

Planbeskrivning

Detaljplan för Fridhem 8 m.fl.

Hässelholms stad och kommun, Skåne län



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	2
Detaljplanens syfte	3
Innehåll.....	3
Beskrivning av detaljplanen.....	5
Motiv till detaljplanens regleringar	12
Tidigare ställningstaganden	17
Förutsättningar och konsekvenser	21
Genomförandefrågor	36
Planeringsunderlag	40

Detaljplanens syfte

Syfte

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. Nyexploatering 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.

Innehåll

I detta avsnitt kan du ta del av beslut och handlingar som ligger till grund, eller är kopplade, till detaljplanen. Det finns också information om detaljplaneprocessen, sakägare samt övrig ärendeinformation, såsom laga kraft datum och planarkitekt.

Tillhörande 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)*
- *Dagvattenhantering Fridhem 8, tjänsteutlåtande (2023-11-28)*
- *Miljöinventering av byggnadsmaterial av Miljöassistans AB (2024-01-22)*
- *Markmiljöundersökning av Miljöassistans AB (2024-08-21)*
- *Rapport om avhjälpandeåtgärd enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) av Ramboll (2026-06-03)*

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

Planprocessen

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. Under samråd och granskning har berörda och allmänheten getts möjlighet att påverka planförslaget.



Figur 1: Planprocessen för standard planförfarande

Sakägare

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

Kommunala beslut

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-kontor 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.

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 och beslut om granskning togs den 26 mars 2024.

Beskrivning av detaljplanen

I detta avsnitt sammanfattas en beskrivning av detaljplanens huvuddrag, planområdets befintliga strukturer samt omfattning, lokalisering och genomförandetid. Det redovisas även för den planerade markanvändningen och utvecklingen som kommunen avsett med planen.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för både kontor- och bostadsändamål inom nästintill hela planområdet. I västra delen av planområdet, på fastigheten Fridhem 8, möjliggörs även för skoländamål. Ny användning och 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 byggnadens placering, dess höjd samt exploateringsgrad regleras. Trädallén längs Tränggatan omfattas av det generella biotopskyddet och för att förtydliga trädens värde skyddas de även genom utökad marklovplikt samt skydd mot trädfällning. Delar av Finjagatan har tagits med i detaljplanen för att säkerställa att in- och utfart till området kan ske på ett ändamålsenligt och trafiksäkert vis.

Följande användningar föreslås i detaljplanen:

- Skola
- Kontor
- Bostäder
- Gata

Plandata

Området är lokaliserat i stadsdelen Bokalyckan, i västra delen av Hässleholms stad på fastigheten Fridhem 8 samt delar av fastigheterna Fridhem 3, Hässleholm 88:1 och Gäddastorp 4:13. 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.

Fastigheten Fridhem 8 ägs av Hässleholms industribyggnads AB (HIBAB), Fridhem 3 ägs av det kommunala bostadsbolaget Hässleholm och Hässleholm 88:1 samt Gäddastorp 4:13 är i kommunal ägo.



Figur 2: Planområdet.

Planområdet idag

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 huvudbyggnaden tom då den tidigare förskoleverksamheten som fanns på fastigheten avvecklades under andra kvartalet år 2022. Fastigheten är grön och lummig med flera stora, äldre träd av varierande art.

Fastigheten Hässleholm 88:1, i östra delen av planområdet, är i nu gällande detaljplan planlagd för parkändamål. Området utgörs av en gräsmatta och längs med Tränggatan finns en biotopskyddad allé av oxel. 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 har ett högt kulturhistoriskt värde. Befintlig byggnads kulturmiljövärden sett till både karaktär, form och volym, exteriör samt enstaka interiöra detaljer skyddas genom detaljplanen. Användningen för befintlig byggnad utökas även 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 maximalt 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 söderut längs gatan. För att exemplifiera antas detta motsvara

en ny byggnad om cirka två våningar med sadeltak. Den nya bebyggelsens placering regleras till att huvudbyggnaden ska placeras med långsida mot Tränggatan. Därutöver styrs även den nya bebyggelsens placering genom prickmark, en planbestämmelse som innebär att marken inte får förses med byggnad, så att varken siktlinjen mellan byggnaden på Fridhem 8 och kasernområdet eller den biotopskyddade allén längs Tränggatan påverkas negativt.

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



Figur 3: Illustration över föreslagen bebyggelse. Befintlig byggnad ses till höger i bild.

Föreslagen grön- och blåstruktur

Fastigheten Fridhem 8 har en grön och lummig parkkaraktär som säkras i planförslaget genom egenskapsbestämmelser som skyddar kulturmiljövärdena av tomtens karaktär vad gäller parkmiljö. För att säkerställa att skyddet efterlevs har även krav på marklov för trädfällning införts i detaljplanen. På så vis värnas och bevaras både de kulturhistoriska och ekologiska värdena.

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 längs med Tränggatan mot fällning. Ett bebyggelsefritt område på cirka 8 meter har satts ut för att skydda allén och dess rötter ytterligare samtidigt som det minskar skuggpåverkan från träden till den nya bebyggelsen.

Skyfallshantering

Planområdet är beläget högst upp i avrinningsområdet, vilket tyder på att mängden vatten som rinner genom planområdet är högst begränsad. Då befintlig bebyggelse dessutom är beläget på en höjd minskar risken för översvämning ytterligare. Däremot kommer ny exploatering och hårdgörning inom planområdet påverka översvämningssituationen längre ned i avrinningsområdet om inte vattnet hanteras lokalt inom planområdet.

För att säkerställa att tillräckligt stora ytor för infiltration finns även efter ny exploatering har markens genomsläpplighet reglerats till minst 50 % av fastighetsarean för västra delen av planområdet respektive minimalt 60 % av fastighetsarean för östra delen av planområdet. Den föreslagna nya exploateringen i öst antas då medföra en ökad avrinning på nio 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 m₁ – "Anläggning för hantering av skyfall ska anordnas" placerats ut på den sydvästra delen av den nya fastigheten. För att säkerställa att bestämmelsen efterlevs har den kompletterats med villkor för startbesked för den nya huvudbyggnaden. Exempel på anläggning som uppfyller planbestämmelsen är en nedsänkt växtbädd. Denna typ av anläggning bidrar inte bara till att minska översvämningens risk utan ska även ses som en värdefull resurs som kan öka både de sociala och ekologiska värdena i stadsmiljön.

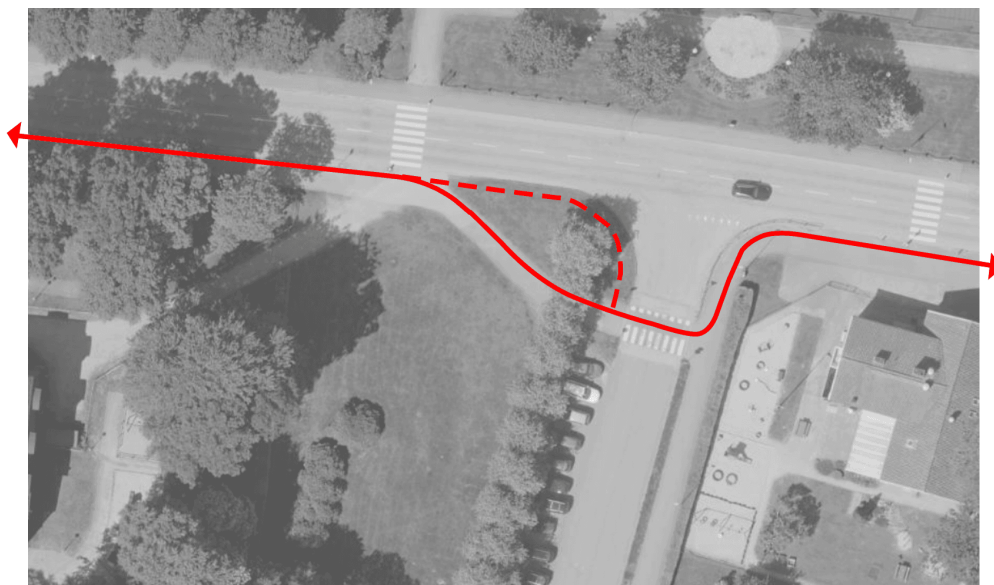
För att säkerställa att den nya byggnaden inte översvämmas vid skyfall är det viktigt att byggnaden placeras högre än angränsande gata. Kvarterets mark i öst ligger i dagsläget högre än Tränggatan och dessa förutsättningar bör bibehållas även i framtiden efter eventuella markarbeten.

