



Detaljplan för Fasanen 1 mfl.

Hässleholm
Hässleholms kommun
Skåne län

Dnr: BN 2016-270

Detaljplanen har varit tillgänglig för samråd under tiden 2018-06-27 – 2018-07-16 enligt Byggnadsnämndens beslut §100, 2018-06-05.

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.

Synpunkterna har sammanfattats i detta dokument, för att ge en överskådlig och lättillgänglig text. Samtliga yttranden finns tillgängliga på miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

Följande har inkommit med yttrande:

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA:

Länsstyrelsen i Skåne län	med synpunkter
E.ON Elnät Sverige AB	med synpunkter
Tele 2	med synpunkter
Trafikverket	utan synpunkter

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Hässleholm Miljö AB	med synpunkter
Miljönämnden	med synpunkter
Räddningstjänsten	med synpunkter
Tekniska Förvaltningen	med synpunkter
Hässleholms Vatten AB	med synpunkter

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Sakägare	
Fastighetsägare, Orrfågeln 1	med synpunkter
Fastighetsägare, Fågeldammen 1	med synpunkter
Fastighetsägare, Kullagatan 6	med synpunkter
Övriga	
Privatperson	med synpunkter

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

Länsstyrelsen i Skåne län

Hälsa och säkerhet – Buller

Länsstyrelsen menar att handlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen. Det ska av planhandlingarna framgå vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för. Beräkningen ska utgå från ett framtida scenario och ta hänsyn till samtliga bullerkällor. Värdet för buller bör beräknas till den gräns för byggrätt som planen medger i full utbyggnad, och inte utifrån illustrationsplan. En grafisk återgivning av bullervärden (ekvivalenta och maxnivåer) bör redogöras i planhandling för att kunna bedöma markens lämplighet gällande *Hälsa och säkerhet - Buller*.

Hälsa och säkerhet – Markföroreningar

Länsstyrelsen ser att planbestämmelse om villkorat lov (4 kap 14 § PBL) finns på plankarta men länsstyrelsen anser att denna planbestämmelse bör underbyggas med mer kunskap. Av handlingarna framgår det att det påträffats föroreningar vid utförda undersökningar och att åtgärder troligen är nödvändiga. Någon sanering kring punkter, som föreslås i miljöteknisk markundersökning, förordas dock inte. Länsstyrelsen rekommenderar att befintligt underlag sammanställs och att eventuellt behov av mer provtagningar beskrivs. Området är troligen heterogent förorenat varför punktsanering är olämpligt. Länsstyrelsen anses att ett helhetsgrepp behöver tas gällande markföroreningarna och en riskbedömning bör utföras innan detaljplanen går till antagande.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande *Hälsa och säkerhet - markföroreningar* och *Hälsa och säkerhet - Buller* enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Kommentar:

Buller

En utredning har gjorts för att undersöka hur planområdet påverkas av trafikbuller från Kristianstadsvägen och Åkaregatan. Beräkningar har gjorts för trafikmängder år 2018 och 2040 utifrån den byggrätt som medges. Då illustrerade byggnader i illustrationsplanen sammanfaller med gränserna för byggrätten anses illustrationsplanen som lämplig för att redovisa beräknade bullervärden. Utredningen visar att riktvärden för den ekvivalenta nivån överskrids mot Kristianstadsvägen (år 2040), och den maximala nivån överskrids mot Kristianstadsvägen och Åkaregatan (år 2040).

För att skapa en skyddad och ljuddämpad sida mot innergården är den norra byggrätten placerad i vinkel mot Kristianstadsvägen och Åkaregatan. Beräkningar visar att riktvärden för trafikbuller inte överskrids på innergården om byggrätten placeras på detta sätt. Placeringsbestämmelse finns som reglerar att huvudbyggnad ska placeras i vinkel mot Kristianstadsvägen/Åkaregatan.

För att säkerställa ljudmiljön i boendet och vid uteplats har detaljplanen försetts med en skyddsbestämmelse för den norra byggrätten. Bestämmelsen reglerar att hälften av bostadsrummen ska vändas mot ljuddämpad sida och boende ska ha tillgång till uteplats där gällande ljudnivåer för trafikbuller ej överskrids. Placeringsbestämmelse finns som reglerar att huvudbyggnad ska placeras i vinkel mot Kristianstadsvägen/Åkaregatan.

Resultat från utredningen förs in i planbeskrivningen.

