning inrättas av Lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning. Ansökan kan göras av någon eller några av de fastighetsägare som kommer att ha nytta av anläggningen. Lantmäterimyndigheten beslutar om gemensamhetsanläggning kan inrättas eller inte, samt vilka fastigheter som ska vara delägare och vilka andelstal fastigheterna ska ha i fråga om kostnaderna för anläggningens utförande och driftg.

## **Fastighetskonsekvenser**

Nedan redovisas möjliga konsekvenser av planförslaget på fastighetsnivå:

### **Hässleholm 88:1**

- Avstyckning för att bilda ny fastighet.
- Avstår mark i nordvästra hörnet till fastigheten Fridhem 8

### **Fridhem 8**

- Erhåller mark från Hässleholm 88:1.

### **Fridhem 3:**

- Gemensamhetsanläggning för infart samt parkering bildas.



Figur 7: Karta över fastighetskonsekvenser av planförslaget. Rött område visar ungefärlig sträckning för fastigheten Fridhem 8 efter planens genomförande. Blått område visar föreslagen utformning för ny fastighet. Gult område visar området planlagt för markreservat för gemensamhetsanläggning.

## Ekonomiska frågor

### Planeekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av HIBAB. Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar.

### Planavgift

Planavgiften har reglerats i planavtalet och ingen ytterligare planavgift ska därmed tas ut i samband med bygglov.

### Inlösen/Ersättning

Då fastigheten Fridhem 8 även i tidigare detaljplan har omfattats av skydd av kulturvården har fastighetsägaren inte rätt till ersättningsanspråk av kommunen. Detta då ersättningen endast kan bli aktuellt i de fall då pågående markanvändning på grund av skyddsbestämmelserna avsevärt försvåras, exempelvis om värdeminskningen för fastigheten blir betydande och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av planen.

## Tekniska frågor

### Ledningar

Utan ledningsägarens medgivande får ej upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför befintlig markledning, så att reparation och underhåll av ledningen försvåras

### Servitut

Anslutning till befintliga vatten och avloppsledningar är möjligt via infarten på fastigheten Fridhem 3. Servitut för vattenledningar ska därför upprättas över fastigheten Fridhem 3 vid ny fastighetsbildning. Förbindelsepunkt finns i Tränggatan.

# ► Förutsättningar

## Bakgrund

HIBAB har den 21 november 2021 ansökt om planbesked för att upprätta detaljplan för att utöka användningen, S- barnomsorg, med både, B-bostäder samt K-konor på fastigheten Fridhem 8. 17 januari 2023 inkom en ansökan om att inkludera en del av fastigheten Hässleholm 88:1 i planområdet för att skapa byggrätt för bostäder alternativt kontor.

## Kommunala beslut

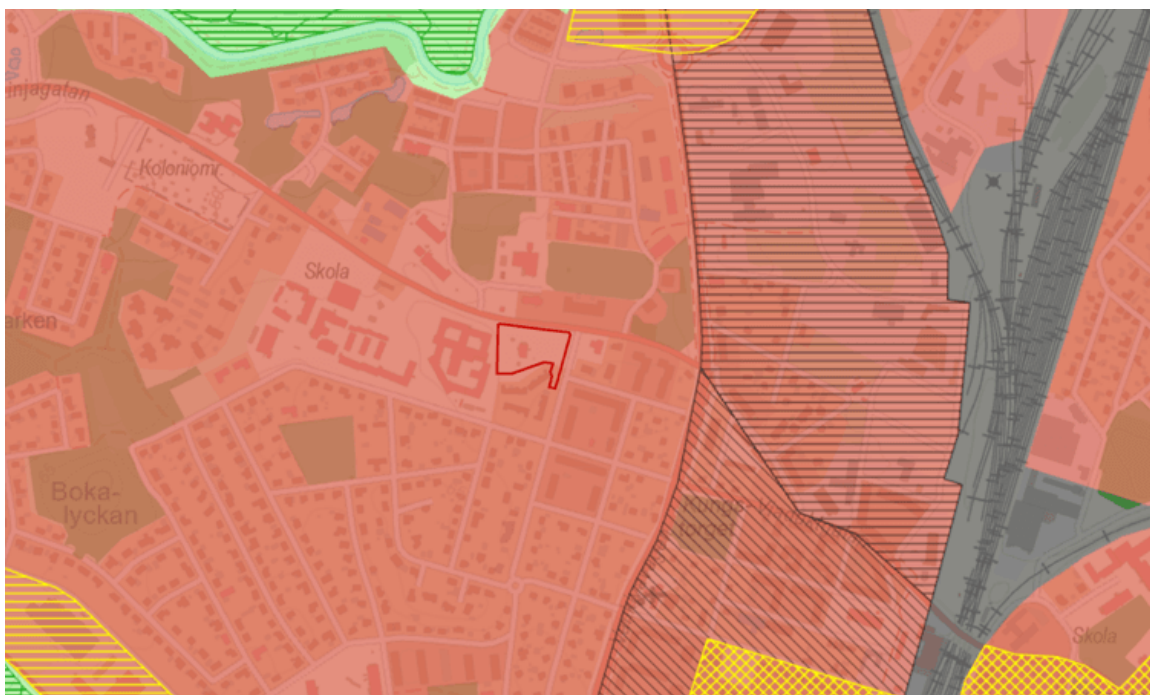
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 23 februari 2022 att ge miljö- och stadsbyggnad i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan samt att standard planförfarande ska tillämpas. Den 28 februari 2023 tog miljö och stadsbyggnadsnämnden beslut om att utöka planområdet med delar av fastigheten Hässleholm 88:1 i öst. Beslut om att skicka ut detaljplanen på samråd togs den 22 augusti 2023.