Läs mer om skyfall och översvämning under rubriken "förutsättningar och konsekvenser - skyfallshantering och översvämningens risk".

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, på motsvarande sätt som på andra sidan Tränggatan.



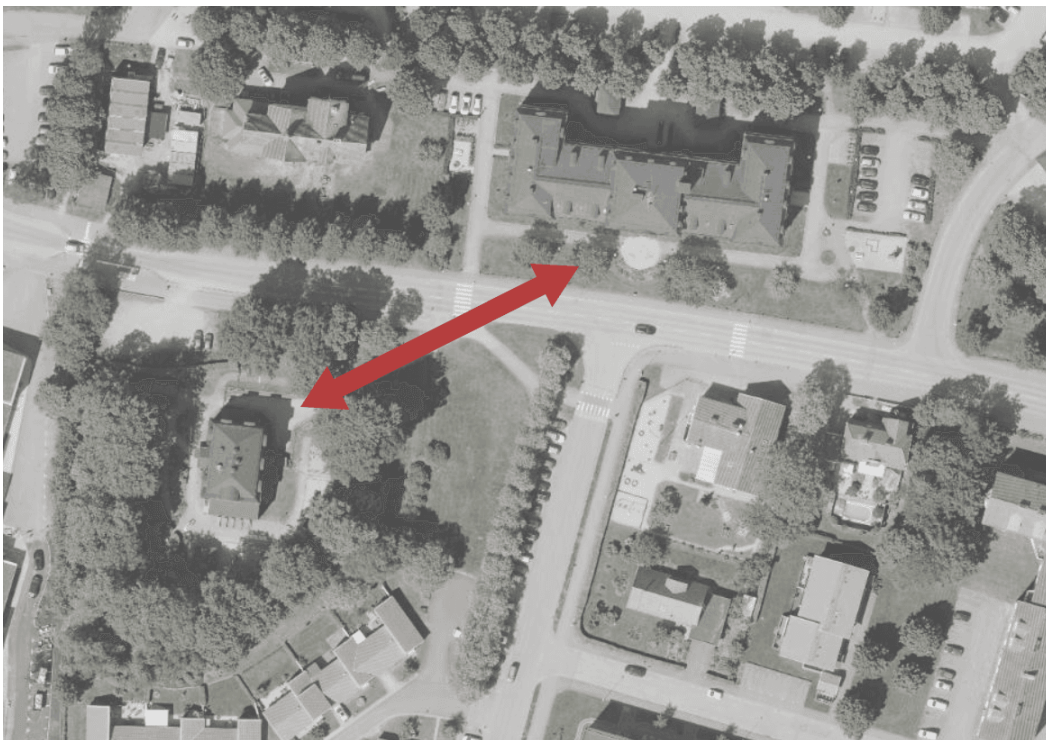
Figur 4: Heldragen linje visar befintlig cykelbana, streckad linje visar föreslagen omdragning.

Biltrafik

Finjagatan som avgränsar planområdet i norr är en av centrala Hässleholms stads huvudgator och är därmed även relativt högt trafikerad. 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 bedöms alstra minst trafik.

Det finns i dagsläget två sätt att angöra fastigheten Fridhem 8 med motortrafik, båda från Finjagatan. Den infarten som primärt ska användas leder endast till parkeringen i nordvästra delen av fastigheten. 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 i dagsläget både ett övergångsställe, en gångbana och en cykelbana. Därmed bör infarten fortsättningsvis enbart användas av fordon med särskilt tillstånd som av olika anledningar måste nå hela vägen upp till byggnaden, exempelvis servicefordon, blåljuspersonal eller personer med nedsatt rörelseförmåga. Då infarten är befintlig omfattas den inte av utfartsförbudet i plankartan. För att förbättra trafiksäkerheten vid infarten ska det närliggande övergångsstället tas bort. Med hänsyn till att det finns flera övergångsställen över Finjagatan i närområdet, både åt väst och öst, anses detta inte påverka gångtrafikanternas tillgänglighet i området markant. Då den diagonala infarten även har ett högt värde i sig som siktlinje mellan den kulturhistoriska byggnaden och övriga kasernområdet, är det ändå av vikt att 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 längs med Tränggatan samtidigt som ingrepp i allén kan undvikas.



Figur 5: 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 västra delen av planområdet, fastigheten Fridhem 8, ska 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 att 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. 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 fler 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 bygglovsskedet.



Figur 6: 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.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år (60 månader) 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).

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till planbestämmelser

Användningsbestämmelser för 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.

Användningsbestämmelser 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 genom prickmark. 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 §)

d₁ – Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter. (Begränsas av användningsgräns)

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

Höjd på byggnadsverk (PBL 4 kap. 11 §)

h₁ – 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.

h₂ – Högsta nockhöjd är 4 meter.

Gäller för komplementbyggnader som uppförs inom egenskapsområden med korsmark.

h₃ – Högsta tillåtna nockhöjd är 79 meter över angivet nollplan.

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

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

n₁ – Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Träd som fälls ska ersättas med likvärdigt träd.

För att skydda allén med tillhörande värden längs med Tränggatan. Bestämmelsen avgränsas delvis via sekundär egenskapsgräns i sydöstra delen av planområdet.

n₂ – 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.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar (PBL 4 kap. 18 §)

g₁ – 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 till ny fastighet utan att påverka befintlig allé samt att möjliggöra för att effektivt utnyttja marken.

Placering (PBL 4 kap. 16§)

p₁ - Byggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

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

p2 - Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot Tränggatan.

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

Rivningsförbud (PBL 4 kap, 16§)

r1 – 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 §)

q1 – Tomtens karaktär vad gäller parkmiljö ska bevaras.

Fastigheten Fridhem 8 har idag en karaktär av 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.

q2 - 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.

Skydd mot störning (PBL 4 kap. 12 §)

m1 – Anläggning för hantering av skyfall ska anordnas.

Bestämmelsen säkerställer att mark finns tillgängligt för skydd mot översvämning för att förhindra att ny exploatering förvärrar översvänningsproblematiken vid skyfall längre ner i avrinningsområdet. Bestämmelsen kompletteras med villkor för startbesked för att säkerställa att bestämmelsen efterlevs. Anläggningen ska rymma minst 9 kubikmeter vatten. Exempel på anläggning som uppfyller bestämmelsen är en nedsänkt växtbädd.

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

Utfartsförbud

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

Takvinkel (PBL 4 kap. 11 §)

o1 - Minsta takvinkel är 22 grader.