Markföroreningar

Den östra delen av planområdet ska bebyggas med bostäder vilket innebär att Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM ej får överskridas inom området. I samband med planförslagets genomförande ska därmed marken saneras där föroreningar överskrider riktvärdet för KM. Planbeskrivningen kompletteras avseende genomförd miljöteknisk markundersökning samt vilka regler som gäller för anmälan och sanering av markföroreningar. Enligt planförslaget ska ett underjordiskt garage uppföras inom området där markföroreningar

påträffats, vilket innebär att berörda jordmassor troligtvis kommer att avlägsnas från området. Vid eventuell schakt i förorenad mark ska massorna omhändertas och lämnas till godkänd mottagare. Tillsynsmyndigheten kan ställa krav på hur och i vilken omfattning en markförening ska avhjälpas.

För att säkerställa att marken inom Fasanen 1, 3 och 4 är lämplig för bostadsbebyggelse finns planbestämmelse som reglerar att startbesked för bostäder inte får ges förrän markens lämplighet säkerställts genom att markförening slutligt avhjälpts. Startbesked får dock ges i den omfattning som krävs för att avhjälpa markförening.

E.ON Elnät Sverige AB

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Inom berört område har E.ON ett befintligt elnät bestående av 0,4 kV markkablar. Under förutsättning att markablarna i det fortsatta planarbetet är belägna inom u-område eller gatumark har E.ON inget att erinra.

Markkabel

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.

Om markkablar hamnar inom kvartersmark kan det bli aktuellt med ombyggnad av befintliga markkablar, vi förutsätter att kontakt tas i ett tidigt skede för att träffa överenskommelse om möjliga lösningar.

Exploatören får stå för de kostnader som uppstår i samband med ombyggnader av E.ONs ledningar som krävs för att detaljplanen skall kunna genomföras.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförande-beskrivningen.

Kommentar:

Markkabel inom kvartersmark i områdets norra del omfattas av planbestämmelse om markreservat för allmänna underjordiska ledningar. Enligt planförslaget kan byggnader eller annan anläggning komma att uppföras närmare än 3 meter från befintliga elledningar och marknivå ovan befintliga ledningar kan komma att förändras. Exploatören ansvarar för att kontakt tas med berörda ledningsägare. Exploatören står för alla uppkomna kostnader som följer av exploateringen, exempelvis flytt av ledningar.

Tele 2

Tele2 har befintliga anläggningar i form av kanalisation med optokabel i G/C-väg på södra sidan av Kristianstadvägen. Dessa tangerar fastigheten Fasanen 1 i nordöstra hörnet, och kan behöva flyttas ut på en kortare sträcka beroende på hur ny byggnad placeras och hur en spontning skall utföras.

Tele2 önskar bli kallade till ett samordningsmöte innan några arbeten påbörjas.

Eventuella kostnader för flytt av kanalisation skall belasta exploatören.

Kommentar: Exploatören står för alla uppkomna kostnader som följer av exploateringen, exempelvis flytt av ledningar. Exploatören ansvarar för att kontakt tas med berörda ledningsägare.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

Planområdet är beläget på så vis och är av sådan mindre omfattning, att det inte bedöms påverka statliga anläggningar. Trafikverket har därmed inte några synpunkter på detaljplanen.

Kommentar: Noteras.

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Hässleholms Vatten AB

Planbestämmelser / planbeskrivning mm

Planen innehåller många bestämmelser. Det finns en hel att tänka på avseende dagvatten och avlopp för att bygga hållbart och robust vid en förtätning som denna plan innebär. Det är viktigt att inte skapa inestängningar eller lösningar som innebär risker. HVAB har några sådana farhågor som bör lyftas fram i arbetet med detaljplanen.

Det planeras för att bygga parkeringsgarage under stora delar av planområdet. Ur HVABs perspektiv är olämpligt med garage/källare på grund av att den södra delen av planområdet ligger lågt och HVAB har dämningarnivå i markytan vad det gäller dagvattnet och 50 cm över hjässan på spillvattenledningen. Det innebär ca 50 cm under marknivå i södra delen av området men här är höjdsättningen otydlig. Gällande detaljplanehöjder stämmer inte överens med nuvarande gatunivåer. Fastställd höjd i detaljplanen +49,70 i korsningen Paradisgatan/Åkaregatan ligger i verkligheten 80 cm under, alltså +48,90. Det framgår inte hur man ska förhålla sig till det i planen.

Källare kan inte anslutas utan pump och risken för översvämning är överhängande. Nedströms området är det båtbad. Det finns risk att dagvatten vid skyfall kommer att svämma i källarplanet. HVAB avråder att bygga källare i denna del av planen.

I avsnittet med dagvatten i planbeskrivningen, som är taget från dagvattenutredningen har man räknat med att 20% blir grönyta, det är grönyta på ett bjällklag. En viss fördröjning nära källan kan åstadkommas men beräkningarna kanske får revideras. Hur stor fördröjning kan åstadkommas på 20% på ett bjällklag? Vilka konsekvenser kan det få? Dagvattenutredningen baseras på att öppna dagvattenmagasin anläggs inom fastigheten.

