



Planbeskrivning  
**Detaljplan för Fridhem 8 m.fl.**  
Hässelholms stad och kommun, Skåne län



## ► Innehåll

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| <b>Inledning</b> .....       | <b>3</b>  |
| <b>Planförslag</b> .....     | <b>5</b>  |
| <b>Konsekvenser</b> .....    | <b>13</b> |
| <b>Genomförande</b> .....    | <b>18</b> |
| <b>Förutsättningar</b> ..... | <b>21</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, trafikbullerutredning till detaljplan, av Tyréns (2022-10-19)*
- *Fridhem 8, "Gamla sjukan" Rapport 2023:6 – kulturmiljöutredning av Regionmuseet Skåne (2023-03-06)*

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

## Sakägare

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

# ► Inledning

## Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att 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.

## 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.



## Beslut om betydande miljöpåverkan

Genomförandet av planen antas inte innebära betydande miljöpåverkan. (5 kap. 11 a § andra stycket PBL. Se skälen för beslutet under rubriken *Konsekvenser, Bedömning om miljöpåverkan*.)

## Plandata



Bild 1. Översikt över planområde och omgivningarna

Området är lokaliserat i Hässleholm tätort på fastigheterna Fridhem 8 samt delar av Fridhem 3 och Hässleholm 88:1. Planområdet avgränsas av Finjagatan i norr och följer sedan fastighetsgränsen för Fridhem 8 i väst och syd. Östra delen av planområdet tillhör fastigheten Hässleholm 88:1 där ett kommunalt grönområde lokaliserat. Planområdet avgränsas av Tränggatan i öst. Den totala planarean är cirka 7 350 kvm.

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

# ► Planförslag

## Områdets disposition/sammanfattning

Detaljplanen möjliggör för både kontor och bostäder inom större delen av 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 med skydd av kulturmiljö samt marklov. Ny byggrätt anpassas efter kulturmiljön genom placering och byggrätt. Trädallén längst med Tränggatan besitter ett generellt biotopsskydd och har därmed skyddats genom skydd mot trädfällning och marklov.

Följande föreslås i detaljplanen:

- Skola
- Kontor
- Bostäder

## 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. I nordvästra delen av planområdet är en parkeringsplats lokaliserad. I övrigt är fastigheten grön och lummig med stora träd av varierande art. Dessa träd är skyddade i gällande detaljplan med n<sub>2</sub> – befintliga träd får inte fällas.

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 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, finns en parkeringsplats lokaliserad.

## Föreslagen markanvändning

Användning av 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 - Begränsning av markens nyttjande**

För att behålla karaktären av fastigheten Fridhem 8 och de kulturhistoriska värden som planområdet besitter har markens nyttjande begränsats.

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

### **Korsmark - Begränsning av markens nyttjande**

Här möjliggörs för utbyggnad av eventuell komplementbyggnad, exempelvis soprum, cykelförråd eller andra komplementbyggnader.

*Fastighetsstorlek* (PBL 4 kap. 18 §)

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

För att förhindra mindre enskilda fastigheter.

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

### **h<sub>1</sub> – Högsta tillåtna 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 markmiljö så ska den nya bebyggelsen underordnas i höjd.

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

### **n<sub>1</sub> - Träd får endast fällas om det är sjukt eller utför en säkerhetsrisk**

För att skydda allén längst med Tränggatan.

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

### **g<sub>1</sub> – Markreservat för gemensambetsanläggning**

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.

*Rivningsförbud* (PBL 4 kap, 16§)

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

Byggnaden utgör en väsentlig del av det gamla garnisonsområdet och bör 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 växtligheten. 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 bör därmed skyddas.

*Utförning* (PBL 4 kap. 16 §)

**f<sub>1</sub> – Endast flerbostadshus eller radhus.**

Gäller östra delen av planområdet. För ett effektivt nyttjande av marken anses endast flerbostadshus eller radhus som lämpligt.

*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 besitter bevaras.

**b<sub>2</sub> – Marken ska vara genomsläpplig**

För att skydda allén och dess ytliga rötter ska marken vara fortsatt genomsläpplig.

*Utnyttjandegrad* (PBL 4 kap. 11 §)

**e<sub>1</sub> – Största byggnadsarea är 450 kvm inom användningsområdet.**

För att reglera exploateringsgraden.

*Varsambet* (PBL 4 kap. 16 §)

**k<sub>1</sub> – Siktlinjen och stråket från Finjagatan till byggnadens nordöstra sida ska bevaras.**

Befintlig infartsvägen och siktlinjen upp till östra fasaden från Finjagatan utgör en viktig koppling som tydliggör byggnadens relation med kasernområdet.