## Tidigare ställningstaganden

### Fördjupad översiktsplan för Hässleholms stad

I den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms tätort (2018) är planområdet markerat som "befintlig blandad bebyggelse". Blandad stadsbebyggelse kan rymma samtliga markanvändningar, så länge de inte är störande för omgivningen. Med befintlig blandad stadsbebyggelse avses redan planlagda eller ianspråktagna områden. Dessa kan kompletteras eller omvandlas för att uppnå mer blandning. Redan detaljplanelagda men ej utbyggda områden ingår också. Den aktuella byggnaden är även utpekad som "särskilt värdefull bebyggelse" som ska skyddas mot förvanskning genom skyddsbestämmelser i detaljplan.

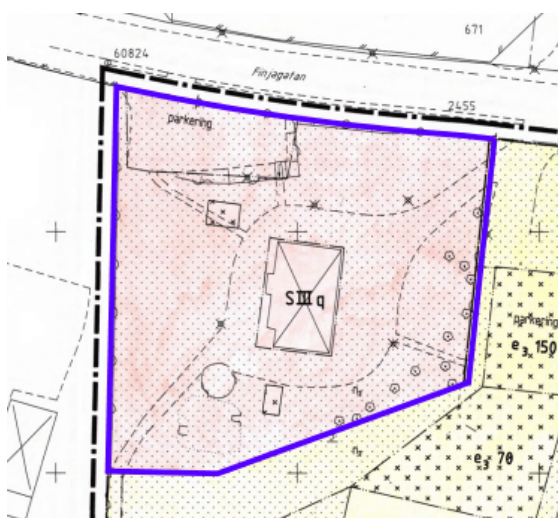
Rent geografiskt tillhör planområdet stadsdelen norra delen av Bokalyckan men gränsar till T4-området. FÖP:en pekar ut Bokalyckan som ett område där det är viktigt att värna, sköta och utveckla de många gröningarna och parker som finns i området. Även om fastigheten geografiskt inte anses tillhöra T4-området så kan det i och med sin koppling till det gamla regementet antas tillhöra T4-området. T4 karaktäriseras framför allt av regementets gamla byggnader från tidiga 1900-talet. Dessa byggnader innehar höga kulturhistoriska värden. T4 pekas ut som ett område för blandad stadsbebyggelse, med allt från bostäder, kontor och mindre verksamheter som inte kräver skyddsavstånd. Utvecklingen av T4 föreslås även sträva mot att bli ett mer stadsmässigt område.



Figur 8: Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Hässleholm stad. Planområdet är markerat med rött.