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

Utformning (PBL 4 kap. 16 §)

f₁ – Vid bostadsbebyggelse tillåts endast flerbostadshus.

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

f₂ - 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.

f₃ – Vid bostadsbebyggelse tillåts endast flerbostadshus alternativt sammanbyggda enbostadshus.

Bestämmelsen gäller för östra delen av planområdet och möjliggör för flerbostadshus alternativt radhus, parhus eller kedjehus på fastigheten.

Utförande (PBL 4 kap. 16 §)

b₁ - Minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. (Begränsas av användningsgräns)

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

b₂ - Minst 60 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. (Begränsas av användningsgräns)

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 §)

k₁ - 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 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.

k₂ - 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.

k₃ - 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 ska originalplacering återskapas.

Villkor för startbesked (PBL 4 kap. 15 §)

a₄ - Startbesked får inte ges för huvudbyggnad förrän anläggning för hantering av skyfall enligt m1 är uppfyllt.

Bestämmelsen används för att säkerställa markens lämplighet innan ny byggnation i östra delen av planområdet påbörjas. Bestämmelsen gäller startbesked för huvudbyggnad, därmed kan anläggningen anordnas i samband med exempelvis schaktning då separat startbesked kan lämnas för detta.

Ändrad lovplikt (PBL 4 kap. 15 §)

a₁ - Marklov krävs även för trädfällning

Bestämmelsen används för att skydda allén med tillhörande ekosystemtjänster. Bestämmelsen avgränsas delvis via sekundär egenskapsgräns i sydöstra delen av planområdet.

a₂ - Marklov krävs även för markåtgärder som påverkar markens genomsläplighet. (Begränsas av användningsgräns)

För att säkerställa att markens genomsläplighet inte försämras mer än vad bestämmelserna b1 och b2 tillåter har den kombinerats med en bestämmelse om utökad marklovplikt. Kring allén i öst säkerställer den även att rötter inte skadas vid hårdgörning.

a₃ - 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.

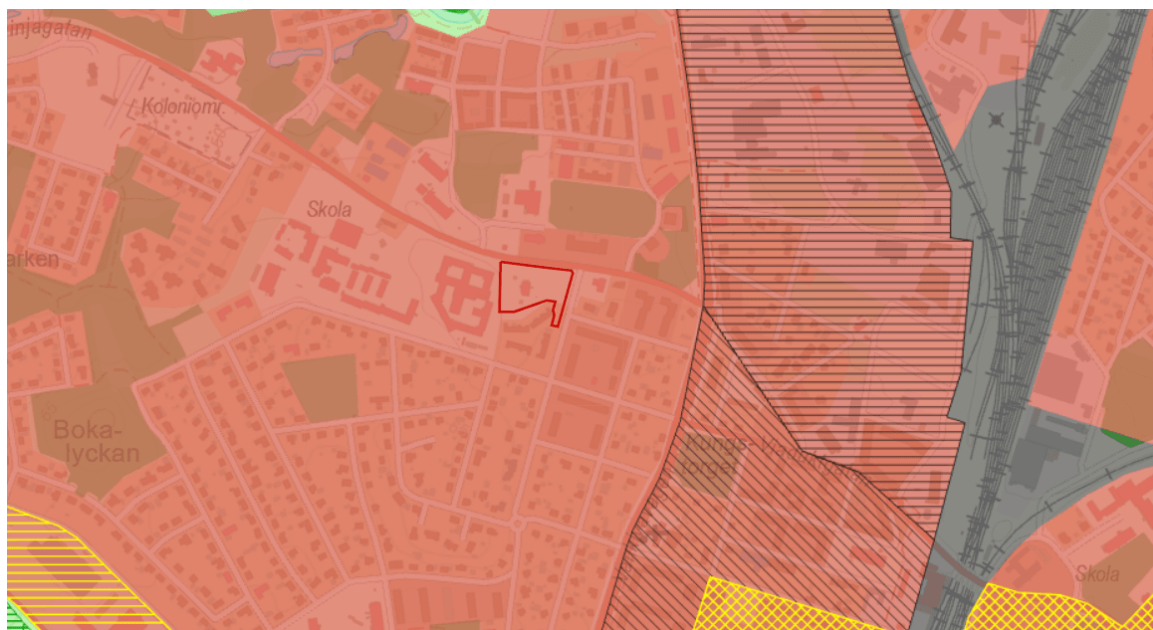
Tidigare ställningstaganden

Nedan redovisas relevanta ställnings- och beslutstaganden av Hässleholms kommun. Detta innefattar huruvida detaljplanen går i linje med kommunens översiktsplan, strategier och planer samt regionala och mellankommunala intressen.

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 ianspråktaga 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.

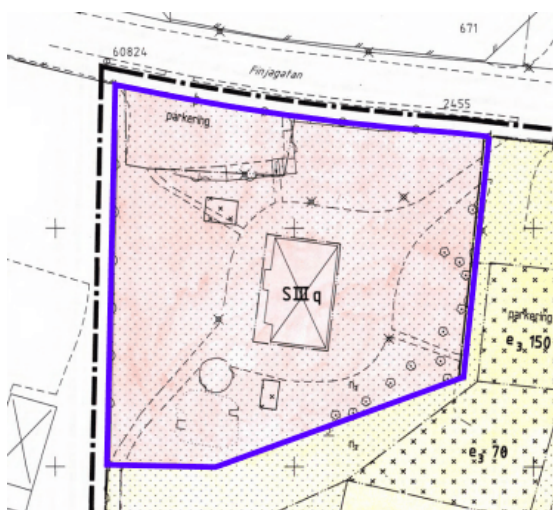
Rent geografiskt tillhör planområdet stadsdelen norra delen av Bokalyckan men gränsar till T4-området. I den fördjupade översiktsplanen pekas Bokalyckan ut som ett område där det är viktigt att värna, sköta och utveckla de många gröningarna och parker som finns i området. Även om planområdet geografiskt inte anses tillhöra T4-området så har området i och med sin historia som den del av det gamla regementet en koppling till 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.



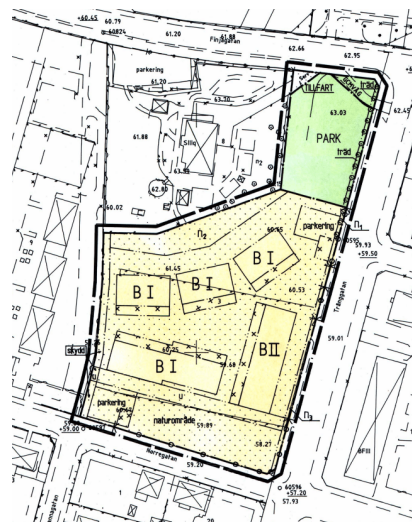
Figur 7: Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Hässleholm stad. Planområdet är markerat med rött.

Gällande detaljplaner

Den gällande detaljplanen för fastigheten Fridhem 8, detaljplan för del av kv. Fridhem – aktnummer 1183K-A84, fick 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



Figur 8: Gällande detaljplan för fastigheten Hässleholm 88:1 samt Fridhem 3.

1996 antogs en ny detaljplan för östra delen av planområdet, på fastigheten Hässleholm 88:1, aktnummer 1183-P96/0312/2. 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 längs med Trånggatan ska enligt planen bevaras. Söder om planområdet på samma detaljplan är det planlagt för bostadsändamål i en till två våningar.