Kommentar:

Dagvattenutredningen och förslag till dagvattenhantering inom området har reviderats till granskningen. Enligt beräkningar bedöms befintligt ledningsnät ha kapacitet för att ombänderta ett vattenflöde motsvarande ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet (96 l/s). Det dagvatten som inte kan ombändertas via ledningsnätet avleds via Maglegatan och Åkaregatan till Paradisgatan och vidare via Lille Mats Väg till kvarteret Björksäter för infiltration.

För att säkerställa att föreslagen dagvattenhantering kan uppnås införs bestämmelse om att bostadsgårdar ska höjdsättas så att vatten avleds mot omgivande gator, ej mot byggnader. Vid korsningen Kullagatan/Maglegatan och Paradisgatan/Maglegatan fastläs befintliga markhöjder genom bestämmelse. I planområdets östra del införs bestämmelse om att dagvatten ska avledas österut mot Lille Mats väg.

Grundkartan uppdateras inför granskningskedet och inaktuella markhöjder tas bort. Bestämmelse om markhöjd införs vid korsningen Kullagatan/Maglegatan och Paradisgatan/Maglegatan. Inga markhöjder införs vid korsningen Åkaregatan/Paradisgatan för att undvika att bestämmelser i detaljplanen begränsar en framtida ombyggnation av korsningen. Marken ska dock ordnas så att dagvatten avleds mot Lille Mats väg.

Garage under föreslagen bebyggelse bedöms som en lämpligt att uppföra för att lösa parkeringsfrågan då området förtätas. För att undvika att vatten tränger in i byggnader via ramp till parkeringsgarage ska infart till det södra garaget ordnas från Maglegatan eller Åkaregatan. Detta regleras genom bestämmelse om utfartsförbud Paradisgatan

och delar av Maglegatan/Åkaregatan. Planbeskrivningen kompletteras med text om att källarvåning och garage kan behöva pumpas för att undvika översvämning.

Förändring av dagvattenhanteringen inom området medför att tidigare krav på dagvattenmagasin på bostadsgårdar utgår ur planförslaget.

Miljönämnden

Miljönämnden ställer sig positiv till aktuellt planförslag. Under förutsättning att försiktighetsåtgärder vidtas, främst avseende trafikbuller, markföroreningar och dagvattenhantering, bedöms planen inte medföra risk för hälsa eller miljö.

Miljönämnden har följande synpunkter:

Trafikbuller

Bostäder och vårdlokaler ska uppföras på en bullerutsatt plats. I den bullerberäkning som har gjorts konstateras att riktvärdet för ekvivalent trafikbuller vid bostäder överskrider mot Kristianstadsgatan. Det regleras med en planbestämmelse att ”minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida”. Boende ska även ha tillgång till en uteplats som uppfyller riktvärdena i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216).

Kommunens utgångsläge i planering av bostäder måste vara att få så god ljudmiljö som möjligt i alla lägenheter. Därför bör man avstå från planlösningar med enrumslägenheter i de bullrigaste hörnen även om trafikbullerförordningen tillåter denna lösning.

En fackmannamässigt utförd trafikbullerutredning ska finnas med i planhandlingarna och redovisas i planbeskrivningen. Den ska redovisa beräkningar för ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid samtliga fasader och för samtliga våningsplan. Den ska även redovisa beräkningar för uteplatser både maximala och ekvivalenta ljudnivåer. Vidare ska bullerberäkningar göras med hänsyn tagen till framtida trafikmängd. Ovanstående saknas i planhandlingarna.

Miljönämnden betonar vikten av att en fackmannamässigt utförd trafikbullerutredning ska finnas i planhandlingarna eftersom den ligger till grund för framtida tillsyn från miljökontorets sida vid eventuella klagomål på trafikbuller från boende.

Markförorening

Föroreningar i form av PAH har konstaterats på olika djup på fastigheten. Dessa avses saneras. Miljökontoret påpekar att delar av fastigheten består av heterogena fyllnadsmassor av okänt ursprung. Det medför risk för att det kan finnas ytterligare föroreningar som inte upptäckts vid stickprovsundersökningen. Om sanering utförs korrekt och i tillräcklig omfattning bedöms inga risker för hälsa eller miljö uppstå.

Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts. Dagvattnet ska fördröjas på fastigheten genom ett öppet dagvattenmagasin, så att endast 30 % av vattnet belastar dagvattennätet momentant. Ett 10-årsregn på 10 minuter ligger till grund för beräkningarna. Vid större regnhändelser finns risk för översvämningar på intilliggande områden.