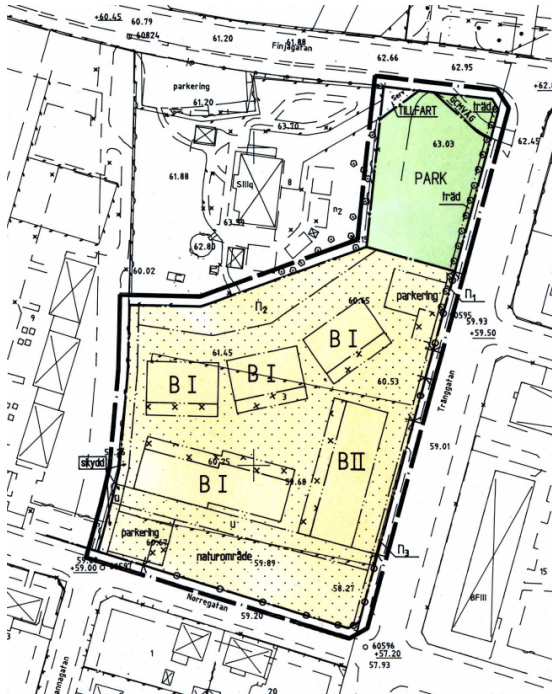
### Detaljplaner

Den gällande detaljplanen för fastigheten Fridhem 8, detaljplan för del av kv. Fridhem, vann laga kraft 1992-01-01. Planen möjliggör för användningen S – barnomsorg i den gamla regementsbyggnaden. Byggrätten är reglerad till maximalt tre våningar och dessutom är byggnaden skyddad av egenskapsbestämmelsen q – ”Värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.” Därutöver är träden inom området skyddade från fällning. Utfartsförbud gäller i planområdets nordöstra del ut mot Finjagatan.



Figur 9: Gällande detaljplan för fastigheten Fridhem 8

1996 antogs en ny detaljplan för östra delen av planområdet, på fastigheten Hässleholm 88:1. Den berörda delen är planlagd för allmän platsmark park. I norr finns ett servitut för tillfart till Fridhem 8 samt en gång- och cykelväg. Trädallén längst med Tränggatan ska enligt planen bevaras. Söder om planområdet på samma detaljplan är det planlagt för bostäder i en till två våningar.



Figur 10: Gällande detaljplan för fastigheten Hässleholm 88:1 samt Fridhem 3.

Planområdet berör en tredje gällande detaljplan för Finjagatan, *Förslag till ändrad och utvidgad stadsplan för kv. 204 Fridhem och 205 Remonten m.m*, som antogs 1962. Aktuellt område är planlagt som allmän plats, gata.



Figur 11: Gällande detaljplan för del av fastigheten Hässleholm 88:1, Finjagatan.

## **Skånes regionala Kulturmiljöprogram**

I Länsstyrelsen Skånes regionala kulturmiljöprogram är Hässleholm utpekad som en värdefull kulturmiljö. I den sammanfattande texten kring motiv för bevarande omnämns de miljöer som har militär anknytning som viktiga för förståelsen av ortens framväxt och förändring.

Motiv till bevarande är följande: Miljön är representativ för de tidiga järnvägssamhällena och som sådan välbevarad och intressant då den även till vissa delar kan sägas spegla bostadssociala förhållanden. Järnvägen var av största betydelse för samhällets framväxt. Såväl byggnaderna som trädgården är väsentliga element i miljön. Hässleholm är även ett tydligt exempel på garnisonsstad.

## **Kommunala planeringsunderlag**

### **Kulturmiljöstrategi**

Kulturmiljöstrategin anger riktningen för det kulturmiljöarbete som ska genomföras i kommunen fram till 2035. Kulturmiljöstrategin ger en samlad bild av hur kommunens kulturmiljövården ska hanteras och visa sambanden mellan kulturarv, kulturmiljö, natur och hållbarhetsarbete. Strategin tydliggör även kulturmiljöns värde som en attraktionskraft för kommunen samt dess vikt för ett hållbar, jämställt och tryggt samhälle.

### **Kulturmiljöplan för Hässleholms stad**

I kulturmiljöplanen för Hässleholms stad (antagen 2021) är den befintliga byggnaden inom planområdet markerad som "Mycket värdefull bebyggelse", vilket är den näst högsta klassningen av byggnader i kulturmiljöplanen. Detta innebär i sin tur att byggnaden är skyddad enligt PBL 8 kap. 13§ och därmed råder ett förbud mot förvanskning. Planområdet är en del av de tidigare Skånska trängregementets lokaler från början av 1900-talet och byggnaden som står på Fridhem 8 har tidigare verkat som "sjukan" för regementet. Hela regementsområdet besitter stora antikvariska värden, allt från arkitektoniska, byggnadshistoriska samt militär- och socialhistoriska, detta med tanke på att det har påverkat Hässleholm stad under lång tid. Det är därmed viktigt att det tidstypiska bevaras, allt från större byggnader till mindre, samtliga lokaliserade i parkmiljö.