Finjagatan är planlagt i en tredje detaljplan; Förslag till ändrad och utvidgad stadsplan för kv. 204 Fridhem och 205 Remonten m.m, aktnummer 1183K-A84, som antogs 1962. Aktuellt område är planlagt som allmän plats, gata.



Figur 10: 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 och som därmed är 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.

Kulturmiljöstrategi

Kulturmiljöstrategin anger riktningen för det kulturmiljöarbete som ska genomföras i kommunen fram till 2035. Kulturmiljöstrategin ger en samlad bild av hur kommunens kulturmiljövärden 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 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 trängregementes lokaler från början av 1900-talet och byggnaden som står på Fridhem 8 har tidigare verkat som "sjukan" för regementet. Hela regementsområdet har stora antikvariska värden, allt från arkitektoniska, byggnadshistoriska samt militär- och socialhistoriska. Det är därmed viktigt att områdets tidstypiska karaktär bevaras, allt från större byggnader till mindre, samtliga lokaliserade i parkmiljö.

För det aktuella området ska särskild varsamhet iakttas avseende 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 Hässleholms stad och de större stationsorterna. Grönstrategin består av tre övergripande strategier:

- Förtäta grönt och kvalitativt
- Planera smart och robust
- Planera för hälsa och social hållbarhet

Varje strategi delas sedan upp i mindre punkter för att specificera vad kommunen ska verka för. Planförslaget berör fyra av dessa:

- Rusta staden för ett förändrat klimat
- Identifiera och utnyttja ekosystemtjänster
- Bevara stadens och stationsorternas äldre träd och möjliggör för nytillväxt av ädellövträd
- Skapa varierande stadsmiljöer och synliggör platsers identitet och historia

Vattentjänstplan för Hässleholms kommun

I kommuns vattentjänstplan, antagen av kommunfullmäktige 2026, presenteras kommunens strategier och mål för att uppnå en långsiktigt hållbar VA-planering där dagens behov kan tillgodoses utan att äventyra den möjligheten för framtida generationer. Ett robust system ska klara förändringar och kan därmed anpassas efter förändrade behov eller förutsättningar. En hållbar VA-försörjning innebär därmed att:

- Alla kommuninvånare har en trygg och långsiktigt hållbar dricksvattenförsörjning med avseende på kvalitet och kvantitet.
- Alla kommunens sjöar och vattendrag har god ekologisk och kemisk status.
- Allt dagvatten i kommunen berikar miljön.

För att uppnå visionen består VA-strategin av fem strategier med tillhörande mål. Av dess fem bedöms framför allt en vara direkt berörda av planförslaget. Dessa presenteras nedan:

- utarbeta robusta dagvattenlösningar vid fysisk planering
- verka för att dagvatten ses som en värdefull resurs att ta tillvara

Riktlinjer för parkeringstal

I kommunens riktlinjer för parkeringstal, antagen 2025, beskrivs hur parkeringsfrågan ska hanteras vid detaljplanering och bygglov. Syftet är att förenkla, snabba på och likrikta processen för hur många parkeringsplatser som ska tillgodoses vid ny-, om- och tillbyggnation samt vid ändrad användning. I riktlinjerna delas kommunen in i tre zoner, zon A-C, med olika parkeringstal utifrån geografiskt läge i kommunen, typ av boende samt verksamhet. Det aktuella området är lokaliserad inom zon A. I tabellen nedan redovisas behovet av parkeringsplatser kopplat till respektive användning för planområdet.

Markanvändning	Antal bilparkeringar per 1000 BTA	Antal cykelparkeringar per 1000 BTA
Bostäder (Flerbostadshus)	8	27
Kontor	10	16
Skola	5	22
Förskola	8 (exklusive angöring) 18 (inklusive angöring)	18

Förutsättningar och konsekvenser

I detta avsnitt kan du läsa om planförslagets förutsättningar samt konsekvenser. De olika ämnena presenteras följt av vilka avvägningar som legat till grund för planens utformning.

Undersökning om betydande 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, miljökvalitetsnormer påverkas/överskrids inte.
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

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

Vatten

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

Planområdet 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 försämma miljökvalitetsnormen för vattenförekomst.

Riksintressen

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 av fastigheten Hässleholm 88:1 har också 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. Längs 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.



Figur 11: Bilder på fastigheten idag.

Detaljplanen avser att skydda flera av de naturvärden som planområdet besitter, exempelvis parkmiljön på fastigheten Fridhem 8 samt allén längs 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 innebär att mindre träd och den större rododendronbusken kan behövas tas ner för att lämna plats för ny exploatering.

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.

Vatten

Dagvattenhantering

Planområdet ingår i verksamhetsområde för både dagvatten, spillvatten och dricksvatten. Därmed har VA-huvudmannen, Hässleholm Miljö AB, ansvar för att ta emot dagvattnet som uppkommer inom verksamhetsområdet. Fastighetsägaren ansvarar för att avvattningen från fastigheten inte orsakar olägenheter för omgivningen samt att dagvattnet leds till förbindelsepunkten. Förbindelsepunkt finns i Tränggatan invid infarten till fastigheten Fridhem 3. Servitut för vattenledningar ska därför upprättas över fastigheten Fridhem 3 vid ny fastighetsbildning.

Skyfallshantering och översvämningsrisk

För att studera översvämningsrisken vid skyfall har ett tjänstemannautlåtagits fram av miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen (2023-11-28). I tjänstemannautlåandet analyseras översvämningsrisken, både inom och utanför planområdet, samt hur översvämningsrisken påverkas av en exploatering på östra sidan av planområdet. Analysen är genomförd i programmet Scalgo Live med en klimatfaktor på 1,3. Beräkningen är baserad på en 100-årshändelse med en varaktighet på sex timmar, indelat i ett tvåtimmars förregn, ett 30-minuters skyfall samt ett 3,5-timmars efterregn. Med hjälp av marktäckedata från Naturvårdsverket, jordartsdata från SGU samt tätortsdata från SCB tas även hänsyn till markens infiltration och ledningsnät. I det aktuella fallet uppskattas marken bestå av sandig morän med medelhög genomsläpplighet. Det skattade jorddjupet bedöms enligt SGU vara mellan 5-10 meter, dessa uppgifter är dock generella och bör undersökas noggrannare vid en framtida exploatering.

Beräkningarna utgår ifrån att den maximala ytan som får hårdgöras enligt detaljplaneförslaget faktiskt hårdgörs, vilket motsvarar 40 % av fastighetsarean för östra delen av planområdet. Detta skulle generera att avrinningen från området ökar med nio kubikmeter vid ett 100-årsregn. De ökade vattenmängderna som en exploatering inom planområdet beräknas medföra 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 en nedsänkt växtbädd i fastighetens sydvästra hörn (se bild nedan). Måtten för anläggningens botten kan förslagsvis vara en kvadrat med fyra meters sida. Med en släntlutning på 45 grader och ett djup på 0,5 meter blir yttermåtten 5x5 meter i marknivå, och volymen 12 kubikmeter. För att säkerställa att anläggningen uppförs har bestämmelsen *m₁ – Anläggning för hantering av skyfall ska anordnas*, placerats ut på den sydvästra delen av den nya fastigheten. För att säkerställa att bestämmelsen efterlevs har den kompletterats med ett lov om startbesked för den nya huvudbyggnaden. Exempel på anläggning som uppfyller planbestämmelsen är en nedsänkt växtbädd. Villkoret gäller enbart startbesked för huvudbyggnad. För att underlätta byggprocessen är det möjligt att dela upp startbesked för exempelvis schaktning, grundläggning och huvudbyggnad. Därmed kan anläggningen anordnas exempelvis i samband med schaktning och markförberedelser om ett separat startbesked lämnas för detta. Genom en aktiv gestaltning kan anläggningen dessutom bidra till en estetiskt tilltalande gårdsmiljö samtidigt som den biologiska mångfalden kan gynnas.