Miljökontoret ställer sig positiv till planbestämmelsen om att dagvatten fördröjs på detta sätt. Då magasinet kommer att placeras ovanpå garaget förutsätts det utformas med omsorg, så att inte fuktskador i byggnaden uppstår.

Möjligheten att skapa ytterligare fördröjning av dagvatten i lägre belägna områden utanför planområdet, bör utredas i annat sammanhang. Detta för att förebygga översvämningar där vid större regnhändelser än 10-årsregn.

Fjärrvärme

Då fjärrvärme finns tillgängligt i närområdet förutsätts de nya byggnaderna anslutas till fjärrvärmenätet.

Miljökontoret påminner om att

1. Sanering av förorenad mark ska anmälas till miljökontoret i god tid innan start. Om ytterligare föroreningar upptäcks i samband med sanering eller exploatering ska även det anmälas till miljökontoret.
2. Det finns statliga bidrag att söka för sanering av mark för bostadsändamål.

Kommentar:

Buller

En utredning har gjorts för att undersöka hur planområdet påverkas av trafikbuller från Kristianstadsvägen och Åkaregatan. Beräkningar har gjorts för trafikmängder år 2018 och 2040 utifrån den byggrätt som medges. Då illustrerade byggnader i illustrationsplanen sammanfaller med gränserna för byggrätten anses illustrationsplanen som ett lämplig för att redovisa beräknade bullervärden. Utredningen visar att riktvärden för den ekvivalenta nivån överskrider mot Kristianstadsvägen (år 2040), och den maximala nivån överskrider mot Kristianstadsvägen och Åkaregatan (år 2040).

För att skapa en skyddad och luddämpad sida mot innergården är den norra byggrätten placerad i vinkel mot Kristianstadsvägen och Åkaregatan. Beräkningar visar att riktvärden för trafikbuller inte överskrider på innergården om byggrätten placeras på detta sätt. Placeringsbestämmelse finns som reglerar att huvudbyggnad ska placeras i vinkel mot Kristianstadsvägen/Åkaregatan.

För att säkerställa ljudmiljön i boendet och vid uteplats har detaljplanen försetts med en skyddsbestämmelse för den norra byggrätten. Bestämmelsen reglerar att hälften av bostadsrummen ska vändas mot luddämpad sida och boende ska ha tillgång till gemensam uteplats där gällande ljudnivåer för trafikbuller ej överskrider.

Resultat från utredningen förs in i planbeskrivningen.

Markföroreningar

Enligt planförslaget ska marken bebyggas med bostäder vilket innebär att Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM ej ska överskridas inom området. I samband med planförslagets genomförande ska därmed marken saneras där föroreningar överskrider riktvärdet för KM. Om ytterligare föroreningar upptäcks i samband med sanering eller exploatering ska det anmälas till Miljökontoret. Tillsynsmyndigheten kan ställa krav på hur och i vilken omfattning en markförorening ska avhjälpas.

Planbeskrivningen revideras avseende genomförd miljöteknisk markundersökning samt vilka regler som gäller för anmälan och sanering av markföroreningar. För att säkerställa att marken inom Fasanen 1, 3 och 4 är lämplig för bostadsbebyggelse finns planbestämmelse som reglerar att startbesked för bostäder inte får ges förrän markens lämplighet säkerställs genom att markförorening slutligt avhjulpts. Startbesked får dock ges i den omfattning som krävs för att avhjälpa markförorening.

Dagvatten

Dagvattenutredningen och förslag till dagvattenhantering inom området har reviderats till granskningen. I utredningen har beräkningar gjorts för 10- 50 – och 100-årsregn. Enligt beräkningar bedöms befintligt ledningsnät ha kapacitet för att omhänderta ett vattenflöde motsvarande ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet (96 l/s). Det dagvatten som inte kan omhändertas via ledningsnätet avleds via Maglegatan och Åkaregatan till Paradisgatan och vidare via Lille Mats Väg till kvarteret Björksäter för infiltration.

För att säkerställa att föreslagen dagvattenhantering kan uppnås införs bestämmelse om att bostadsgårdar ska höjdsättas så att vatten avleds mot omgivande gator, ej mot byggnader. Vid korsningen Kullagatan/Maglegatan och Paradisgatan/Maglegatan fastläs befintliga markhöjder genom bestämmelse. I planområdets östra del införs bestämmelse om att dagvatten ska avledas österut mot Lille Mats väg.

Förändringar av föreslagen dagvattenhantering inom området medför att tidigare krav på dagvattenmagasin på bostadsgårdar utgår ur planförslaget. Resultat från den reviderade dagvattenutredningen förs in i planbeskrivningen.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten anser att följande skrivelser bör finnas i planbeskrivningen. Genom detta kan generella problem vid projekteringar och bygglovsansökningar hanteras i ett tidigare skede.

