



Ändring av detaljplan för 1138 K-A99 Körsbäret 1 m fl

Hässleholm
Hässleholms kommun
Skåne län

Dnr: BN 2017-1120

Detaljplanen har varit på tillgängligt för granskning under tiden 2019-04-29 - 2019-05-19 enligt Byggnadsnämndens beslut 2019-04-17.

Detaljplanen har skickats ut till berörda myndigheter och sakägare. Under granskningen har detaljplanen funnits tillgänglig på Stadsbyggnadskontoret, stadshuset i Hässleholm samt på kommunens hemsida www.hassleholm.se/dp.

Inkomna synpunkter har sammanställts i detta dokument. Skrivelserna återges i sin helhet och har kommenterats av miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens planavdelning.

Ett planmingel med fokus på pågående detaljplanarbeten med kulturmiljöaspekter, hölls 2019-05-02 i Hässleholms stadshus. Från kommunens sida deltog planarkitekt, bebyggelseantikvarie och bygglovsarkitekt.

Följande har inkommit med yttrande:

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

Länsstyrelsen i Skåne län	utan synpunkter
Region Skåne	utan synpunkter
Trafikverket	utan synpunkter

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG

Miljöavdelningen	utan synpunkter
Hässleholms Vatten AB	med synpunkter

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Boende i fastigheterna Körsbäret 11 och 12	med synpunkter
Boende i fastigheten Körsbäret 22	med synpunkter
Tele 2	utan synpunkter
E.ON Elnät Sverige AB	med synpunkter
Postnord	med synpunkter

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

Länsstyrelsen i Skåne län meddelar i yttrande 2019-05-15 följande:

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några formella synpunkter på planförslaget utifrån Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Trafikverket meddelar i yttrande 2019-05-15 att de har tagit del av granskningshandlingarna och inte har några synpunkter på detaljplanen.

Region Skåne meddelar i yttrande 2019-05-16 att de inte har några synpunkter utifrån det regionala utvecklingsansvaret.

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen/Miljöavdelningen meddelar i skrivelse 2019-05-20 följande:

Miljöavdelningen har tagit del av samrådshandlingarna. Vi har inga invändningar mot föreslagna planbestämmelser för befintlig bebyggelse om rivningsförbud, skydds-och varsamhetsbestämmelser.

Hässleholms Vatten AB meddelar i skrivelse 2019-05-17 följande:

Planbestämmelser

När byggrätter utökas ökar även andelen hårdgjord yta. I detta område vore det bra om en del dagvatten togs omhand dvs att andelen hårdgjord yta (PBL 9 kap 12 §) begränsas på kvartersmarken.

Hur ställer sig planändringen till det som angivits i stadsplanebestämmelser § 4, om hur stor del av tomt som högst får bebyggas?

Det som HVAB sammantaget vill ta upp är att mängden dagvatten till ledningsnätet inte bör öka.

Kommentar:

Bestämmelsen i gällande detaljplan angående hur stor del av tomtens yta som får bebyggas ändras inte med förslaget till ändring av detaljplan. Möjligheten att bygga på den befintliga bebyggelsen framsida tas bort till förmån för möjligheten att bygga på baksidan. Planbeskrivningen har kompletterats med en text avseende dagvatten under rubriken genomförande.

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Tele 2 Sverige AB meddelar i yttrande 2019-04-26 att de inte har något att erinra mot föreslagen ändring av detaljplan.

E.ON energidistribution AB meddelar i yttrande 2019-05-08:

E.ON har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter:

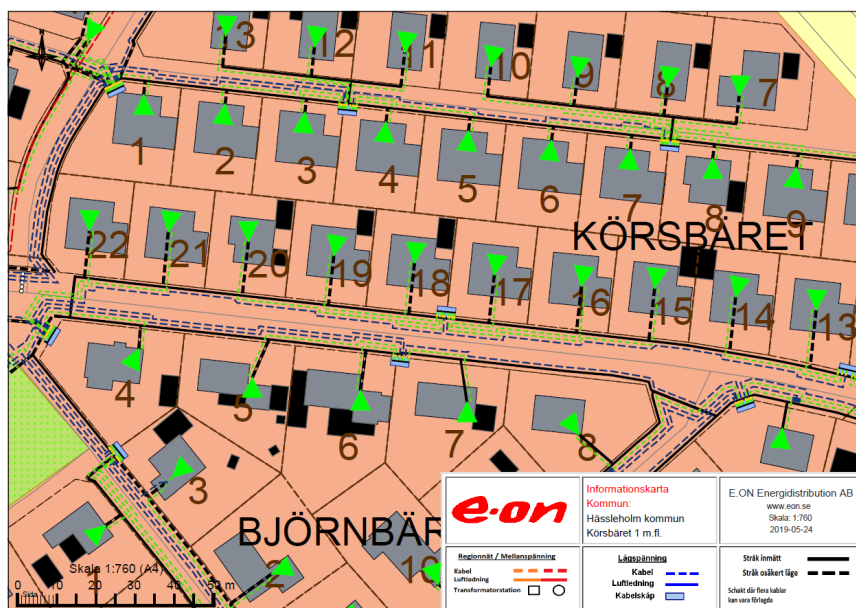
Inom området med planerad utökad byggrätt har E.ON ett befintligt ledningsnät som bland annat består av markförlagda lågspänningskablar, kabelskåp med servisleddningar in till byggnader.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från

ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras. Innan arbete sker är det viktigt att säkerställa kablarnas exakta läge. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24.

Om elanläggningarnas verkliga fysiska läge kommer i konflikt med byggnadens önskade placering måste kontakt tas med E.ON för en överenskommelse angående eventuell flytt av kabeln. Kontakt tas med Richard Persson, E.ON Energidistribution AB, tfn 070- 542 33 95.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen. Det är viktigt att vi kontaktas för samråd vid exploateringar och i samband med bygglov.



Kommentar:

Den utökade byggrätten i förslaget till ändring av detaljplan är placerad på den befintliga bebyggelsens baksida. Förslaget kommer därför inte i konflikt med E.ON:s befintliga ledningsnät. Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken Genomförande.

Postnord meddelar i yttrande 2019-05-08 följande:

Postnord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande 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 brevbarare. 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.

Ägare till fastigheterna Körsbäret 11 och 12 meddelar i skrivelse 2019-05-17 följande:

Om vi förstår det rätt har detta ärende aktualiserats i samband med att en boende sökte bygglov för ett uterum, 20170614. Därefter har arkitekter och annat kunnigt folk behandlat detta tills 20190417 då man kom fram till förslag om ändring av detaljplanen. Vem gör man detta för? Helt klart inte för oss boende utan för ?????

I mitten av april fick vi husägarna kännedom om detta via tidningen Norra Skåne (om man nu har tillgång till tidningen). Den 25 april skickade kommunen ut information om ev ändring av detaljplanen. Nu går det undan! Planmingel den 2 maj och svar med synpunkter senast den 19 maj. Menar man på fullt allvar att vi lekmän ska kunna sätta oss in i alla konsekvenser för- och nackdelar utan tillgång till arkitekter och annat kunnigt folk på denna korta tid? Vem har fört vår talan i processen? Vem har tänkt på vad det innebär i trivsel och kostnader för oss och i vissa fall försämringar i boendet? Tex. Trivsel, husen har målats och underhållits med ljusare och trevliga neutrala färgsättningar, extra bygglovs-kostnader, fönster som vi inte kan putsa från insidan då de ska vara sidohängda samt hur påverkar det försäljningspriset den dag vi vill sälja. Brevet som skickades ut har rubriken information om samråd för ändring... och ger oss möjlighet att lämna synpunkter. Skrivningen ger intrycket av att beslutet i princip är fattat men att för den goda sakens skull får vi lämna synpunkter.

Efter telefonsamtal med planarkitekt Malin Backman har vi följande synpunkter.

1. Färgnyanser. Flera husägare har målat sina ”gavelspetsar” dvs de området ovanför ytterdörr och köksfönster med annan färg än ursprungsfärgen brun. Detta för att lysa upp och slippa den mörka bruna färgen som fanns från början. För vår del har vi målat dessa vita då det passar in med samma färg på uterummet. Vissa ändringar kommer att få huset att framstå som en färgpalett utan tanke på husets helhet. Risken finns att husägare kommer att låta bli att måla om och underhålla husen.

2. Fönster. I samtalet med planarkitekten menade hon att vid ett ev. kommande fönsterbyte skulle vi vara tvungna att byta till fönster som är upphängda på sidan som det var i utsprunget. Vi har idag fönster som har upphängningen i centrum på karmen (Hhängd) och kan vändas så att man kommer åt att putsa fönstren från insidan. Skulle vi vid ett ev. kommande fönsterbyte bli tvungna att ha upphängningen på sidan kommer detta att bli omöjligt. Dessutom skulle ett treglasfönster i den storleken bli orimligt tungt för denna typ av upphängning. Det finns sjuka och äldre människor som med sidohängda fönster inte kan putsa fönstren.