**k<sub>2</sub> - Kulturhistorisk värdefull byggnad som ska bibehålla sin karaktär med avseende på volym, form, proportioner, material, färgsättning samt detaljeringsnivå.**

Byggnaden besitter ett högt kulturhistoriskt värde och ska hanteras varsamt vid renovering och ombyggnad. Karakteristiska värden som ska hanteras extra varsamt är exempelvis byggnadens symmetriska form, rektangulära fasadytor, mansardtak, fönstersättning, trapphus, ljusgula putsfasaden samt terrassen i söder. För vidare specificering, se under rubriken ”Kulturhistorisk värdering”, s. 11.

*Ändrad lovplikt* (PBL 4 kap. 15 §)

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

Bestämmelsen används för att skydda allén med tillhörande ekosystemtjänster.

**a<sub>2</sub> – Marklov krävs även för markåtgärder som påverkar markens genomsläpplighet.**

För att säkerställa att markens genomsläpplighet inte försämras med än vad bestämmelsen b<sub>1</sub> tillåter har den kombinerats med en bestämmelse om utökad marklovplikt.

**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.

## **Föreslagen bebyggelse**

Bebyggelsen på fastigheten Fridhem 8 besitter ett kulturhistoriskt värde och skyddas därmed med varsamhetsbestämmelser.

En ny byggrätt för bostäder alternativt kontor föreslås i östra delen av planområdet. För att den nya byggnaden ska anpassas till de omkringliggande kulturhistoriska värdena och inte överta stadsbilden har nockhöjden reglerats till 71 meter över angivet nollplan, vilket motsvarar cirka två våningar. För att styra den nya bebyggelsens placering så att den inte påverkar den trädallén i öst och infarten till Fridhem 8 i norr så används prickmark. Exploateringsgraden har även reglerats till maximalt 450 kvm inom användningsområdet för att säkerställa att tillräckligt med yta finns för dagvattenhantering.

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

## **Föreslagen grönstruktur**

Den grönstruktur som i dagsläget är belägen inom fastigheten Fridhem 8 ämnas att bevaras. Detta för att värna om områdets karaktär med hus i park. Parkmiljön skyddas genom en bestämmelse om skydd av kulturvärden samt marklov för trädfällning.

I östra delen av planområdet kommer parkmark att tas i anspråk för att möjliggöra för ny byggrätt. För att bevara stora delar av de ekologiska värden som området besitter så skyddas den befintliga allén längst med Tränggatan mot fällning. För att skapa ett behagligt avstånd mellan den nya bebyggelsen och träden har ett 8,6 meter brett prickmarksområde satts ut. För att skydda allén och trädens rötter ytterligare har även de 4 meterna närmst plangränsen getts en egenskapsbestämmelse gällande att marken ska vara genomsläpplig. Detta för att undvika hårdgörning eller plattsättning då trädens rötter är ytliga och kan ta skada av detta.



## Föreslagen trafikstruktur

### Gång- och cykeltrafik

Ingen större förändring förväntas ske gällande kollektivtrafik, cykel samt gång då dessa trafikslag har god tillgänglighet idag. Gång och cykelvägen som idag sträcker sig över parkmarken i nordöst föreslås omlokaliseras så att den följer väggkanten, likt på andra sidan Tränggatan. Då cykelbanan hamnar utanför planområdet är detta ingen som regleras inom ramen för denna detaljplan men den gällande detaljplanen för Finjagatan/Tränggatan tillåter omdragningen.