- Tillträde för Räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 meter. Byggherren ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.
- Samråd med Räddningstjänsten ska alltid ske om Räddningstjänstens stegutrustning eller höjdfordon antas fungera som alternativ utrymningsväg. Byggherre har ansvaret att samråda med Räddningstjänsten för att säkerställa utrymnings säkerheten i bygglovsskede. Skall utrymning ske med hjälp av Räddningstjänstens bärbara stegutrustning får inte fönstrets karmunderstycke vara mer än 11 meter från mark. Gångavstånd från gata eller räddningsväg till fasad ska inte överstiga 50 meter. Skall utrymning ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon får inte avståndet mellan fönsters underkant/balkongräcke överstiga 23 meter. Det behöver anordnas uppställningsplatser för höjdfordonet med tillhörande väg fram till dessa.
- Om tillgängligheten inte kan säkerställas, t.ex. pga. trädplantering på gata eller att stegutrymningen inte är möjlig pga. 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 säkerställas slutgiltigt i bygglovsskedet.
- Tillfredställande skydd mot brandspridning mellan byggnader kan enligt Boverkets byggregler med tillhörande allmänna råd och handböcker erhållas om byggnader uppförs med ett avstånd som är minst åtta meter. Vid kortare avstånd krävs brandtekniska åtgärder som ska redovisas i samband med bygglovsskedet.
- Brandvattenförsörjning skall anordnas i samråd med Hässleholms Vatten AB. Inom Hässleholms stad ska brandvattenförsörjningen ske via brandposter i gata med ett maximalt avstånd om 150 meter mellan brandposter. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt VAV-normen p-83, tabell 2.3. Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är särskilt säkerställd i samband med bygglov.
- Baserat på Räddningstjänstens erfarenheter är en brand i ett underjordiskt parkeringsgarage svår att hantera vid en insats och kan skada stora ekonomiska värden. Det är ytterst viktigt att parkeringsgaragets brandskydd är ändamålsenligt samt att Räddningstjänsten rekommenderar att tillträdet till parkeringsgaraget ses över för att minska risken för att obehöriga vistas i garaget vilket ökar risken för anlagd brand.

Kommentar: Krav gällande brandsäkerhet säkerställs vid bygglovsskedet vilket förtydligas i planbeskrivningen. I planbeskrivningen revideras text gällande brandvattenförsörjning.

Tekniska förvaltningen

Tekniska förvaltningen anser följande:

- Ta bort n_2 för att skapa enhetlighet med kringliggande byggnader och siktlinjer, åtminstone i det norra kvarteret.
- I och med n_3 (ramp till parkeringsgarage i källare får finnas) betyder det att ramp/infart till parkeringsgarage inte får finnas någon annanstans tex i n_2 .
- Vad är nollplanet för de olika totalhöjderna?
- Varför inte D_1 och C_1 i hela det norra kvarteret?
- Planbeskrivningen sida 18. Marken kommer att anvisas till en eller två exploatörer, dock inte säkert att så sker genom markanvisningstävling. Bättre att lämna öppet.
- Kartan på sida 19 är mycket otydlig, går det att ersätta med en ny?
- Under ”ekonomiska frågor” sida 21 står det att sanering av förorenad mark bekostas av markägaren Hässleholms kommun. Detta stämmer inte, skriv exploatören istället.
- N_3 behövs i den södra delen av fastigheten för nedfart till garage.

- Sidan 21, FÖP numera antagen?
- N₃, nedfarten till garaget, detaljprojekteras med hänsyn till trafiklösning från norra parkeringsgaraget.

Kommentar: För att begränsa antalet trafikerörelser ut mot Åkaregatan och Paradisgatan införs bestämmelse om att parkering ej får anordnas inom angränsande prickmark. Parkering längs med gatan kommer att vara möjlig även efter planens genomförande.

Ramp till parkeringsgarage bedöms som möjlig att anordna inom prickmark. Bestämmelsen n₃ tas därför bort.

Höjdsystemet RH2000 används för planförslaget vilket anges i legenden för grundkartan.

Etablering av vårdcentral bedöms inte längre som aktuellt inom området och markanvändningen vård (D) utgår därför. Anordnade av centrumfunktioner bedöms som lämpligt i den norra delen på grund av det nära läget till Kristianstadsvägen.

Text om markanvisning på revideras.

Fastighetskonsekvenskartan förtydligas inför granskningen.

Information angående bekostnad av sanering av förorenad mark revideras.

Den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad 2030 (vann laga kraft 2020-01-20). Planbeskrivningen revideras angående den antagna planen.