3. Om ett fönster går sönder är tanken att man måste byta alla för att få det enhetligt på fastigheten?

4. Bygglov. Ändrad lovplikt? Menar kommunen att vi då skulle bli skyldiga att söka bygglov vid förändringar enligt nedan? I så fall förutsätter vi att dessa extra ansökningar, som inte andra fastigheter behöver ansöka om, kommer att vara kostnadsfria.

- att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial

- att bygga högst två takekupor.

- att uppföra eller bygga till en komplementbyggnad på max 15 m², så kallad frigebo.

- att uppföra eller bygga till ett komplementbostadshus eller komplementbyggnad på max 25 m², så kallat Attefalls hus.

- att göra en tillbyggnad på max 15 m².

- att uppföra mur som överskrider en höjd av 0,60 m i gräns mot gata

4. Genomförandetid. Förslaget är 5 år från detaljplanen vunnit laga kraft. Kan man tänka sig att kommunen då helt plötsligt kommer med nya förändringar efter den tiden? Fem år är ingen tid då husen nu är 49-50 år gamla.

5. Miljöpåverkande åtgärder? Om vi skulle vilja placera solpaneler på vårt tak.

Kommer det att godkännas? Vad vet vi om framtida miljöpåverkande åtgärder?

6. Förändring av befintligt uterum. Om vi skulle vilja byta befintliga fönster och tak till mer isolerade så att rummet kan användas vintertid. Kommer det att godkännas?

Utseende kommer inte att förändras och vi har redan då vi byggde förberett med värmeslingor i golvet

Trafiksituationen. Naturligtvis är inte detta ert bord men det kan kanske komma upp i alla fall. Dom som har hand om det på kommunen avfärdar oss totalt när vi tar upp

det. Bågvägen har blivit en matarlinje där hastigheten bestämts till 50 km/tim. Kristinehemsområdet och vissa delar av Ekedals området (villagator) har begränsningen 30 km/tim. Det borde vara samma låga fart på Bågvägen som är rak och inbjuder till höga hastigheter.

Kringelvägen är hårt trafikerad, tyvärr även av tung trafik. Inte bara lastbilar utan även traktorer och jordbruksredskap. Skyltarna för förbuden genomfart för tyngre trafik följs inte alltid. Ingen vet riktigt vad det är för bilar som är tillåtna att köra där. Tom polisen har inte koll på detta. Här råder inget säkerställande och bevarande av kulturvärde. Tvärtom.

Kommentar:

Tack för era synpunkter.

Syftet med ändringen av detaljplan är att ta tillvara bebyggelsens kulturhistoriska värden.

Planprocessen är reglerad i plan- och bygglagen och ger berörda möjlighet att yttra sig dels i samrådet och dels i granskningskedet. Därefter finns möjlighet att överklaga detaljplanen.

Vad som gör ett hus mer eller mindre värt för en potentiell köpare är subjektivt. Ett välbevarat hus som har bedömts så kulturhistoriskt värdefullt att det är skyddat i detaljplan kan bedömas som mer värt än ett som är förvanskat.

Husets fönster påverkar husets uttryck väsentligt och av den anledningen är utformningen av fönster reglerad i planförslaget. Det finns även nytillverkade, sidobängda fönster med goda energiegenskaper.

Kostnaden för eventuella bygglösa regleras i Taxa för byggnadsnämndens verksamhet (antagen av kommunfullmäktige 2011) och regleras inte i de enskilda detaljplanerna.

Kommunen har inga intentioner att ändra detaljplanen igen och genomförandetiden har ändrats till 15 år.

Trafiksituationen i anslutning till planområdet hanteras mycket riktigt inte i den här detaljplanen men synpunkten har noterats.

Ägare till fastigheten Körsbäret 22 meddelar i skrivelse 2019-05-17 följande:

Angående ert förslag om ändring av detaljplan 1183K-A99 Körsbäret m fl.

Detta får överklagas, i det utförandeförslaget som kommunen presenterar!

Angående fastigheterna Bågvägen 1-24 och Körsbärsvägen 2-20. Detta område ges följande information nedan;

För vetenskap

Flertalet hus i området har fuktskador, problem i källarna. Detta har fått bekostas av fastighetsägarna och de försäkringsbolag som de haft! Anledningen till detta är att de kommunala avloppsrören i marken runt området inte är dimensionerade för att ta emot spillvattnet. Samt hålla grundvattnet på säker nivå.

Idag är olikheterna stora, från hus till hus utseende utvändigt men även invändigt som är godkänt från kommunen.

Fasadernas utseende på husen är gula, vita, gråa och vinröda.

Taken finns olika material.

Fönster i fasaden är olika från hus till hus, med utseende och material.

