

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

Länsstyrelsen meddelar i yttrande 2019-06-24 att de med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte har några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Hässleholms Vatten AB (HVAB) meddelar i yttrande 2019-06-25 att de har tagit del av rubricerad handling och inte har något att erinra mot förslaget.

Miljöavdelningen meddelar i yttrande 2019-06-25 att de har tagit del av granskningshandlingarna och inte har några invändningar mot föreslagna planbestämmelser för befintlig bebyggelse om rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser.

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Ägaren till fastigheten Körsbäret 21 meddelar i skrivelse 2019-06-27 följande:

Anledningen till ert följebrev daterad 2019-06-1

Överklagas som det ser ut i ert nuvarande förslag!

-Jag vill hänföra till min tidigare utredning och svarsbrev till er daterad 2019-05-16. Där jag har framfört synpunkter som berör även detta brev väsentligt.

Märk väl att;

Utifrån hela Bågvägens husplacering, där solen kommer på framsidan!

Utifrån Körsbärsvägens husplacering, så kommer ju solen på baksidan!

Det blir ej en likvärdig solidarisk beslut.

Samt vill jag lämna synpunkt på er punkt 1 och 3 i raden i detta brev.

”Rivningsförbud införs och möjligheten att komplettera befintlig bebyggelse på baksidan prövas”

Att ha en sådant förslag så måste man ju först ha en regel klar o godkänd, det finn inte!

Därefter borde man kontrollera fastigheten om det skulle kunna fungera att ha en sådan regel. Det finns inte!

Det finns inte någon dörr på baksidan som skulle kunna förankra en utbyggnad eller altan eller inglasat uterum på baksidan av huset! Då skulle man få riva en del av fasaden på baksidan så att man får in en dörr, som kan förankra den nya byggnaden till fastigheten.

-Rivningsförbud hade ni punkt 1 som förslag, då hindras det på den punkten att bygga något. Alltså läses det att inte kunna bevilja en utbyggnad och fastighetsägarna blir lurade av denna kringgående förslag.

Annat fall får man först gå ut på tomten via altandörren på framsidan gå runt huset för att komma in i den nya byggnaden!

Detta är under all kritik och funktion att ha en tillbyggnad på det viset!

Alltså måste man ha en regel som tillåter en utbyggnad på framsidan och sidan av huset så att den kan förankras till den befintliga altandörren. På så sätt också komma i solens riktning. Och inte i skuggan som ert alternativ.

Detta är också tidigare fastighetsägare som har uppfört inglasade uterum på framsidan fått bygglov bekräftat av byggnadsnämnden. Detta är en normal utveckling och främjar boendet!

Att stoppa den utveckling och modernisering och underhåll som ägarna vill göra på fastigheterna genom sådan förslag som framförts, skulle få fastighetsägarna att minska sitt underhåll på fastigheterna och värdet skulle ramla i botten väsentligt! En negativ spiral skulle utvecklas.

Med detta kan inte kommunens förslag godkännas som den ser ut idag.

Utan får överklagas som det ser ut i nuvarande förslag!

Kommentar:

Tack för era synpunkter. Möjlighet till överklagande finns först efter antagandet av detaljplanen, då en besvärshänvisning kommer att skickas ut till de som har framfört synpunkter och är besvärberättigade. Era synpunkter från samrådet har noterats och bemötts i samrådsredogörelsen.

Rivningsförbudet innebär att huset inte får rivas, men omfattar inte möjligheten att ta upp ett dörrhål på baksidan av fastigheten. Syftet med ändringen av detaljplan är inte att hindra framtida underhåll av bebyggelsen, de restriktioner som ändringen innebär är till för att skydda och värna de befintliga kulturhistoriska kvaliteterna.

Ägaren till fastigheten Körsbäret 4 meddelar i skrivelse 2019-06-26 följande:

Vi emot säger oss starkt ny detaljplan som berör kvarteret Körsbäret.

Att föreslå en begränsning av husägares möjlighet att göra till eller ombyggnader och på så vis själva kunna påverka sin egen boendemiljö är absolut inget vi förespråkar.