Figur 12: Förslag till placering av skyfallsanläggning. Blåa 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.

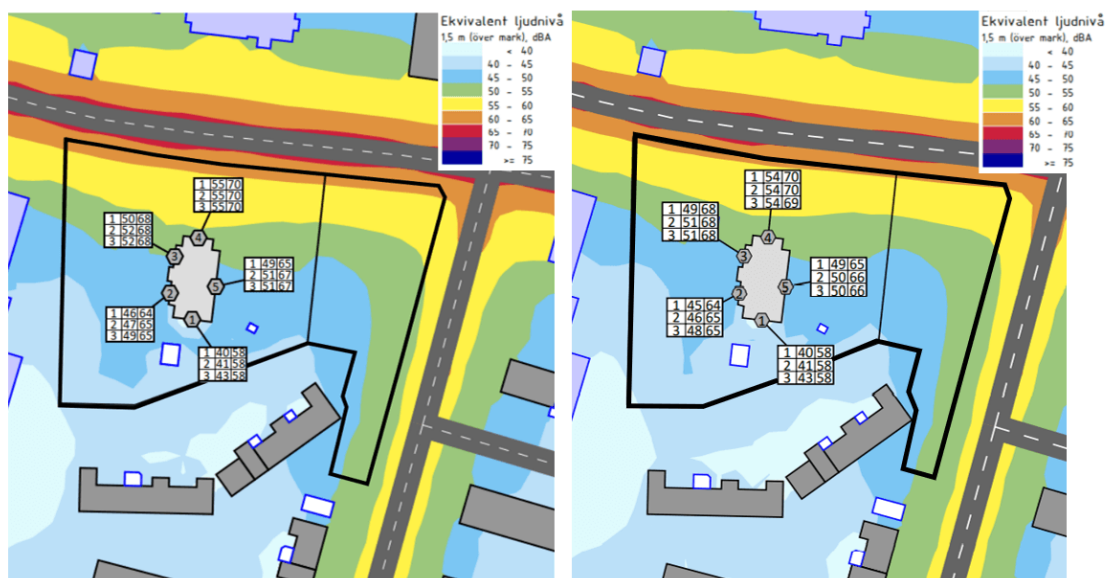
Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för trafikbuller på skolgårdar från 2023 ska minst 50% av skolgårdens yta ha en maximal ekvivalent ljudnivå om 50 dBA. Övriga vistelsezoner inom skolgården bör enligt riktlinjerna inte överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå för dygn.

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 bostadsbebyggelsens fasad överskrider enbart närmast Finjagatan (se orange zon på kartan under). Genom att begränsa markens nyttjande i plankartan, med en zon på cirka 15 meter från Finjagatan, garanteras därmed att

bullernivåerna inte överskrider 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 vistelsezoner inom skolgården (Leq 55 dBA) uppfylls inom det gröna fältet. Sammantaget anses ytan där riktvärderna uppnås tillräckligt stor för att även tillgodose Boverkets krav på minst 40 kvm utomhusyta per förskolebarn samt minst 30 kvm per grundskoleelev då befintlig byggnad maximalt kan inrymma cirka 65 barn.



Figur 13: Beräknade trafikbullernivåer vid fasad för prognosår 2040 samt nuläge. Tabellerade värden är frifältsvärden och avläses "Våning / Leq / Lmax".

Sedan bullerutredningen genomfördes har Trafikverkets basprognos uppdaterats till år 2045. För att säkerställa att bullernivåerna inte ökat mellan de olika prognosåren har den ovan nämnda bullerkartläggning jämförts med en övergripande bullerkartläggning för hela Hässleholms stad, framtagen i januari 2026 med prognosår 2045. Jämförelsen visar att trafikmängden längs den aktuella sträckan av Finjagatan endast beräknas öka med cirka 60 fordon per dygn mellan prognosåren 2040 och 2045. Trafikökningen ger ett försumbart bullertillskott och påverkar inte bullernivåerna vid fasad.

Markföroreningar

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 inhyst sådan användning som har riskerat att förorena marken.

Med hänsyn till att byggnaden på Fridhem 8 renoverats år 1957 genomfördes en inventering av PCB, asbest och kvicksilver i avloppsvattnet för fastigheten av Miljöassistans Norden AB, daterad den 2023-01-22. Inventeringen är gjord genom okulär

besiktning. Inga dilatationsfogar, fogmassor, akrodurgolv eller andra material som bedöms kunna innehålla PCB observerades. Vid inventering av rör, ventilationskanaler och gipsmaterial misstänkes enbart asbest i södra delen av källaren där äldre rörisolering med asbestarmerade böjar identifierades. Från dessa togs tre prov för analys. Ett av proverna påvisade asbest. I källaren identifierades äldre avloppsledningar 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.

Trots att inget PCB-haltigt material kunde identifieras i byggnaden vid inventeringen, kan det inte uteslutas att PCB funnits i byggnaden innan renoveringen på 90-talet, som i sin tur kan ha spridit sig till omkringliggande mark. Med hänsyn till planområdets centrala läge kan det heller inte uteslutas att förorenade fyllnadsmassor har använts i samband med tidigare exploatering. Därav genomfördes även en markmiljöundersökning av Miljöassistans AB, daterad 2024-08-21. Sammanfattningsvis togs totalt 10 prover, fem maskingrävda provgröpar på ett djup mellan 1,5 och 2,5 meter samt fem ytliga jordprover för PCB-analys. grävdes fem provgröpar på ett djup mellan 1,5 och 2,5 meter.



Figur 14: Utdrag ur markmiljöundersökningen, placering av maskingrävda provgröpar (FH2401-FH2405) och samlingsprover av ytlig jord för PCB-analys (FH2406-FH2410).

I de fem maskingrävda provgroparna utfördes en direktmätning av metaller och flyktiga organiska ämnen på varje enskilt jordprov där inga förhöjda halter identifierades. Utifrån direktmätningen gjordes ett urval för vilka prover som därefter skickas på extern laboratorieanalys. Laboratorieproverna visade enbart halter som överskrider de generella riktvärdena för känslig markanvändning i ett av proven, för PCB i FH2402 mellan 0,8 och 1 meters djup. De ytliga jordproverna kring byggnaden visade på att höga halter av PCB förekom i det översta skicket på östra sidan av byggnaden och där det inte fanns betongplattor. Högst halter identifierades i matjorden på gräsytan vid provpunkt FH2409 där halterna uppmättes till mer än 3000 gånger högre än riktvärdet för känslig markanvändning. Halterna minskade betydligt i proverna från 0,2 till 0,4 meter och är då oftast under MKM-värdet. På östra sidan av planområdet, på fastigheten Hässleholm 88:1 fanns inga indikationer på förorening.