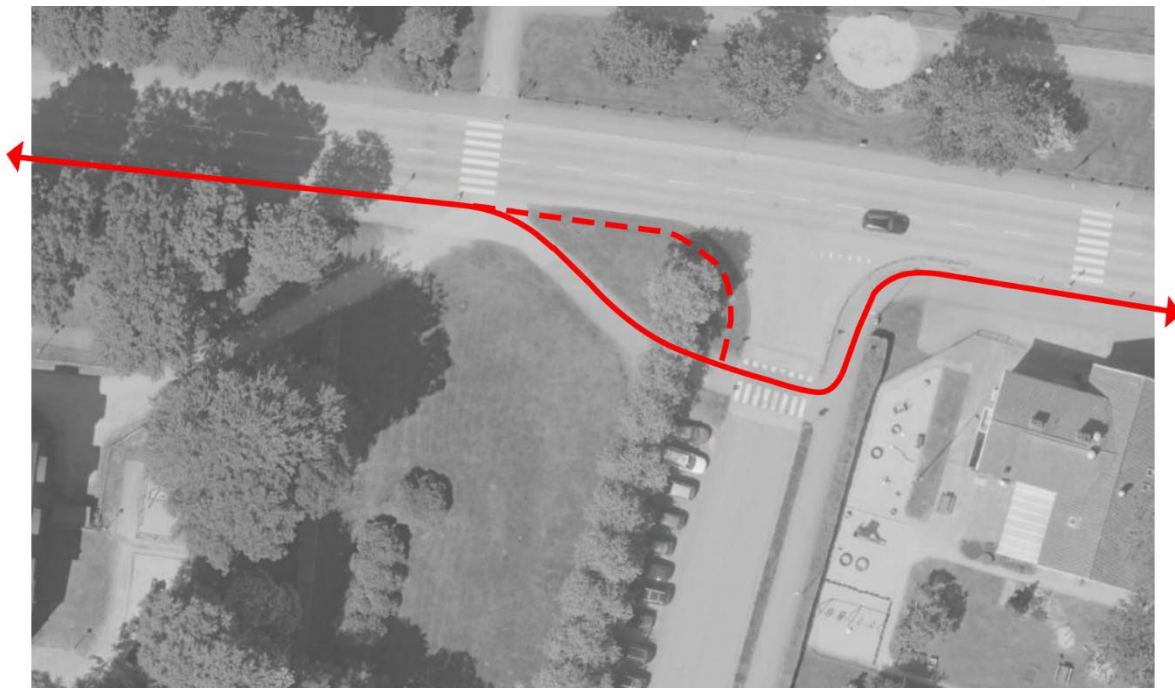


Bild 2: Heldragen linje visar befintlig cykelbana, streckad linje visar föreslagen omdragning.

### Kollektivtrafik

Strax norr om planområdet, längts med Finjagatan, finns busshållplatsen Hässleholm Norregård/T4 tillhörande linje 2 lokaliserad. Linje 2 går mellan Gäddastorp – Centralstationen-Röinge. Från planområdet tar det 8 minuter till centralstation där ytterligare busslinjer och tågförbindelser finns.

### Biltrafik

Finjagatan som angränsar planområdet i norr är en av centrala Hässleholms mer trafikerade gator. Hur trafikmängden påverkas av planförslaget beror på vilken alternativt 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.

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 korsars både övergångsställe, gångbana och cykelväg vilket gör att den enbart ska användas vid nödfall av exempelvis blåljuspersonal. 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. Genom att samnyttja infarten försämras inte framkomligheten längst med Tränggatan samtidigt som ingrepp i allén kan undvikas.

## 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 bör stor hänsyn tas till omkringliggande träd.



*Bild 3: Illustration över planområdet med eventuell ny bebyggelse i öst. Parkeringen i nordvästra hörnet, på fastigheten Fridhem 8, är befintlig och bör 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.*

Parkeringsbehovet till den nya byggrätten på östra delen av planområdet anses kunna inrymmas på den befintliga parkeringen tillhörande fastigheten Fridhem 3 om bostäder blir aktuellt. För att säkerställa att parkeringen får nyttjas av båda fastigheterna rekommenderas en gemensamhetsanläggning att upprättas. Om i stället kontorsändamål etableras kan delar av parkeringsbehovet täckas på kvartersmark medan resterande får hänvisas till närliggande allmänna parkeringar. Exempelvis längs med Trånggatan.

## **Kulturhistoriska värden**

Byggnaden på Fridhem 8 har ett högt kulturhistoriskt värde i och med sin koppling till det gamla regementet. Huskroppens symmetriska form och rektangulära fasadytor och mansardtak som bryts upp av fotonerna, utformade som klassisk tempelgavel mot väst och med en mer jugendinspirerad stil mot syd, finns i stora drag bevarad och är en viktig del av byggnadens karaktär. Symmetrin i de ursprungliga dörr- och fönsteröppningarna har under tidigare ombyggnationer förvanskas. Vid en eventuell ombyggnation är det önskvärt att nya fönsteröppningarna lokaliseras där de ursprungliga fönstren var förlaga för att återställa symmetrin i fasaden.

Andra karaktäristiska detaljer är färgsättningen och materialvalen i exteriören med ljusgul puts och svartmålade skivtäckta tak samt terrassen i söder, som numera är inbyggd. Även om terrassen är inbyggd är det viktigt av att karaktären av en terrass bevaras för att särskilja den från den övriga byggnaden. Detta för att risken annars finns att byggnadens proportioner och symmetriska uttryck förvanskas. Interiört, i byggnadens mitt, finns ett trapphus där trappsteg och avsatser är uppförda i röd och grå kalksten med dekorativa detaljer som profilerad trappnos samt trappräcken av fyrkantjärn med profilerade handledare av lackerat trä. Dessa detaljer uppfördes i samband med byggnationen vid 1900-talets början och bör därmed hanteras varsamt.

Tomten på fastigheten Fridhem 8 besitter även i sig höga kulturhistoriska värden. Den kuperade tomten, där byggnaden är uppförd som en solitär på toppen, är bevuxen med omfångsrika träd av varierande art vilket bidrar till en parkliknande karaktär. Tanken med att växligheten som omfamnar byggnaden var en gång i tiden att ge besökaren lugn och ro, möjlighet till frisk luft och närhet till naturen. Dessa kvaliteter utgör viktiga upplevelsevärden som till stor del finns bevarade på området än i dag. Den omgivande parkmiljön med träd, buskar, häckar och variation i terrängen bidrar därmed till viktiga miljömässiga värden i bebyggelseområdet. Den diagonala infarten utgör dessutom en tydlig länk mellan fastigheten och det övriga garnisonsområdet.