Kommentar:

Tack för era synpunkter. Förslaget till ändring av detaljplan syftar till att bevara områdets fina kulturmiljövärden, och det går även fortsatt att påverka boendemiljön inom de ramar som planen föreskriver.

Ägaren till fastigheten Körsbäret 11 meddelar i skrivelse 2019-07-05 följande:

Först och främst vill vi på det starkaste protestera mot det tänkta beslut som påverkar våra liv! Vi äger hus och mark, har själva betalat och vårdat/reparerat våra hus. Allt för att få ett trivsamt

boende. Nu ska en myndighet komma inklampande och bestämma vad vi får och inte får göra och vi ska stå för kostnaderna.

Har inte klart för oss vad samrådsredogörelse betyder. Beslut fattas som påverkar oss boende, som vi menar negativt, utan att vi i de flesta delar inte blir hörda. Samråd- från ett håll, vi samråder inte alls! Det är en redogörelse för hur myndigheten beslutar. Andras subjektiva bedömningar som inte är våra tas mer på allvar än vi som bor här, t.ex. om fastigheternas värde framöver. Har mycket svårt att tro att fastigheternas värde ökar om den nya ägaren inte får bygga t.ex. uterum och blir uppstyrd om fastighetens skötsel. Flera beslut kommer att belasta oss både ekonomiskt och trivselmässigt, men vi blir inte hörda! Tyvärr är det vanliga arbetare som bor här, inga mäktiga kommuninnevånare som har ekonomiska möjligheter eller kunskap att sätta emot.

Frågor som var med i vår första skrivelse finns fortfarande obesvarade och vi vill naturligtvis ha svar.

1. Om ett fönster går sönder ska alla fönster bytas då eller kan/ska man ha ett lapptäcke?

Fönster över källartrappan (Bågvägen) kommer att bli ett äventyr att putsa genom att hänga ut över trappan.

2. Är det verkligen rimligt att vi ska belastas med extra kostnader för bygglov? Om fastigheterna har ett så stort värde för kommunen borde vi slippa de extra avgifter som detta beslut innebär. Det känns verkligen som ”vi beslutar ni betalar”. Men det har vi ju fått svar på, det är inte ert bord...

3. Flera fastigheter har problem med fukt vid skorstenen. Man har löst problemet med att sätta

plåt. Vad händer om ett nytt problem uppstår? Ska plåten ner och skorstenen muras om?

4. Framtida energisparande åtgärder, t.ex. solfångare eller andra i dag inte kända energisparande åtgärder. Hur hanteras det?

5. Framtida extra kostnader som beror på kommunens beslut, var kan vi söka bidrag och hjälp för detta? Vi som bor här är vanliga arbetare utan möjlighet till dyrare ombyggnader som det kan bli.

6. Vilken tid anser ni vara rimlig tills alla hus har samma utseende?

7. Vad vi på omvägar hört har fastigheter runt om också blivit informerade. Varför??? Det kan väl inte bara vara så att det står skrivet någonstans och därför gör ni det. Det måste finnas en anledning och vi vill veta vad den är. Tänker man en anstormning av nyfikna människor som vill se hur vi bor? I så fall vill vi åter påpeka vikten av att ni tar hänsyn till en redan besvärlig trafiksituation här. Men det har vi ju fått besked om, det är inte ert bord.....

8. Om beslut ska tas om en sådan drastisk förändring av någons liv och boende, borde inte alla kommunala instanser som berörs informeras och hjälpa de boende som drabbas av besluten? (tex bygglovs-kostnader o trafiksituation) Känns som en rimlig begäran.

Vi menar också att vårt kvarter inte är mer speciellt än många andra områden i Hässleholm. Är det tänkt att fler områden ska skyddas? T.ex. husen utmed Norreportsvägen (byggda på 1950-talet), hela kvarteret Solbrinken (byggt på 1970-talet), de s.k. HSB-fastigheterna på Bågvägen/Häggvägen/Trebackalånggatan (byggda 1962/63), Venaområdet, fastigheterna runt Djupadalsparken, HSB området vid Vikingaleden (också byggda 1969/70) och fastigheterna vid Björksäter. Kommer även dessa att skyddas? Byggda tidigare eller samtidigt som våra hus. Stora delar av stan blir ett skyddat område, lika för alla.