För det gällande området så beskrivs det som viktigt att vara extra varsam med följande:

- Formen – bevara hus i park.
- Flertalet befintliga byggnader är stora och kraftfulla – behåll skalan (undvik allt för små och plottriga tillskott).
- Bevara grönskan och parkkaraktären.

### **Grönstrategier för Hässleholms stad och större stationsorter**

Hässleholm kommun antog 2017 en grönstrategi för Hässleholm stad och de större stationsorterna. Grönstrategin består av tre övergripande strategier: Förtäta grönt och kvalitativt, planera smart och robust samt planera för hälsa och social hållbarhet. Varje strategi delas sedan upp i mindre delar för att specificera vad kommunen ska verka för.

### **Riksintressen och förordnanden**

Det finns inga riksintressen i eller i direkt närhet till planområdet.

## Topografi, landskap och vegetation

Fastigheten Fridhem 8 är kuperad med en nivåskillnad på cirka fyra meter från högsta till lägsta punkt. Byggnaden är lokaliserad på den högsta punkten och terrängen sluttar sedan åt samtliga väderstreck. Den aktuella delen på fastigheten Hässleholm 88:1 har även den nivåskillnaden och sluttar cirka tre meter från norr till söder.

Vegetationen inom planområdet har höga värden, både utifrån ett ekologiskt och kulturhistoriskt perspektiv. Byggnaden på fastigheten Fridhem 8 är inramad av större träd av varierande art. Det vanligaste trädsorten är lind men därutöver finns även skogslönn, bok, björk, hästkastanj och någon enstaka mindre blodbok. Längst med Tränggatan finns en allé bestående av oxel som omfattas av Miljöbalkens generella biotopskydd. På parkytan i östra delen av planområdet finns även större rododendronbuskar.



Vegetationen inom planområdet innehar flertalet ekosystemtjänster, bland annat bidrar det till en estetisk tilltalande miljö och en lummig parkkänsla, ger skugga och därmed svalka under årets varmare månader, minskar koldioxidutsläpp, bidrar med fotosyntesen med mera.

## Bebyggelse

Den befintliga byggnaden inom planområdet uppfördes 1907 som sjukhus till det skånska trängregementet och besitter därmed ett kulturhistoriskt värde. Mer om byggnaden och dess värden går att läsa under rubriken Kulturmiljö och Fornlämningar på sidan 32.

## Trafik

Finjagatan som kantar planområdet i norr är en större gata som tillhör huvudvägnätet i Hässleholm stad. År 2020 uppmättes den dagliga trafiken i området till i snitt cirka 3500 fordon. Strax öster om planområdet sträcker sig Tränggatan.

Tillgängligheten till kollektivtrafik i området är god. Precis norr om planområdet finns busshållplatsen T4/Norrgården där busslinje 2, Gäddastorp – Röinge, passerar. Busslinje 2 passerar även Hässleholm C och därmed knyter området väl an till ytterligare kollektivtrafik. Till centralstationen är det cirka 1,2 km.

Det finns goda cykelkommunikationer till området. Huvudcykelnätet i kommunen sträcker sig till områdets närhet, längst med Norregatan i söder och Vankivavägen i öst. Därefter går det ett lokalt cykelnät fram till området längst med Finjagatan. På fastigheten finns enstaka

fristående cykelparkeringar. Parkering för motorfordon sker på en gruslagd parkeringsyta i nordvästra hörnet av fastigheten. Angöring till parkeringsplatsen sker via Finjagatan, strax intill busshållplatsen.

Längst med norra kortsidan av huvudbyggnaden finns en lastbrygga för varulämning samt ett avfallsrum. För att angöra avfallsrummet och lastbryggan har den diagonala sträckningen från Finjagatan använts då detta är den enda infarten till huvudbyggnaden inom fastigheten. Denna sträckning är ut trafiksäkerhetssynpunkt inte lämplig för motorfordon och ska enbart användas i enstaka av exempelvis blåljusfordon eller andra med tillstånd.