## **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 – Trånggatan, finns dessutom uppstickande ventilationsrör till fjärrvärmekulvertar.

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

## Vatten och avlopp

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

## 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 större delen av planområdet dessutom är högt beläget minskar risken för översvämning ytterligare. Inom planområdet finns det idag stora infiltrerbara ytor och trots en eventuell exploatering i öst förväntas tillräcklig stora ytor för infiltration återstå. Vid en eventuell exploatering bör dock noggrann höjdsättning ske för att minimera risken för översvämning ytterligare vid stora regnmängder.

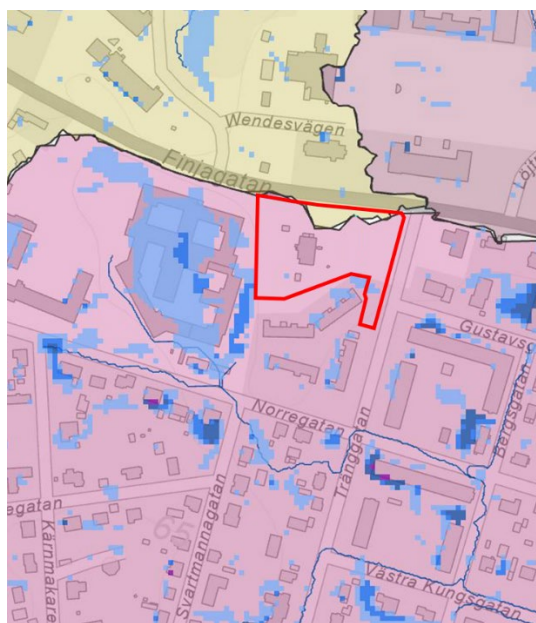


Bild 4: Utdrag ur kommunens Vattenstrukturplan.

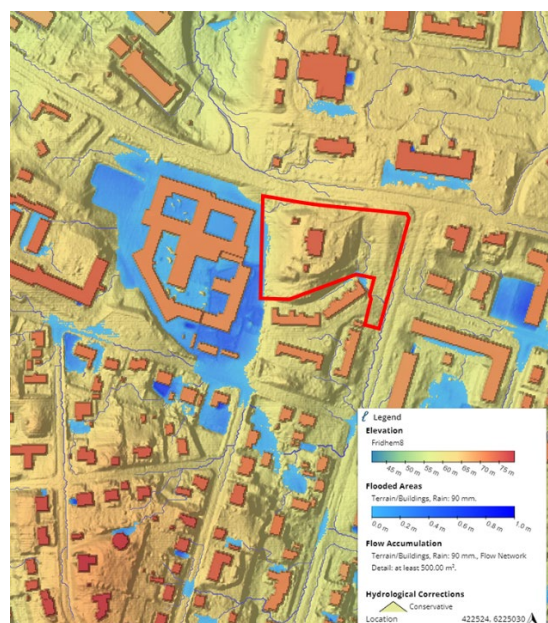


Bild 5: Utdrag ur ScalgoLive. Beräkningen i Scalgo är gjord med ledning av kommunens skyfallskartering från 2019 där ytorna belastats med 90 mm nederbörd under en 6-timmarsperiod.

## 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 östra delen av planområdet, på fastigheten Fridhem 8, föreslås avfallshantering ske vid parkeringen i anslutning till Finlagatan. 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.

# ► 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

Det finns inga indikationer på att det förekommer föroreningar eller att en förorenande verksamhet funnits i området.

### 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. Ansvar 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 kvalitetsnorm.

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-Görlingeån 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 försämra miljö kvalitetsnormen för vattenförekomst.

### **Skuggning/solförhållanden**

Den nya exploateringen i östra delen av planområdet kommer generera viss skuggning i närområdet. Med tanke på byggnadens maximalt tillåtna höjd anses dock skuggningen som marginell och påverkan på närliggande fastigheter lika så. Befintlig vegetation skuggar idag stora delar av planområdet.

### **Dagvatten**

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Då parkmarken i den östra delen av planområdet kommer att exploateras kommer genomsläpplig yta för infiltration att minska. Med tanke på att planområdet är beläget högst upp i ett avrinningsområde, se bild X, så antas mängden dagvatten som rinner igenom området som högst begränsad. Då större delen av planområdet dessutom ligger högre än omgivande ytor bedöms risken för översvämning som minimal.

## **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 och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan anordnas i anslutning till byggnaden.