Vissa hus har glasad uterum, byggda på framsidan mot solens bana.

Verandorna har stora olikheter från hus till hus.

Vissa hus har garage med portar byggda, vissa inga garage alls.

Vissa har friggebod, Attefallshus, vissa inte.

Tomtgränserna varierar mellan husen, olika häckar med olika höjder, stenmurar på vissa som är olika från tomt till tomt.

Kommunens förslag enligt era handlingar att bygga på baksidan är kränkande för ägarna

Att kommunen tvingar ägare att bygga sina uterum på baksidan av husen i skuggan och i skymd av husen och gömma dem där.

Att ägarna får gå ut på framsidan av husets altandörr och gå runt huset för att gå in i uterummet. Det finns ej någon altandörr på baksidan som förankrar uterummet till huset. Detta fungerar ej, det är ingen som bygger uterum för 250 000 kr på baksidan i skuggan, som man inte kan gå ut i utan att först gå ut innan man kan gå in.

Man vill kunna gå ut i rummet från sitt hus. Alla uterum som byggs idag har förankring till dörr i huset.

Utseende för fastigheterna

Att begära att ägarna ska riva sina uterum, fungerar ej.

Att få ägarna att sätta upp samma tomtgränser, fungerar ej.

Att ägare skall byta fönster, måla om husen, fungerar ej.

Angående för kommunen att bemöta jämlikhet i samhället och i området

I dag har fastigheterna olika utseende, olika standard.

Att stoppa möjligheterna för fastighetsägarna att utveckla och öka standarden i sina hus för ett bättre boende med dagens byggteknik.

Att låta vissa få bygga men inte andra skapar orättvisa.

Fastigheterna har idag olika värde vid en försäljning. Det är inte rimligt att kommunen stoppar en del ägare från att öka sitt husvärde genom upprustning.

Åtgärder för att det ska vara godkänt att inför ett K-område måste åtgärdas.

Frågan blir då vem ska betala?

Viktig åtgärd för att bevara och skydda fastigheterna i området: kommunen måste gräva ner nytt spill-avloppssystem runt hela området för att säkerställa problemet i källarna och sänka grundvattennivån till 4 dm under källarplan.

Att införa i detaljplanen att se till att alla husen får samma utseende;

Genom att tillåta att ägarna efterhand som bygglov lämnas in att uppföra uterum och garage samt friggebodar och Attefallshus som säkerställer att samma utseende och material blir som de tidigare uterum och garage som finns och som har godkända bygglovshandlingar. Detta genom att ha två stycken godkända uterumsprototyper godkända i detta område.

Att ha godkänd två stycken likt garage/materialbyggsatser godkända i detta område.

Att ha två stycken likt godkända tomtgränsmaterial i området.

Att ha godkända fönster och färgmaterial i området.

Med detta får man en hållbar utveckling och jämlikt och en glädje att bevara området.

Allt detta har en tidsplan på 50 år framåt i tiden. En dag kommer alla att se likadana!

Är detta då en rimlig tidsplan och åtgärd i detta område?

Den detaljplan kommunen presenterar kommer att stoppa värdet och sänka värdet på samtliga fastigheter idag.

Kommunens synesett, att alla hus skall ha samma värde i området. Betalar kommunen ut mellanskillnaden på den högt betalda till den lägst betalda vid en försäljning?

Därför måste åtgärder vidtagas för att skapa en jämlikhet över fastigheter och ägare.

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

Kommentar:

Tack för era synpunkter.

Husen varierar till viss del i utseende efter gångna års renoveringar och ombyggnader, men miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att bebyggelsen som grupp ändå är intakt och bevaransvärd ur ett kulturmiljöbänseende.

Förslaget till ändring av detaljplan innebär inte att miljö- och stadsbyggnadskontoret kommer att begära att redan uppförda uterum ska rivas eller att redan utbytta fönster ska ersättas. Däremot ska utbytta fönster etcetera, vid ett nytt byte ersättas enligt föreslagna planbestämmelser.

Frågan om spillvattenledningar/grundvattennivå hanteras inte i detaljplaneprocessen.

Se även svar ovan.

SAMMANFATTNING

Synpunkterna har bemötts separat ovan. Nedan redovisas de synpunkter som föreslås leda till förändringar i detaljplanens handlingar.

Revideringar efter samråd:

Planbeskrivningen revideras med följande:
Genomförandetiden ändras från 5 år till 15 år.

Plankartan revideras med följande:
Genomförandetiden ändras från 5 år till 15 år.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm juni 2019

Gertrud Richter
planchef

Malin Backman
planarkitekt