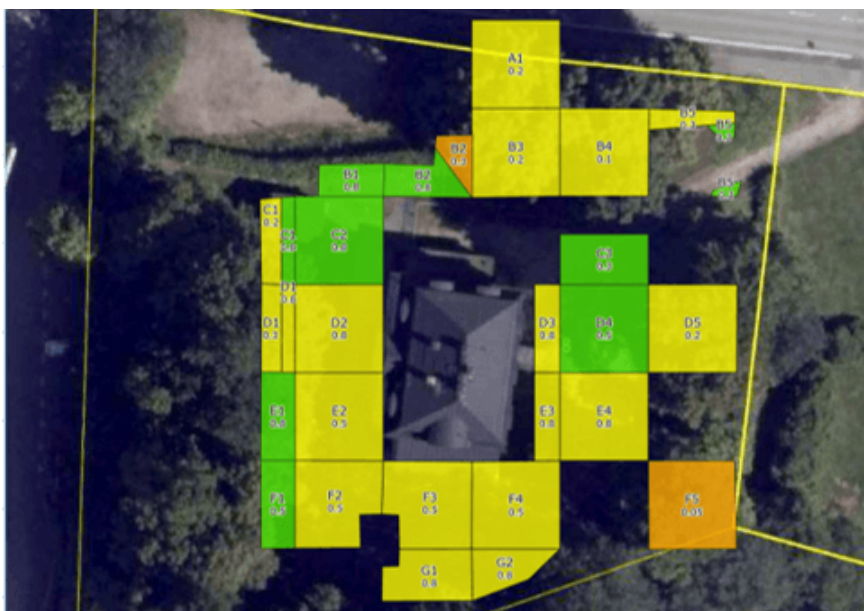
Fördjupad provtagning samt efterbehandlingsåtgärder

För att säkerställa markens lämplighet har Ramboll utfört avhjälpande åtgärder samt kompletterande provtagning på fastigheten Fridhem 8. Resultaten och tillhörande riskbedömning har sammanställts i en rapport daterad 2026-06-03.

Efterbehandlingsåtgärderna utfördes under perioden september 2025 till januari 2026 och omfattade hela fastigheten där PCB hade påvisats i halter över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). För att bedöma saneringsbehovet för hela fastigheten togs även inledningsvis ytterligare kompletterande prover i de områden som tidigare inte hade undersökts. Med utgångspunkt i resultaten från tidigare provtagningar analyserades dessa prover, utöver PCB, även med avseende på metaller och organiska föroreningar i vissa fall, inklusive BTEX, alifater, aromater, PAH16 samt Met10 inklusive Hg. Sammanfattningsvis påvisade provsvaren förhöjda halter av framförallt PCB, PAH-H samt vissa metaller.

Därefter har schaktning, följt av provtagning i schaktbotten och schaktvägg genomförts i fyra omgångar för att göra fastigheten lämplig för föreslagen användning. Där det har uppmätts halter över KM har schaktning genomförts till ett maximalt djup om cirka 0,8 meters under markytan. Inom de större skyddsvärda trädens droppzoner, där rotsystemen har begränsat möjligheten till konventionell schaktning, har arbetet utförts med stor försiktighet både ovanför och mellan rötterna, exempelvis med hjälp av vakuumsugning, ned till cirka 0,2 meters djup.

Trots genomförd slutsanering kvarstår föroreningshalter över KM inom delar av fastigheten. För att möjliggöra den föreslagna markanvändningen har en geotextilduk installerats i schaktbotten inom samtliga schaktade ytor, vilket omfattar hela fastigheten med undantag för parkeringen i det nordvästra hörnet. Därefter har rena massor lagts ovanpå.



Figur 15: Klassning av slutprov av schaktbottnar och provgropar. Siffrorna efter rutans namn är djupet som saneringen nått. Källa: Ramboll.

Riskbedömning

Inom fastigheten har det kvarlämnats halter av förorening över riktvärdena för känslig markanvändning avseende PCB och i enstaka slutprov även PAH-H, kvicksilver, arsenik och bly. Medelvärde för halt PCB i schaktbotten är 0,02 mg/kg, vilket överstiger riktvärdet för känslig markanvändning med 2 gånger. I schaktvägg är medelhalten PCB som har kvarlämnats 0,28 mg/kg, vilket överstiger riktvärden för känslig markanvändning med 35 gånger. I de flesta fall angränsar dessa schaktväggar trädens rötter vilket begränsade möjligheten att expandera schakten mer.

Även om det har kvarlämnats förorening över KM har åtgärder vidtagits för att minska exponeringsrisken. För PCB, arsenik, bly och PAH-H är exponeringsrisken intag av växter och intag av jord styrande för riktvärdena. Med geotextilduken hindras vuxna och barn för att komma i kontakt med den kvarlämnade föroreningen och därmed minskar risk för upptag av förorening genom hudkontakt eller intag av jord. Odling av växter bör ej utföras på marken då växters rötter eventuellt kan tränga igenom geotextilduken. Odling får enbart ske i pallkragar ovan mark med markspärr mot underliggande jord. För att säkerställa att ingen odling sker direkt på fastigheten har informationen förts in i fastighetsregistret. Med tanke på att det enbart tillåts flerbostadshus om bostäder blir aktuellt är även risken för att någon faktiskt odlar direkt på marken inom fastigheten minimal.

Kvicksilver har kvarlämnats i halter över KM i botten och/eller i schaktväggar inom delar av fastigheten. För kvicksilver är exponeringsrisken inandning av ånga styrande för riktvärdena. Då de kvarlämnade halterna av kvicksilver enbart innebär en risk för negativ påverkan på människors hälsa i inomhusluft, bedöms därmed de kvarstående halterna av kvicksilver inte utgöra någon negativ risk för människors hälsa. Detta då detaljplanen genom en begränsning av markens utnyttjande säkerställer att ingen ny bebyggelse får uppföras inom idag oexploaterade ytor.

Med dessa åtgärder och försiktighetsmått bedömer Ramboll att fastigheten kan nyttjas för skolasamt bostadsändamål.

Radon

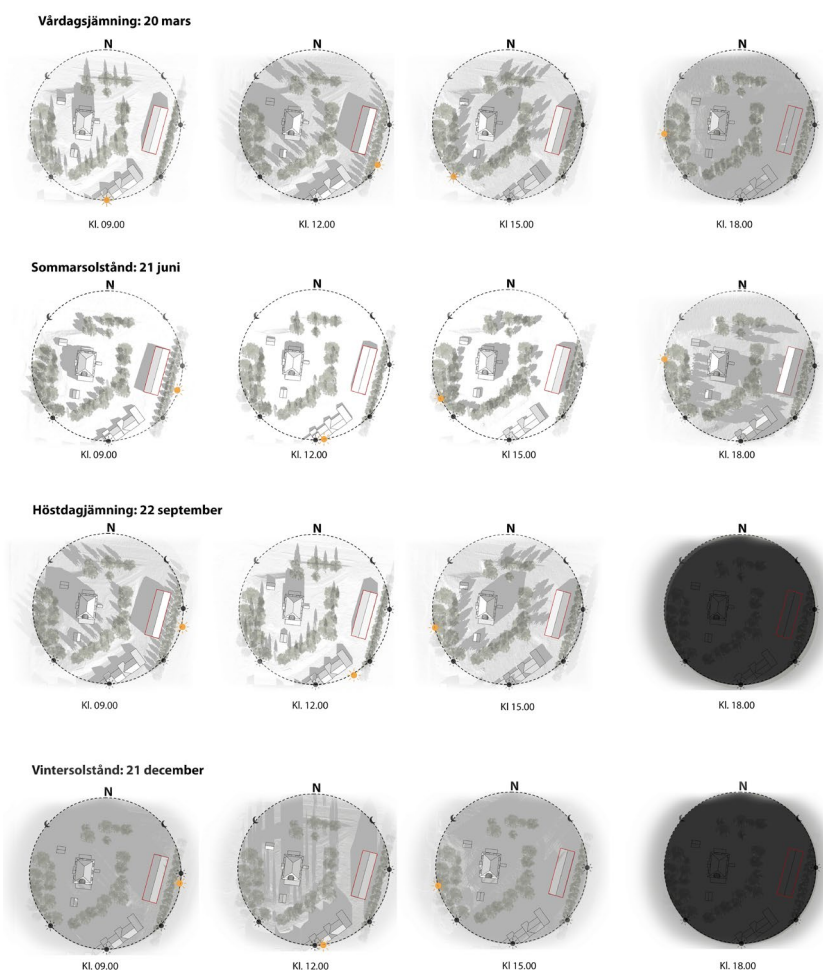
Planområdet ligger på gränsen mellan låg- och normalriskområde radon (5-15) kBq/m³. Inom lågriskområde kan byggnader normalt utföras utan särskilda skyddsåtgärder och inom normalriskområde ska normalt byggnader utföras med radonskyddande konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger exploitören.