För skolgård finns riktvärden gällande buller från väg- och spårtrafik. För de delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet bör den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 50 dBA och maximal ljudnivå får inte överstiga 70 dBA. På övriga vistelseytor inom skolgården bör 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal nivå inte överskridas. Den maximala ljudnivån för övriga vistelseytor bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn under den tid då skolgården nyttjas, exempelvis 07-18.

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. För att uppnå riktlinjerna får dock inte bebyggelsen placeras för nära Finjagatan, vilket

regleras genom begräsning av markens nyttjande i plankartan. Med rätt typ av fasadkonstruktion är det även möjligt att uppfylla BBR:s krav på ljudnivå inomhus. Fasader, fönster och övriga byggnadsdelar bör dimensioneras mot buller vid ett senare skede när byggnadens användning är fastställd. Bullerskyddad gemensam uteplats kan anordnas utan bullerdämpande åtgärder på västra sidan av den nya fastigheten.

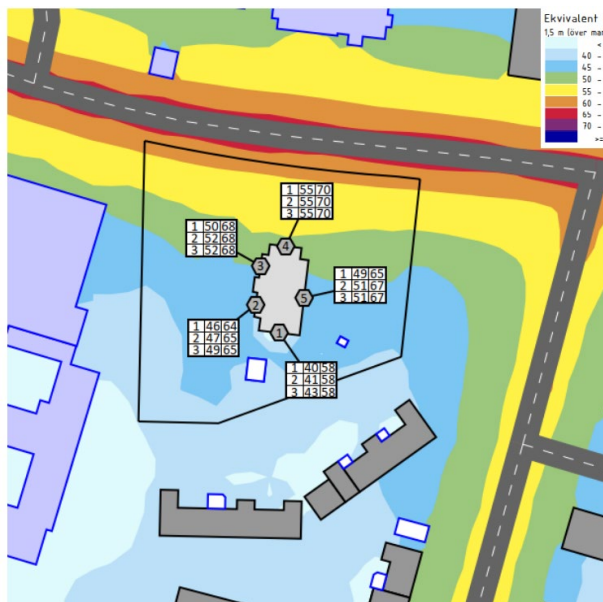


Bild 6: Beräknade trafikbullernivåer vid fasad för prognosår 2040. Tabellerade värden är frifältsvärden och avläses "Våning / Leq / Lmax".



Bild 7: Beräknade trafikbullernivåer vid fasad, nuläge. Tabellerade värden är frifältsvärden och avläses "Våning / Leq / Lmax".

För eventuell anläggning av en skolgård inom fastigheten Fridhem 8 visar utredningen att ca 50% av planområdet (blått fält i figuren nedan) uppfyller riktvärdena för skolgård avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet (Leq 50 dBA, Lmax 70 dBA). Riktvärdet för övriga vistelseytor inom skolgården (Leq 55 dBA, Lmax 70 dBA) uppfylls inom det gröna fältet. Därmed uppnås riktlinjerna för skolgård på cirka 70% av fastigheten utan krav på bullerreducerande åtgärder. Detta anses vara tillräckligt stor utomhusyta med tanke på det antal förskolebarn/elever som kan inrymmas i byggnaden. Därmed kan boverkets rekommendationer gällande minst 40 kvm utomhusyta per förskolebarn samt minst 30 kvm per grundskoleelev uppnås.

### Räddningstjänsten

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 meter. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan. Samråd med räddningstjänsten ska alltid ske om räddningstjänstens stegutrustning eller höjdfordon antas fungera som alternativ utrymningsväg. Byggherre har ansvar att samråda med räddningstjänsten för att säkerställa utrymnings säkerheten i ett bygglovsskede. 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 lättförserad utan hindrande föremål eller branta sluttningar. Om tillgängligheten inte kan säkerställas, t.ex. p.g.a. 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 exempelvis markkloy, skydd av kulturvärden och/eller förbud mot trädfällning. Däremot så kommer den nya exploateringen att påverka den grönstruktur som finns i östra delen av planområdet. Delvis kommer genomsläpplig grön yta att tas i anspråk av byggrätten samt 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 27

### **Sociala konsekvenser**

#### **Befolkning och service**

Planförslaget bidrar med en flexibel användning och beroende på vilken/vilka av användningarna som 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**

Det är god tillgänglighet till området med både kollektivtrafik och gång- och cykelvägnät vilket möjliggör för ett minskat bilberoende oberoende aktuell markanvändning. Genom ett tillgängligt och gent gång- och cykelnät 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. 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).

## Barnperspektiv

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 bör denna utvecklas samt anpassas efter terrängen och det kulturhistoriska värdet som planområdet besitter. Blir bostäder aktuella i planområdets östra del bör 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 Miljö 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

Planavtal har upprättats med exploatören.

Markanvisningsavtal ska tecknats med tekniska förvaltningen.