Närliggande vägar och gator trafikeras inte av farligt gods. Den närmsta leden för farligt gods är järnvägen som ligger cirka 750 meter från planområdet.

## **Service**

Planområdet är lokaliserat cirka 1,5 km från centrala Hässleholm där det finns god tillgång till service i form av bland annat centrumhandel, restauranger, caféer och kollektivtrafik. I planområdets mer direkta närhet finns en pizzeria, minilivs samt cykelbutik. Precis norr om planområdet, på andra sidan Finjagatan, är dessutom Markan, ett kultur- och aktivitetshus för barn och unga, lokaliserat. Förskola och grundskola finns i nära anslutning till området.

## **Geoteknik**

Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte gjorts. Enligt SGU:s bergarts- och jordartskartor utgörs marken inom planområdet av sandig morän med ett skattat jordsdjup på 5-10 meter. Markens genomsläpplighet anses vara medelhög.

Planområdet ligger på gränsen mellan låg- och normalriskområde radon (5-15) kBq/m<sup>3</sup>.

## **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.

Fastigheten besitter ett högt kulturhistoriskt värde och för att fördjupa sig i detta har en kulturhistorisk utredning över planområdet genomförts. Utredningen genomfördes av Kristianstads Regionsmuseum 2023-03-06. Då det finns begränsat med historiskt material kring sjukhusbyggnaden så är beskrivningen och analysen av fastigheten Fridhem 8 uteslutande gjord utifrån historiska fotografier. Utredningen sammanfattas nedan.

### **Militärområdet historia**

Mellan åren 1907-1986 var det skånska trängregimentet lokaliserat i centrala Hässleholm, T4 området. Här förlades den stora kasernbyggnaden parallellt med Finjagatan. Öster om kasernen uppfördes ett kanslihus och väster ett markenteri. Regimentets sjukhus blev klart tre år senare och placerades på andra sidan Finjagatan, i det aktuella planområdet.

### **Fridhem 8 - Historia**

Byggnaden på fastigheten Fridhem 8 uppfördes som sjukhus till regementet år 1910. Byggnaden uppfördes i två våningar samt en vindsvåning med full takhöjd i ljus puts och en markerad sockel i huggen natursten. Taket kläddes med skivtäckt svart plåt och takfoten



fick ett kraftigt utskjutande listverk. Under perioden som byggnaden användes till regementet användes första våningen för undersökning och den andra för patienter som behövde läggas in. I samband med anläggandet av byggnaden planterades fastigheten med allt från lummiga träd, skyddande häckar och små dekorativa planteringen för att ge lugn och ro samt möjlighet till frisk luft och en närhet till naturen för besökarna. Förutom huvudbyggnaden fanns under denna period även en mindre panelklädd byggnad med sadeltak placerad i den nordvästra hörnet av fastigheten.

Den ursprungliga byggnaden kännetecknades av rektangulära fasadytor. Fönsterna placerades något indragna i fasaden och var försedda med tvärpost och två utåtgående bågar med två rutor vardera nedtill samt en inåtgående båge med två rutor upptill. Långsidornas fasader hade en strikt symmetrisk indelning kring en mittaxel, åt väster i form av en frontespisens och i öst ett uppglasat dörrparti. Kortsidornas utformning skiljde sig åt. Mot söder upptas fasaden av en terrass (som idag är inbyggd) ovanpå en låg utbyggnad. Terrassdörrarna var uppglasade och utbyggnaden hade stora fönsterpartier. På den norra fasaden fanns en mindre entrébyggnad placerad invid byggnadens nordöstra hörn. Entrén täckes av ett sadeltak med kraftigt listverk invid takfoten som åt norr plockade upp tempelgavelns form.