Vi ifrågasätter även meningen i brevet ”Om skriftliga synpunkter inte lämnas senast undergranskningstiden förloras rätten att överklaga beslutet att anta detaljplanen”. Det känns som ett hot. Med vilken rätt kan kommunen skriva på detta sätt? Är det bara för att sedan kunna hävda, ni sa inget tidigare. Är ni medvetna om att det bor både gamla människor och även inte svenskfödda som kanske inte fullt ut förstår vad som står och menas i planförslaget.

Kommentar

En samrådsredogörelse är en sammanställning av de synpunkter som kommit in under samrådet. Under planprocessen har alla berörda möjlighet att komma in med synpunkter i två skeden, i samrådskedet och i granskningsskedet. Förfarandet är reglerat i plan- och bygglagen och inget som beslutas på kommunnivå. De som har kommit in med synpunkter under planprocessen och är besvärsberättigade, dvs ingår i sakägarkretsen, har rätt att överklaga detaljplanen. Även detta är reglerat i plan- och bygglagen. Formuleringen i följebrevet är ett sätt att göra de berörda uppmärksamma på detta, så att de inte går miste om möjligheten att överklaga. Det är alltså en välvillig upplysning, inte ett hot.

Att omkringliggande fastigheter har blivit hörda beror på att det i varje detaljplan upprättas en fastighetsförteckning där de som bedöms kunna påverkas av detaljplanen ingår. Avgränsningen av sakägarkretsen har gjorts så snäv som det bedömts möjligt.

Som så riktigt påpekas i skrivelsen finns det många skyddsvärda miljöer i Hässleholm. I det pågående arbetet med en kulturmiljöplan för Hässleholms stad inventeras stadens bebyggelse och värdefulla områden pekas ut. För de områden där det bedöms finnas behov av detaljplaner med skydds/varsambetsbestämmelser kommer det rekommenderas att detaljplaner på siket tas fram.

Kostnaden för bygglov regleras i Taxa för byggnadsnämndens verksamhet och beslutas i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Det övergripande syftet med ändringen av detaljplan är att områdets ursprungliga karaktär ska bibehållas. Området är relativt intakt och skydds- och varsambetsbestämmelserna är framförallt avsedda att reglera eventuella kommande ingrepp vid renovering och tillbyggnader. Bestämmelsen K₃ -Vid ändring av byggnad ska en återgång till dess ursprungliga utseende göras, har tagits bort, eftersom den bedöms bli svår att följa för den enskilde husägaren.

*Energisparande åtgärder som påverkas bebyggelsens exteriör hanteras i bygglov.
I planprocessen skickas detaljplanen ut för kännedom och synpunkter bland annat till andra kommunala förvaltningar. Trafiksituationen bedöms inte påverkas av förslaget till ändring av detaljplan.
Ersättning för åtgärder som orsakas av skyddsbestämmelserna kan ge rätt till ekonomisk ersättning. En text som förklarar detta har lagts till i planbeskrivningen.*

E.ON Energidistribution AB (E.ON) meddelar i yttrande 2019-06-27 att de har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende inte har något ytterligare att erinra över planförslaget.

Postnord meddelar i skrivelse 2019-06-27 följande:

Postnord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomsfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta Postnord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Ändringen av detaljplan medger ingen nybyggnation av bostäder.

SYNPUNKTER SOM KVARSTÅR FRÅN SAMRÅDSSKEDET

Från samrådet kvarstår yttranden från sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Dessa finns redovisade i till detaljplanen hörande samrådsredogörelse.