Nedfarter till parkeringsgarage kommer att detaljprojekteras i samband med bygglösningar. Möjlighet finns att anordna ett gemensamt garage för båda kvarteren genom 3D- fastighetsbildning.

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Ägarna till fastigheten Orrfågeln 1

Fastighetsägarna vill börja med att säga att de i grunden är positiva till att kvarteren bebyggs. De har dock några synpunkter gällande huset som ska uppföras i det södra kvarteret.

Om fastighetsägarna tolkar ritningarna och texten rätt så kommer det att byggas ett 3-4 våningshus med en lång fasad längs med Paradisgatan. För fastighetsägarna innebär det att en ca 15 meter hög vägg uppförs endast ca 10 meter från deras tomtgräns. Fasaden ska förses med balkonger där de personer som bor på våning 3-4 (ett stort antal personer med tanke på längd och höjd på huset) kan sitta och titta ner i de närmaste villaträdgårdarna. Här hyser fastighetsägarna en stor oro att deras integritet vid vistelse i trädgård kommer att påverkas stort.

Fastighetsägarna anser att byggnation mot Paradisgatan bör följa den takhöjd som övrig bebyggelse har på denna gata.

Om hus med 3-4 våningar ska byggas borde byggnaderna (2 separata hus) i stället stå med gavlarna mot Paradisgatan, alltså i samma riktning som "Stockholmshuset". Ett annat alternativ är att huset byggs i samma vinkel som huset i det norra kvarteret i vinkel mot gc-vägen mellan Kullagatan-Åkaregatan/Åkaregatan. Detta läge kan jämföras med det som existerar vid flerbostadshuset och villorna på Lille Mats väg 7 och 9, förlängning av Paradisgatan österut.

Fastighetsägarna hoppas naturligtvis att kommunen överväger att ta hänsyn till dessa synpunkter.

Kommentar: Enligt den fördjupade översiktsplanen, Hässleholms stad 2030, ska staden växa på ett resurs- och yteffektivt sätt genom bland annat förtätning av den befintliga stadsstrukturen. Omvandling och förtätning ska ske med respekt för befintlig grönstruktur och bebyggelsekaraktär samtidigt som en god boendemiljö ska uppnås. Den planerade bebyggelsen inom kv Fasanen bygger vidare på den täta rutnätsstaden norr om Kristianstadsvägen och

innebär en förtätning av centrala Hässleholm med nya bostäder och verksamheter. Förtätningen innebär att miljön för befintlig bebyggelse kommer att förändras, bland annat vad gäller insyn och sol/skuggförhållanden.

Insyn kommer att uppstå från planerad byggnation mot omgivande bebyggelse, vilket är en konsekvens av förtätning av staden. Omgivande bostadsfastigheter är dock stora vilket ger goda förutsättningar att skapa insynskyddade utombusmiljöer även efter planens genomförande.

Ågarna till fastigheten Fågeldammen 3

Fastighetsägarna har tagit del av planförslag för detaljplan avseende FASANEN 1 m.fl. och är i stort positiva till bebyggelse.

Det fastighetsägarna däremot måste vända sig emot är nya högsta totalhöjder (+ 65 och + 71 m) på planerad bebyggelse.

Under rubriken ”Skuggning/solförhållanden” bedömer kommunen att omgivande bebyggelse inte kommer att påverkas i större omfattning.

Fastighetsägarna delar inte denna bedömning då det vid nya föreslagna höjder kommer att påverka deras fastighet avsevärt och då på ett ytterst negativt sätt!

Fastigheter kommer att förlora eftermiddags- och kvällssol samtidigt kommer insynen från nya höga byggnader att bli total.

Fastighetsägarna förutsätter att kommunen tar deras synpunkter i beaktande redan nu på planeringsstadiet.

Kommentar: Enligt fördjupning av översiktsplanen, Hässleholms stad 2030 (vann laga kraft 2020-01-20) ska Hässleholm växa på ett resurs- och yteffektivt sätt genom bland annat förtätning av den befintliga stadsstrukturen. Omvandling och förtätning ska ske med respekt för befintlig grönstruktur och bebyggelsekaraktär samtidigt som en god boendemiljö ska uppnås. Den planerade bebyggelsen inom kv Fasanen bygger vidare på den täta rutnätsstaden norr om Kristianstadsvägen och innebär en förtätning av centrala Hässleholm med nya bostäder och verksamheter. Förtätningen innebär att miljön för befintlig bebyggelse kommer att förändras, bland annat vad gäller insyn och sol/skuggförhållanden.