Inget exploateringsavtal avses tecknas

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsplan

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

### Fastighetsbildning och övriga förrättningar

Planförslaget innebär en avstyckning av parkmarken från fastigheten Hässleholm 88:1 för att bilda en ny fastighet i östa delen av planområdet. Fastigheten Fridhem 8 föreslås även 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. Det är fastighetsägaren som ska ansöka och bekosta fastighetsbildningen hos lantmäterimyndigheten.

I planförslaget föreslås även ett markreservat för gemensamhetsanläggning som belastar fastigheten Fridhem 3. Detta för att säkerställa att en infart 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 drift

### 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.



*Bild 8: 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. Gul område visar området planlagt för markreservat för gemensamhetsanläggning.*

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomi**

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 kulturvärden 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

# ► 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 samt kontor.

## Kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 23 februari 2022 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan samt att standard planförfarande ska tillämpas. 2023-02-28 tog miljö och stadsbyggnadsnämnden beslut om att utöka planområdet med delar av fastigheten Hässleholm 88:1 i öst.

## 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.

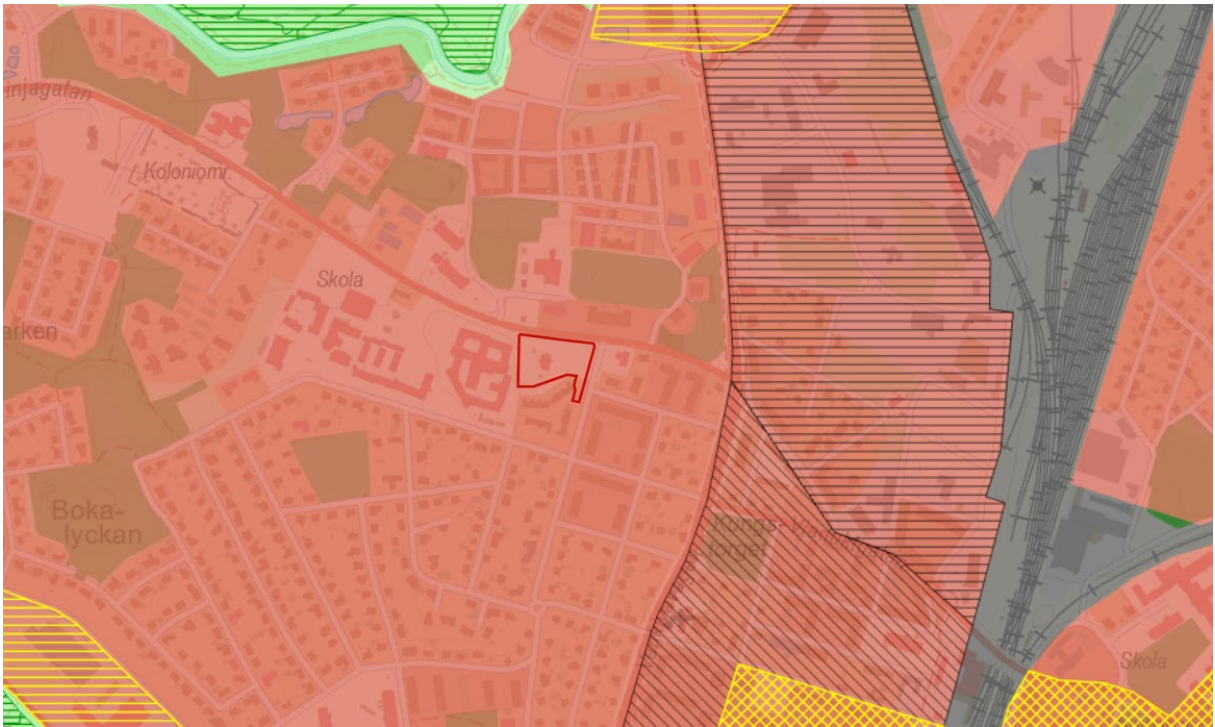


Bild 9: Utdrag ur Fördjupad översiktsplan för Hässleholm Stad.

### 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.



Bild 10: 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 Trånggatan ska enligt planen bevaras. Söder om planområdet på samma detaljplan är det planlagt för bostäder i en till två våningar.