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.

Sol- och skuggförhållanden

För att studera den nya bebyggelsens skuggpåverkan samt ljusförhållanden har en skuggstudie tagits fram. 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 16: 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.

Bebyggd miljö

Den befintliga byggnaden inom planområdet uppfördes 1907 som sjukhus till det skånska trängregementet och har därmed ett kulturhistoriskt värde. Mer om byggnaden och dess värden går att läsa under rubriken "Förutsättningar och konsekvenser – Kulturmiljö".

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. Strax norr om planområdet finns busshållplatsen T4/Norrgården som trafikeras av busslinje 2, Gäddastorp - via Hässleholm Centralstation – Röinge. Bussarna avgår två gånger i timmen mellan kl. 05.00 och 20.00. Till centralstationen är det cirka 1,2 km.

Det finns goda cykelkommunikationer till och från området. Längs Finjagatan finns en gång- och cykelbana på gatans södra sida, vilken knyter an till det övriga cykelnätet i staden. 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.

Längs 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 det är den enda infarten till huvudbyggnaden inom fastigheten. Denna sträckning är ut trafiksäkerhetssynpunkt inte lämplig för motorfordon och ska enbart användas i enstaka fall, exempelvis av blåljusfordon eller andra med tillstånd.

Sociala

Befolkning och 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 centralstation. I planområdets mer direkta närhet finns en pizzeria, minilivs samt cykelbutik. Precis norr om planområdet, på andra sidan Finjagatan, är Markan, ett kultur-och aktivitetshus för barn och unga, lokaliserat. Förskola och grundskola finns i nära anslutning till området.

Planförslaget möjliggör för en relativt flexibel användning och beroende på vilken eller vilka av användningarna som etableras inom området 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 cykelvägnätet. Även tillgängligheten till kollektivtrafik är god vilket är positivt då det kan öka medborgarens vilja att resa hållbart, 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, vilket i sin tur möjliggör för ökad social kontroll i området vilket indirekt kan höja 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, såväl under skoltimmarna som efter dagens slut, samt möjlighet till avskildhet på skolgården. Viktigt är även att personalen samtidigt har möjlighet att överblicka gården, exempelvis genom genomsiktig vegetation. För att ytterligare stärka tryggheten bör trängsel undvikas, vilket kan säkerställas genom att följa Boverkets rekommendationer för friyta per barn (40 kvm/förskolebarn, 30 kvm/grundskolelev).

Barnperspektivet

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.

Kulturmiljö

För att fördjupa kunskapen om planområdets kulturhistoriska värde har en kulturhistorisk utredning över planområdet tagits fram 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.

Militärområdets historia

Mellan åren 1907–1986 var det skånska trängregementet lokaliserat i T4-området i centrala Hässleholm. Här förlades den stora kasernbyggnaden parallellt med Finjagatan och öster om kasernen uppfördes ett kanslihus och väster ett marketeri. 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 nyttjades första våningen för undersökning och den andra för patienter som behövde läggas in. I samband med uppförandet av byggnaden planterades fastigheten med allt från lummiga träd och skyddande häckar till mindre prydnadsplanteringar, i syfte att skapa en lugn miljö med tillgång 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 upptogs fasaden av en utbyggnad med en terrass ovanpå (som idag är inbyggd). 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.

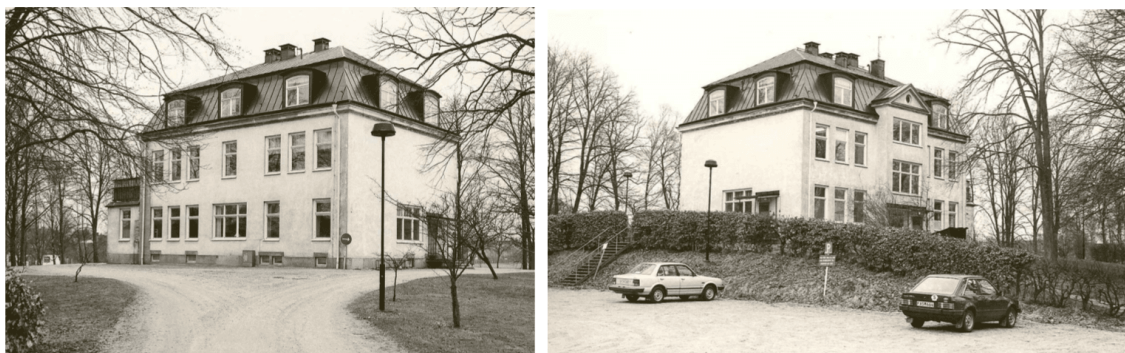


Figur 17: Sjukhusbyggnaden innan större ombyggnationer. Bild från kulturmiljöutredningen.

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 ersattes med ett större fönsterparti. På samma fasad togs även ett blindfönster bort. Entrébyggnaden på den norra fasaden revs och en ny entré med skärmtak skapades 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 förseddes med ett skärmtak.

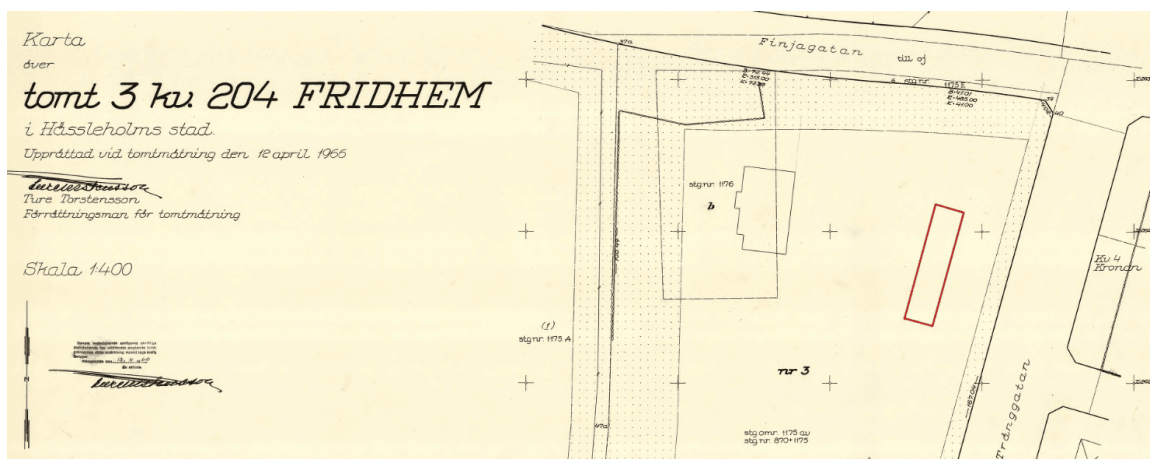
År 1989 köpte ett kommunägt bolag flera av byggnaderna i det gamla garnisonsområdet, däribland även fastigheten Fridhem 8. I samband med det skedde ytterligare ombyggnationer och byggnaden anpassades för barnverksamhet. Merparten av dessa ändringar genomfördes interiört där tillkommande av många små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



Figur 18: 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

Mellan åren 1942-1989 tros en expeditiönsbyggnad, 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.