Den nya bebyggelsen har utformats för att begränsa sol- och skuggpåverkan på omgivande fastigheter, samtidigt som goda sol- och skuggförhållanden ska uppnås inom det planerade kvarteret. Skuggstudier har genomförts för att undersöka hur den planerade bebyggelsen påverkar omgivningen vid olika tidpunkter under året. Studierna visar att den planerade bebyggelsen kommer att skugga delar av fastigheter väster om kv Fasanen under delar av morgon/förmiddag under tidig vår och sen höst. För bebyggelsen öster om kv Fasanen kommer tillgången till kvällssol att påverkas under sommarhalvåret medan solförhållanden bedöms som mycket goda under resten av dygnet.

Insyn kommer att uppstå från planerad byggnation mot omgivande bebyggelse, vilket är en konsekvens av förtätning av staden. Kommunen anser dock att det finns goda förutsättningar att uppnå attraktiva boendemiljöer för befintliga fastigheter även efter planens genomförande.

Ågarna till fastigheten Kullagatan 6

Fastighetsägarna bor i en villa med adress Kullagatan 6 men har infart på Paradisgatan.

Fastighetsägarna tycker att det ska bli bra och trevligt med byggnation på tomterna med beteckningen Fasanen 1 etc.

Dock är fastighetsägarna oroliga för hur trafiken på Paradisgatan kommer att bli. Idag kör här väldigt mkt bilar redan då de som kommer från öster på Statten väljer att köra här till Östergatan för att sen kunna ta rondellen ut på Kristianstadsvägen då det vid vissa tider är stort omöjligt att komma ut på den vid Åkaregatan pga avsaknaden av rondell där.

Fastighetsägarna skulle vilja att trafiksituationen på Paradisgatan tas med i planeringen här och att man kan göra en rondell även där Åkaregatan korsar Kristianstadsvägen för att fler ska köra upp till Kristianstadsvägen där för att minska trafiken på Paradisgatan.

På Paradisgatan har det sen fastighetsägarna flyttade hit för 10 år sen nu flyttat in många familjer med små barn och den ökade trafiken de planerade husen kommer medföra kommer att utgöra en större risk för olyckor. De som idag redan kör här håller väldigt hög hastighet och inte de 50km/h som står på skyltarna.

Fastighetsägarna skulle också vilja att kommunen sätter 30km/h samt göra farthinder på Paradisgatan på sträckan mellan Maglegatan – Östergatan. Detta har fastighetsägarna som synpunkter och det är av säkerhetsskäl för de barn som bor här samt de som cyklar på gatan så de slipper vara rädda för sina liv. Som fastighetsägarna nämnt innan är de positiva till bygget i övrigt då det blir ett lyft på den ytan som idag inte ser så trevlig ut och av vissa används som soptipp.

Kommentar: Kommunen bedömer att befintligt vägnät runt planområdet har tillräcklig kapacitet att klara det trafiktillskott som planförslaget medför, och inga större åtgärder planeras för berörda gator i samband med planens genomförande.

Åtgärder för att begränsa hastigheter i anslutning till planområdet regleras ej av detaljplanen, men planförslaget utgör inget hinder för hastighetsbegränsningar eller anordnande av farthinder längs Paradisgatan.

Privatperson med intresse för detaljplanen (utanför sakägarkrets)

Privatpersonen ser planändringen som mycket positiv men vill ändå lämna lite blandade förbättringsförslag dels i detta specifika fall dels generellt vad avser detaljplaner i centrala delarna av Hässleholm. Man skulle också kunna hävda att högre hus är en nödvändighet för att bättre utnyttja marken i enlighet med 2 kap miljöbalkens om resurshushållning.

Då lediga ytor för bebyggelse är en bristvara i de centrala delarna gäller det att få ut så många kvadratmeter boyta som möjligt per markyta. Dvs. bygg mer på höjden. Då kan man frigöra mark. Om man istället bygger dubbelt så högt kan man teoretiskt låta halva marken bli gröna små parker som den välgjorda och trevliga lekplatsen med ett vackert Tulpanträd nära Jacob Karlssons hus.

Samtidigt har författaren insett att i andra ändan ligger behovet att kunna få ner solljus vilket motsäger för höga hus. I aktuellt fall kanske fyra våningar är optimalt men undertecknad skulle ändå rekommendera att planen säger IV-VI respektive III-VI så har man inte stängt dörren om man gör en blandad bebyggelse med tre-, fyra-, fem och sexvåningshus. Med trevliga innergårdar skulle man kunna ha det nordliga huset sex våningar men det södra huset begränsas till fyra våningar för ljusinsläpp och de som förbinder dessa fyra-fem våningar. En bra arkitekt kan högst sannolikt få ihop en bra och tilltalande utformning.