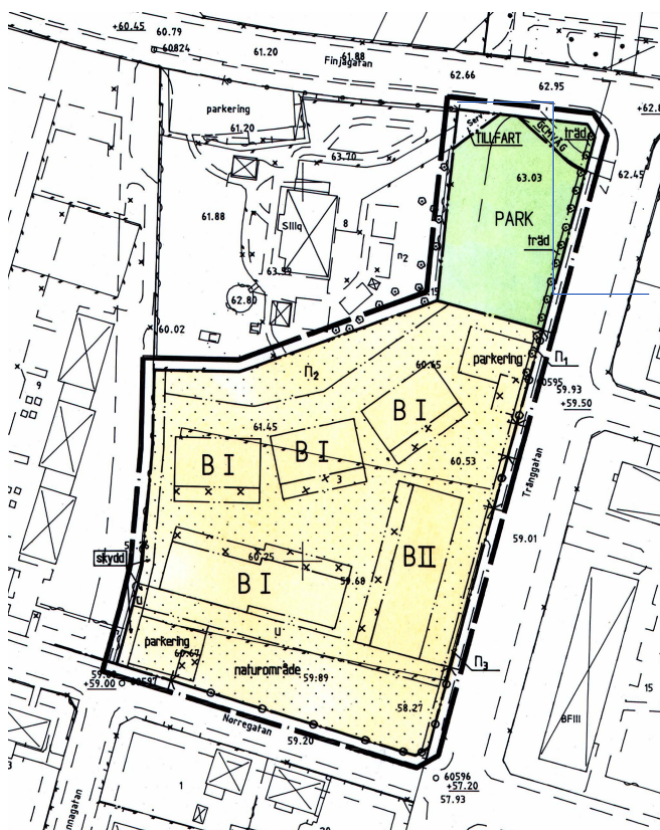


Bild 11: Gällande detaljplan för fastigheten Hässleholm 88:1 samt Fridhem 3.

### 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 de närmaste åren, fram till 2035. Den är en av flera ämnesstrategier som förtydligar kommunens ställningstagande på en övergripande nivå. Den ska ge en samlad bild av hur kommunens kulturmiljövården ska hanteras och visa sambanden mellan kulturarv,

kulturmiljö, natur och hållbarhetsarbete. Strategin tydliggör att kulturmiljön är viktig för kommunens attraktionskraft, liksom i bygget av ett hållbart, jämställt och tryggt samhälle. Genom insatser för kulturmiljön uppnås även andra värden.

Kulturmiljön i Hässleholms kommun ska bidra till ett hållbart samhälle, skapa delaktighet, vara inkluderande och en källa till kunskap, bildning och upplevelser. Nedan beskrivs hur kulturmiljön i Hässleholm kan se ut och nyttjas, runt år 2035. Visionen är även grunden för dokumentets tre strategier:

- Öka kunskapen om kulturmiljö
  - Inventera och värdera kulturmiljöer i hela kommunen med syfte att användas som kunskapsunderlag och stöd i planeringen
  - Använd kulturmiljöplaner som stöd i planeringen – informationen ska finnas lättillgänglig på kommunens hemsida eller liknande
  - Uppmärksamma och informera om kommunens byggnadsminnen, riksintressen för kulturmiljö och andra intressanta kulturmiljöer
  - Kulturmiljövandringar genomförs i hela kommunen
  - Skapa förutsättningar för att utveckla kulturmiljöer som besöksmål
  - Lyft järnvägens betydelse - då, nu och för framtiden
  - Utforma ett skyltprogram - Informationsskyltar placeras ut vid kulturhistoriskt intressanta objekt
- Skydda och utveckla kulturmiljöer hållbart
  - Ta fram ett välunderbyggt underlag för den kulturmiljöpåverkan som Ny Generation Järnväg (NGJ) kommer att få för kommunens kulturmiljöer - och använda det!
  - Kommunen föregår med gott exempel avseende skötsel och förvaltning av kulturmiljöer
  - Stimulera näringslivet/ företagande med koppling till kulturmiljöer
  - Utveckla invånarnas intresse för historiska och kulturhistoriska miljöer för att nå social hållbarhet och integration
  - Tillvarata och vidareutveckla ett levande kulturlandskap
- Främja samverkan mellan olika aktörer
  - Tillgängliggöra planeringsunderlag för allmänheten
  - Stötta förvaltningsövergripande samarbeten för att tillvarata kulturmiljöfrågor
  - Kulturmiljöaspekter för trygghet och social hållbarhet tillvaratas
  - Kulturarv skapar sysselsättning i flera sektorer
  - Samarbete med studieförbund, skolor, intresseorganisationer och föreningar
  - Samarbeta med Trafikverket om NGJ
  - Knyta samman kommunens kulturmiljöarbete med statliga myndigheters kulturmiljöstrateg
  - Samverkan mellan miljö-och kulturmiljöintressen

### **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. Varje strategi delas sedan upp i mindre delar för att specificera vad kommunen ska verka för. Strategierna sammanfattas nedan.

#### ○ Förtäta grönt och kvalitativt

Hässleholm ska vara en tät och grön stad som värnar om den befintliga, högkvalitativa grönskan. Förlust av ett grönt rum eller specifika gröna värden ska kompenseras.

Gaturummens grönstruktur ger struktur, ett historiskt djup och skönhet åt gaturummet, minskar upplevda bullernivåer, reglerar hastigheten och sänker temperaturen i hårdgjorda miljöer. Gaturummen kan utvecklas med mer grönska tillsammans med bebyggelsen i form av gröna tak, balkonger och terrasser.