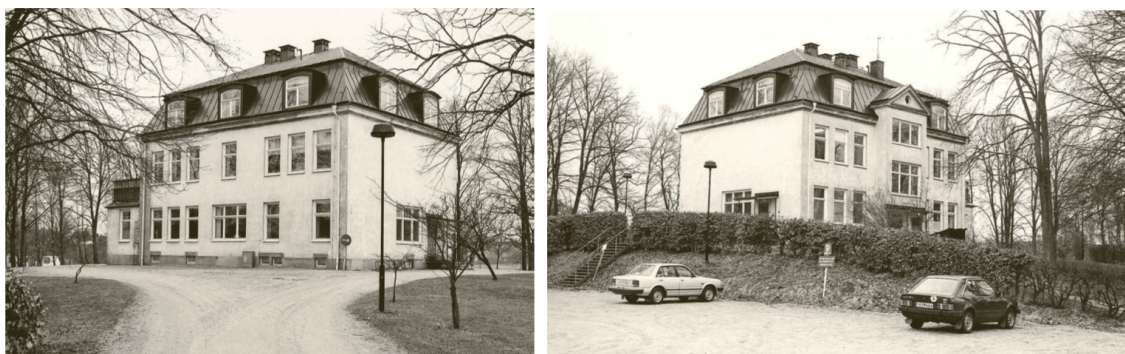


*Figur 12: Sjukhusbyggnaden innan större ombyggnationer. Bild från kulturmiljöutredningen.*

## Renovering

Under 1950-talet skedde renovering samt flera ombyggnader av lokalerna inom kasernområdet. Takstolarna lades om 1950 och 1957 gjordes en större ombyggnation både av interiör och exteriör. Användningen av byggnaden var densamma på första våningen medan andra våningen byggdes om till mäss för underofficerarna och vindsvåningen till tandklinik. Under renoveringen byttes fönsterna ut till en modell med tvärpost och hela bågar utan spröjs. Den uppglasade välvda entrén på den östra fasaden sattes igen och ersätts med ett större fönsterparti. På samma fasad togs även ett blindfönster bort. Entreébyggnaden på den norra fasaden revs och en ny entré med skärmtak skapas på västra sidan samtidigt som ett fönsterparti med tre bågars bredd sattes upp centralt på fasaden. Dörrpartiet på den västra fasaden, med entréer till trapphus och källare, fick samma utformning och förses med ett skärmtak.

År 1989 köpte ett kommunägt bolag flera av byggnaderna i det gamla garnisonsområdet, däribland även fastigheten Fridhem 8. I samband med detta skedde ytterligare ombyggnationer och byggnaden anpassades för barnverksamhet. Merparten av dessa ändringar genomfördes interiört där tillkommande av många små rum (genom uppsättande av icke-bärande väggar) förändrade planlösningen. Utemiljön har även försetts lekredskap.



*Figur 13: Byggnaden sett från nordost som den såg ut efter ombyggnationen i slutet av 1950 samt byggnaden sett från nordväst från slutet av 1970-talet. Källa: Västra Göinge Hembygdsförening.*

## Expeditionsbyggnad

År 1942-1989 tros en expeditiionsbyggnad, också omnämnd som "sjukhusbaracken", ha funnits öster om sjukhusbyggnaden på fastigheten som idag benämns som Hässleholm 88:1. Det finns tyvärr inga bilder eller ritningar över byggnaden men den går att se på det äldre kartmaterialet.

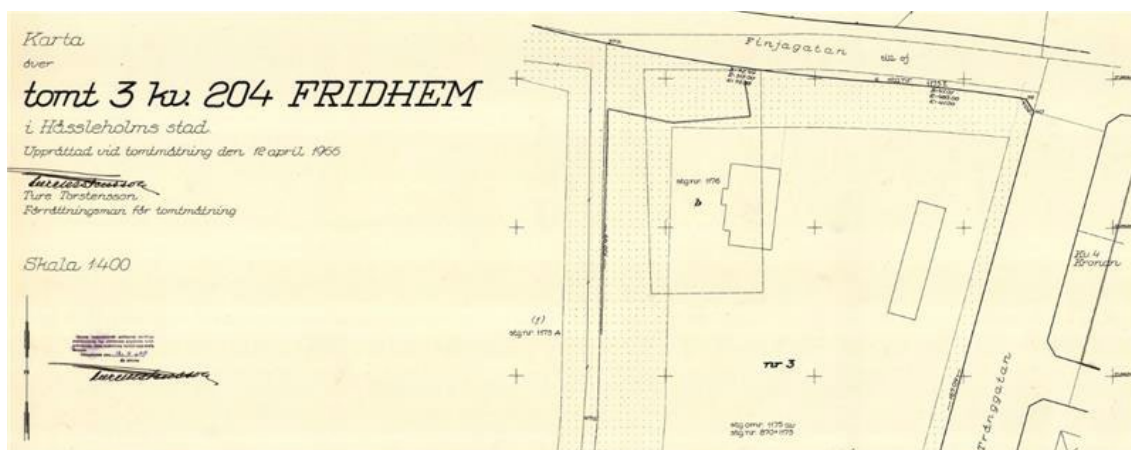


Bild 18: Utdrag från tomtmätning från 1966. Expeditionsbyggnadens är placerad i östra delen av fastigheten.