Skånes Luftvårdsförbund har en emissionsdatabas över Skåne och Själland med en mycket hög upplösning. Enligt de beräkningar som har genomförts är det bara två parametrar som är av intresse avseende övervakning av (MKN); kvävedioxid och partiklar (PM10 och PM2,5. Av de kartorna som Skånes Luftvårdsförbund utarbetat framgår att halterna relativt låga i Hässleholm varför inga problem föreligger eller kommer att förekomma med någon MKN.

Övriga funderingar som kan nämnas är man kan söka klimatklivspengar om man installerar laddstationer för elbilar. Likaså kan man överväga bidrag för solceller på taken.

Kommentar: Den föreslagna byggnationen bygger vidare på den täta rutnätsstaden som finns norr om Kristianstadsvägen och skall förhålla sig till den anseende skala, volym och struktur. För att uppnå goda boendemiljöer för planerad och omgivande bebyggelse (bland annat avseende sol- och skuggförhållanden och insyn) anser kommunen att en begränsning av byggnadshöjden till 4 våningar är lämpligt inom planområdet.

SAMMANFATTNING

Synpunkterna har bemötts separat ovan. Nedan sammanfattas de synpunkter som föreslås leda till förändringar i detaljplanens handlingar. Utöver dessa görs vissa kompletteringar och förtydliganden i planhandlingarna.

Revideringar efter samråd:

Plankartan revideras med följande:

- Planområdet utvidgas mot Kristianstadsvägen. Den utökande delen planläggs som allmän plats Huvudgata.
- För den norra byggrätten utgår markanvändningen Vård (D) och markanvändning B justeras så att bostäder även tillåts i bottenvåning.
- Byggrätten justeras mot korsningen Kristianstadsvägen/Åkaregatan så att befintlig GC-väg kan bevaras.
- Byggrätten för planerade bostadshus smalnas av så att högst 12 meter djupa hus kan uppföras. Ytan för bostadsgårdar utökas.
- Bestämmelse om prickmark justeras så att murar upp till 1 m får uppföras.
- Reglering av höjder ändras till högsta nockhöjd över angivet nollplan. För komplementbyggnader används bestämmelse om högsta byggnadshöjd.
- Bestämmelse om antal våningar revideras.
- Reglering av takvinkel införs för att bebyggelsen ska harmonisera med omgivande bebyggelse. Bestämmelse införs att tak ska vara sadeltak.
- Placeringsbestämmelse för den norra byggrätten revideras.
- Skyddsbestämmelse avseende trafikbuller revideras.
- För den norra byggrätten justeras bestämmelsen om bottenvåningens utformning.
- Bestämmelser om parkering inom kvartermarksmark revideras.
- Bestämmelse om höjdsättning av innergårdar införs för att säkerställa att dagvatten avvattnas mot omgivande gator och inte mot byggnader.
- Befintliga markhöjder för korsningen Kullagatan/Maglegatan och Paradisgatan/Maglegatan fastställs genom bestämmelse om markhöjder.
- I planområdets östra del införs bestämmelse om att dagvatten ska avledas mot Lille Mats väg.
- Utfartsförbudet utökas mot Kristianstadsvägen/Åkaregatan samt mot Paradisgatan/Maglegatan/Åkaregatan.
- För den norra byggrätten revideras bestämmelse om skydd mot störningar.
- Bestämmelse som reglerar placering av ramp till parkeringsgarage (n₃) tas bort.
- Bestämmelse avseende startbesked för bostäder revideras med tanke på förekomst av markföroreningar.
- Grundkartan uppdateras.

Planbeskrivningen revideras med följande:

- Beskrivning av planförslaget revideras utifrån de förändringar som gjorts sedan samrådsskedet, inklusive införande/ändring av planbestämmelser enligt ovan.
- Planbeskrivningen kompletteras avseende genomförd miljöteknisk markundersökning samt vilka regler som gäller för anmälan och sanering av markföroreningar.
- Resultat från genomförda utredningar (buller- dagvatten- och sol/skuggstudier) införs och kompletteras.
- Ansvarsfördelning av kostnad för sanering av markförorening.
- Information om krav på brandsäkerhet samt brandposter förtydligas.
- Avsnittet om fastighetsfrågor samt fastighetskonsekvenskartan uppdateras.

Utöver ovanstående ändringar har mindre redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen. Illustrationsplan och sektioner har reviderats.

SYNPUNKTER SOM KVARSTÅR FRÅN SAMRÅDSSKEDET

Från samrådet kvarstår yttranden från sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Nedan redovisas de myndigheter/bolag/kommunala förvaltningar som inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Hässleholms vatten
- Räddningstjänsten
- Tekniska Förvaltningen

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

- Orrfågeln 1
- Fågeldammen 3
- Kullagatan 6

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm oktober 2020

Marie Nilsson
planchef

Sherif Hosny
planarkitekt