#### ○ Planera smart och robust

Den urbana miljön ska anpassas till ett förändrat klimat med ökad nederbörd, översvämningrisk och värmeböljor. Detta avgör hur väl den urbana miljön fungerar som livsmiljö i framtiden. De ekosystemtjänster som grönstrukturen levererar ska identifieras och utnyttjas.

#### ○ Planera för hälsa och social hållbarhet

Förbättra utemiljön i de tätaste delarna av staden och skapa trygga offentliga och gröna miljöer med hjälp av välavvägd belysning samt fönster och dörrar riktade mot gaturummet. Ett levande centrum med platser, torg och parker ska locka till möten, vistelse och aktiviteter. Identitetsskapande och varierande stadsmiljöer som lyfter fram platsens unika värden utvecklas.

### **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 stora nivåskillnader 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 27.

## 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.

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**

År 1907 etablerades det skånska trängregimentet i Hässleholm, T4 området. Kasernområdet är byggt efter den modell som tillämpades i början av 1900-talet och påminner därför om flertalet andra regementen runt om i landet. Kasernetablerissemnet generellt, som bestod av en stor mängd olika byggnader, var att betrakta som små samhällen i samhället. Utöver kasernerna bestod det av bland annat kanslihus, mässbyggnader, matinrättningar, exercishus, ridhus, stallar, förråd, badhus med mera. I Hässleholm 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, på det aktuella planområdet.

Den skånska trängkåren ombildades 1949 till skånska trängregimentet. Efter beslut om avveckling av kasernerna på T4 lämnade trängregimentet lokalerna i centrala Hässleholm 1986 för att i stället samlokaliseras med skånska dragonregimentet P2 som låg sydväst om

Hässleholm, vid Finjasjön, *Garnisonen*. Trängregementet fortsatte sedan att avvecklas mer och mer och upphörde helt 1994. Garnisonsområdet fortsatte ytterligare cirka 10 år men 2005 upphörde all militär verksamhet. Då hade staden varit en militärort i 98 år.

### **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.



*Bild 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.



*Bild 13: Byggnaden sett från nordost som den såg ut efter ombyggnationen i slutet av 1950. Källa: Västra Göinge Hembygdsförening.*



*Bild 14: Byggnaden sett från nordväst från slutet av 1970-talet. Källa: Västra Göinge Hembygdsförening.*

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.

## Expeditionsbyggnad

År 1942-1989 tros en expeditonsbyggnad, 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.

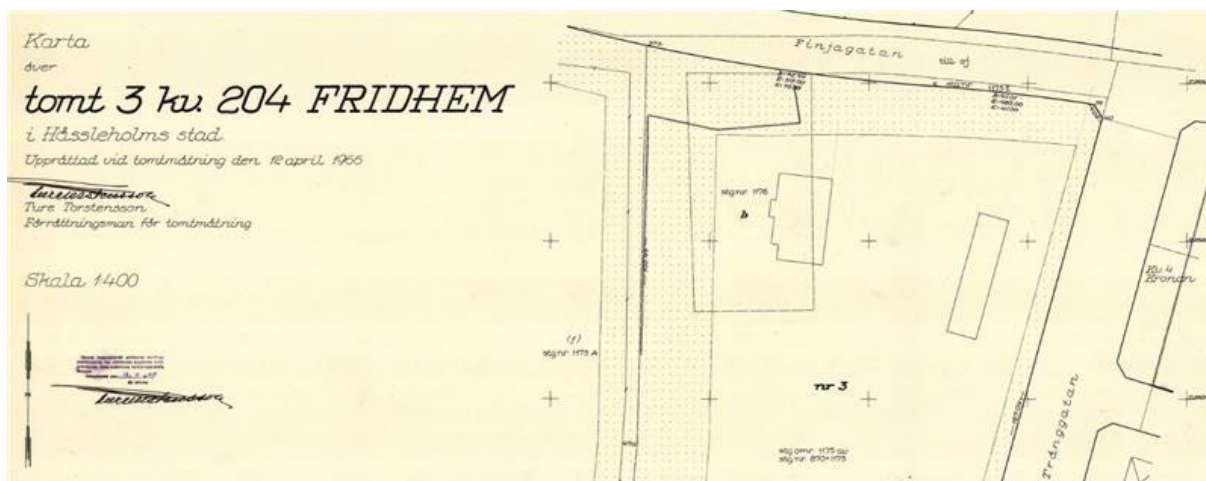


Bild 15: Utdrag från tomtmätning från 1966. Expeditionsbyggnadens är placerad i östra delen av fastigheten.

## Nulägesanalys

Byggnaden har idag samma ljusgula putsade fasad, en kraftigt utskjuten takfot med profiler både upp och nedtill och skivtäcktt 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 innetak 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 år. De kvarvarande fysiska spåren är mest framträdande genom de byggnader som finns kvar men även med svårslästa 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 augusti 2023**

Katarina Finyak  
Tf planchef

Alice Adolfsson  
planarkitekt