Nedan redovisas de fastigheter vars sakägare inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Körsbäret 4
- Körsbäret 11
- Körsbäret 12
- Körsbäret 21 (felaktigt benämnd Körsbäret 22 i samrådsredogörelsen i samband med granskningen)

REVIDERING EFTER GRANSKNING

Planhandlingarna har reviderats efter granskning enligt nedan. Sammantaget bedöms de revideringar som gjorts efter granskningen vara att betrakta som väsentliga ändringar, varpå det bedöms nödvändigt att genomföra en förnyad granskning med standardförfarande enligt Plan- och bygglag (2010:900) 5 kap 25 §.

ÄNDRINGAR UTIFRÅN INKOMNA SYNPUNKTER

Planbestämmelsen **k₂** har kompletterats. Motivet för kompletteringen är att förhindra att byggnadsstadgan träder in och reglerar avståndet till tomtgräns till 4,5 meter. Revideringen är markerad med kursiv stil.

- k₂** -Nybyggnad av komplementbyggnad samt tillbyggnad av befintlig bebyggelse, till exempel i form av uterum, ska placeras på bebyggelsens baksida, inte ut mot gata, och utformas i mörk kulör. *Sådan byggnad får uppföras mot tomtgräns.*

Planbestämmelsen nedan har tagits bort i antagandeförslaget eftersom den bedöms bli svår att efterfölja för den enskilde husägaren. Det övergripande syftet med ändringen av detaljplan, att områdets ursprungliga karaktär ska bibehållas, regleras genom övriga planbestämmelser.

~~**k₃** — Vid ändring av byggnad ska en återgång till dess ursprungliga utseende göras~~

En text har lagts till i planbeskrivningen under rubriken EKONOMISKA FRÅGOR angående rätten till ekonomisk ersättning på grund av skyddsbestämmelse och rivningsförbud:

Ersättning på grund av skyddsbestämmelser

De restriktioner som föreslås i form av bestämmelse om rivningsförbud och skyddsbestämmelser (så kallade r och q-bestämmelser), för att bevara en kulturhistoriskt värdefull byggnad, ger en rättighet för fastighetsägare att lämna ersättningsanspråk till kommunen. Detta innebär inte någon automatisk rätt till ersättning.

Ersättning kan endast 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.

Ersättningsanspråk måste lämnas in inom två år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

ÖVRIGA ÄNDRINGAR

Förändring av bestämmelse som reglerar av byggandets omfattning

En del av syftet med planändringen är att pröva utökad bygg rätt på befintlig bebyggelsens baksida. Därför föreslås prickmarken upphävas på baksidan av husen. Detta räcker emellertid inte då det i gällande detaljplan finns en bestämmelse *Sk*, som anger att högst en fjärdedel av tomterna får bebyggas. Samtliga fastigheter är bebyggda överskridande en fjärdedel, varpå bestämmelsen *Sk* i gällande detaljplan behöver upphävas för uppfylla syftet med planändringen att möjliggöra att komplettering på bebyggelsens baksidor. Bestämmelsen *Sk* anger även att endast kedjehus får uppföras och detta stämmer inte heller med rådande förhållande då husen är uppförda fristående.

Planförslaget revideras därför med följande:



Inom markerat område utgår bestämmelsen *Sk* som innebär:

Med *Sk* betecknat område får bebyggas endast med kedjehus.

Av tomt, som omfattar med *Sk* betecknat område, får högst en fjärdedel bebyggas.

För att reglera byggandets omfattning införs istället en bestämmelse som anger att största sammanlagda byggnadsarea är 230 kvm per fastighet.

Plankarta och planbeskrivning kompletteras utifrån ovan förändring.

Fastställande av planavgift

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken ”*Ekonomiska frågor/Planekonomi*” med en precisering av hur mycket som kan tas ut i planavgift i samband med bygglovsskedet, samt en redovisning av hur planavgiften beräknats baserat på Plan- och byggtaxa och den extra byggrätt som planändringen medger.

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ge miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ställa ut det reviderade förslaget till Ändring av Detaljplan för Körsbäret 1 m fl (skydds- och varsamhetsbestämmelser), daterat den 11 mars 2020 för förnyad granskning.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm mars 2020

Marie Nilsson
planchef

Sofie Kling Mathiasson
planarkitekt