Figur 19: 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 ventilationshuvar 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 vindsvåningen 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 årt. 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 utformningen har försvagats genom senare förändringar, är huskroppens form i stora drag bevarad. Den består av rektangulära fasadytor och ett mansardtak som bryts upp av frontoner, med en klassisk tempelgavel mot väst och en mer jugendinspirerad utformning mot söder.

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 och därmed är det 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.

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.

Genomförandefrågor

I detta avsnitt finns information om avtal och ekonomi, ansvar och drift samt fastigheter och försörjning.

Huvudmannaskap och 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.

Tekniska frågor

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 exploatören.

I planområdets nordöstra del finns en brunn med tillhörande ledningar. Under planarbetet har försök gjorts till att identifiera ägaren till brunnen och ledningarna, men utan framgång. Slutsatsen har därför dragits att brunnen och de tillhörande ledningarna troligtvis inte längre är i bruk och bedöms därmed inte utgöra något hinder för en framtida exploatering.

Avfallshantering

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, föreslås avfallshanteringen ske vid parkeringen i anslutning till Finjagatan. Här bör uppställningsplats för kärl alternativt miljörum etableras.

För den nya byggrätten i öst föreslås ett miljöhus anläggas i närheten av den gemensamma parkeringen i söder. Hämtning sker lämpligast från Tränggatan där avfallsbilen kan stanna till för att undvika backning. Vid val av placering samt anläggning av miljöhus 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 kärlen kan någon av parkeringsplatserna på Tränggatan behöva tas bort. Detta hanteras i samråd med tekniska förvaltningen.

Vatten- och avloppsförsörjning

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. Servitutet ska bildas vid lantmäteriförrättning i samband med avstyckning från fastigheten Hässleholm 88:1

Brand och utrymning

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 lättförserad 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 på grund av 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.

Gång- och cykelväg

Gång- och cykelvägen som idag sträcker sig över parkmarken i nordöstra delen av planområdet ska omlokaliseras så att den följer vägkanten i kurvan mellan Finjagatan och Tränggatan, likt på andra sidan Tränggatan.

För att förbättra trafiksäkerheten vid den diagonala infarten ska det närliggande övergångstället på Finjagatan tas bort. Läs mer under rubriken "Föreslagen trafikstruktur".

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 östra 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 längs 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:

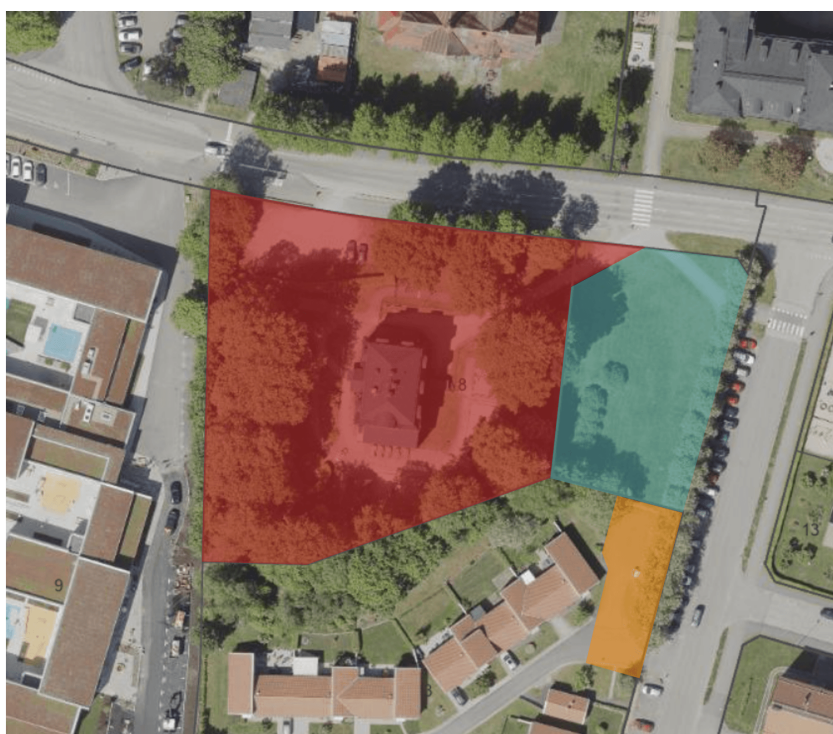
- Avstyckning för att bilda ny fastighet.
- Avstår mark i nordvästra hörnet till fastigheten Fridhem 8

Fridhem 8:

- Erhåller mark från Hässleholm 88:1.

Fridhem 3:

- Gemensamhetsanläggning för infart samt parkering bildas.



Figur 20: 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.

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. Servitutet ska bildas vid lantmäteriförrättning i samband med avstyckning från fastigheten Hässleholm 88:1. Servitutet är till förmån för ny fastighet och belastar fastigheten Fridhem 3.

Ekonomi och avtal

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.

Planavtal

I samband med detaljplanen har ett planavtal upprättats med exploatören. Planavtalet reglerar bland annat kostnader för framtagandet av detaljplanen.

Inlösen och 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.

Övrigt

I samband med försäljning av del av fastigheten Hässleholm 88:1 ska kommunens mark- och exploateringsavdelning utreda möjligheten att flytta befintliga rododendronbuskar.

Planeringsunderlag

Här presenteras en referenslista med de planeringsunderlag och utredningar som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Kommunala

- Detaljplan för del av kv. Fridhem (aktnummer 1183K-A84)
- Detaljplan för del av kv Fridhem (aktnummer 1183-P96/0312/2)
- Förslag till ändrad och utvidgad stadsplan för kv. 204 Fridhem och 205 Remonten m.m, (aktnummer 1183K-A84)
- Grönstrategier för Hässleholms stad och större stationsorter (2017-09-25)
- Framtidsplan för Hässleholms stad - Fördjupning av Hässleholms kommuns kommuntäckande översiktsplan (2018-06-25)
- Kulturmiljöstrategi för Hässleholms kommun (2021-03-01)
- Kulturmiljöplan för Hässleholms stad (2021-06-23)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900), 2023-05-31
- Riktlinjer för parkeringstal – Hässleholms kommun (2025-05-27)
- Vattentjänstplan - VA-planering i Hässleholms kommun (2026-03-30)
- Grundkarta, 2026-06-03

Utredningar

De utredningar som genomförts i samband med, eller som har använts som underlag i planarbetet, är följande:

- *Fridhem 8, trafikbullerutredning 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)*
- *Markmiljöundersökning av Miljöassistans AB (2024-08-21)*
- *Rapport om avhjälpandeåtgärd enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) av Ramboll (2026-06-03)*

Miljö - och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm, augusti 2026

Cecilia Lindgard
Planchef

Alice Adolfsson
Planarkitekt