## Nulägesanalys

Byggnaden har idag samma ljusgula putsade fasad, en kraftigt utskjuten takfot med profiler både upp och nedtill och skivtäckt svart mansardtak som från byggnadens tidigare år. På senare år har ett nytt takfönster mot söder blivit upptaget och där det tidigare har funnits skorsten finns numera ventilationshuvor även de i svart plåt. I källarplanet har även nya fönsteröppningar tillkommit, troligtvis under 2000-talet. Invid den norra fasaden har en gjuten lastbrygga med inbyggt förrådsutrymme uppförts. Norra fasaden bär spår från tidigare ombyggnationer såsom en gjuten sockelbeklädnad i stället för en i sten. På den södra fasaden har den tidigare terrassen glasats in. Entréer i både norr och väst är upprättade i brun aluminium.

Interiört har ombyggnation skett i flera etapper. I de flesta av rummen är golven täckta med plastmatta, väggar i vitmålad vävtapet och innetaket har sänkts med infälld belysning. Fönsterbrädor består i de flesta fall av marmor förutom på vindsvåning där de djupa fönsternicherna i stället är klädda med kalkstensskivor. Innerdörrarna kan i de flesta fall härledas till ombyggnationen i mitten av 1900-talet. I trapphuset finns några mer bevarade detaljer från byggtiden vid 1900-talets början, exempelvis trappen i kalksten med dekorativa detaljer som profilerad trappnos och metallräcke med handledare i lackerat trä. Trappräcket har dock kompletterats med ytterligare en ledstång i trä. I trapploppet finns en hög framträdande sockel och viloplanen är belagda med omväxlande kvadratiska och rektangulära kalkstensplattor.

Fastighetens har i sig stora nivåskillnader och byggnaden ligger på förhöjd plan yta där marken är delvis hårdgjord. Här finns även material för utelek, exempelvis gungor, sandlåda med mera. I gränsen mellan de plana och kuperade delarna av fastigheten står högväxta träd av varierande som planterades vid exploateringen av fastigheten. Vegetationen ger fastigheten en park likande karaktär som talar om dess historia.

## Kulturhistorisk värdering

Sammanfattningsvis kan fastighetens kulturhistoriska värden ses ur tre olika perspektiv; kulturhistoriska, Estetiska och sociala. Den gamla sjukhusbyggnaden med omgivande parkområde är en viktig del av det kulturhistoriskt värdefulla garnisonsområdet. Militären har haft ett stort inflytande över Hässleholms utveckling under stor del av 1900-talet och

var en viktig del av lokalsamhället under sina verksamma ått. De kvarvarande fysiska spåren är mest framträdande genom de byggnader som finns kvar men även med svårlästa spår som parkstrukturer är viktiga för bebyggelsemiljöns värden i sin helhet.

Fastigheten har även ett högt estetiskt värde då platsen för sjukhusbyggnaden är vald med omsorg på en höjd på lagom avstånd från övriga garnisonsområde. Det estetiska värdet förhöjs även av den bevarade parkmiljön som omringar byggnaden. Trots att det estetiska värdet i den stilmässiga och arkitektoniska har försvagats genom sentida förändringar finns huskroppens form med rektangulära fasadytor och mansardtak som bryts upp av frontonerna, utformad som klassisk tempelgavel mot väst och med en mer jugendinspirerad stil mot syd, i stora drag bevarad

Sjukhusbyggnaden har historiskt sett haft ett viktigt socialt värde som en plats dit både inkallade och deras anhöriga kunde komma för att få vård. Detta värde är inte så framträdande i dagens samhälle men desto viktigare att de fysiska spåren bevaras för att tillföra viktiga värden till den lokala historien. Även i ett nationellt perspektiv tillför garnisonens sjukhus i allmänhet en viktig del till berättelsen om militärsamhället.

## **Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm mars 2024**

Cecilia Lindgard  
Planchef

Alice Adolfsson  
Planarkitekt