



Detaljplan för Kruthornet 1 m.fl (Hagaområdet)

Hässelholm
Hässelholms kommun
Skåne län

Dnr: BN 2016-1093

Detaljplanen har varit på tillgänglig för granskning under tiden 2019-03-22 – 2019-04-05 enligt Byggnadsnämndens (numera Miljö- och stadsbyggnadsnämnden) beslut 2018-06-05. Länsstyrelsen har fick på förfrågan förlängd svarstid t.om. 2019-04-12.

Detaljplanen har skickats ut till berörda myndigheter och sakägare. Under granskningen har detaljplanen funnits tillgänglig på Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen, stadshuset i Hässelholm samt på kommunens hemsida www.hasselholm.se/dp.

Synpunkterna har sammanfattats i detta dokument, för att ge en överskådlig och lättillgänglig text.

Beträffande synpunkter som kommit in skriftligen under samrådet samt stadsbyggnadskontorets ställningstagande till dessa hänvisas till samrådsredogörelsen.

Följande har inkommit med yttrande:

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA:

Länsstyrelsen i Skåne län	utan synpunkter
E.ON Energidistribution AB	med synpunkter
Region Skåne, Regionala utvecklingsnämnden	utan synpunkter
Trafikverket	utan synpunkter

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Parkförvaltare Tekniska Förvaltningen	med synpunkter
Kultur- och fritidsförvaltningen	med synpunkter
Moderaterna Hässelholm	utan synpunkter
Miljöavdelningen	med synpunkter
Tekniska förvaltningen	med synpunkter
Hässelholms Vatten AB	med synpunkter

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

-

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

Länsstyrelsen i Skåne län

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget.

E.ON Energidistribution AB

E.ON noterar att det i planhandlingen under rubriken Huvudmannaskap/ansvarsfördelning står att "E.ON Sverige AB är huvudman för eldistributionen inom planområdet". E.ON vill tillrättalägga att det är E.ON Energidistribution AB som är huvudman.

I övrigt har E.ON inget ytterliggare att tillägga.

Kommentar:

Planbeskrivningen revideras under rubriken "Huvudmannaskap/ansvarsfördelning" enligt E.ONs synpunkt.

Region Skåne, Regionala utvecklingsnämnden

Region Skåne ser positivt på att Hässleholms kommun avser förtäta med nya bostäder i ett centralt läge med goda förutsättningar till kollektivt resande. I den regionala utvecklingsstrategin läggs stor vikt vid balansen på bostadsmarknaden. Målsättningen är att bostadsproduktionen ska öka med en allsidig sammansättning vad gäller upplåtelseformer, storlek och hustyper. Region Skåne ser även positivt på att kommunen förhåller sig till bevarandeaspekter i planförslaget.

Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter på planförslaget.

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Tekniska Förvaltningen (parkförvaltare)

På sidan 14 i Planbeskrivningen är det inritat parkeringsplatser (märkt med 4) norr om Snapphanegatan. På norra sidan är en ensidig allé som man bör ta mycket stor hänsyn till när man ska anlägga infart till den ev. parkeringen.

Faran är att rötter grävs av och i värsta fall dör trädet. Alleér har ett generellt biotopskydd och det innebär att de inte får skadas, vare sig över som under marknivå.

Där är viss höjdskillnad mellan gata och gräsyta vilket medför att man kanske vill höja ytan när parkeringsplats ska anordnas. Då är risken stor att uppfyllnad sker runt rötterna vilken medför sämre utbyte av syre för trädet och det riskerar att dö.

Dessutom föreslår man dagvattenkassetter under parkeringsytan för att kunna ta hand om dagvattnet. Hur påverkas träden av detta?

Kommentar:

Ytan med nummer 4 på s. 14 i planbeskrivningen ingår inte i aktuellt planområde, utan omfattas av gällande detaljplan från 1979 där den är planlagd för parkeringsändamål. Aktuell detaljplan kan emellertid medföra ett ökat behov av att anlägga parkeringen, då andra parkeringsmöjligheter i området försvinner.

Biotopskyddsbestämmelserna kom först 1994, och för planer som fastställts före detta år får åtgärder som medges inom gällande detaljplan utföras (8 a § Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.), i detta fall parkering. Vid platsbesök har konstaterats att det rör sig om ett träd i allén norr om Snapphanegatan som ligger inom ytan planlagd för parkering. Vid eventuellt anläggande av parkering är det önskvärt att hänsyn tas till befintligt träd i så stor utsträckning som möjligt, och att in-/utfart ordnas så att trädet får det utrymme det behöver utan att ta skada.

Kultur- och fritidsförvaltningen

Detaljplanen är väl genomförd och professionellt utformad. I och med att Regionmuseets utredning finns med som grund för detaljplanens författande så säkerställs en hel del av områdets kulturhistoriska värden. Dock frångås vissa av Regionmuseets rekommendationer avseende höjden på en av nybyggnaderna. Kultur- och fritidsförvaltningen anser att detta kan ifrågasättas och att regionmuseets rekommendationer bör följas.

Vi anser även att det borde lagts in varsamhetskrav på balkongfronter gällande materialval och utformning. Balkongernas placering och utformning på byggnader från den här tiden har stor eller mycket stor påverkan på det arkitektoniska uttrycket och borde sålunda omfattas av varsamhetskrav/krav på utformning.

Kommentar:

Planförslaget innebär ett avsteg från Regionmuseets rekommendationer avseende höjden på ny bebyggelse på Kruthornet 1. Detta avsteg har gjorts mot bakgrund av fördjupade studier av områdets bebyggelsestruktur samt sol- och skuggstudier. Med planförslagets regleringar av ny byggrätt på Kruthornet 1 kan en gårdsyta på minst 18 meters bredd upprätthållas mellan nybyggnationen och befintlig byggnad åt öster. Detta innebär ett avsteg på ca 2 meter från bredden på gårdsytorna i området som generellt är runt 20 meter. Det är dessutom endast en mindre del av den nya byggnaden som hamnar mellan 18-20 meter från grannhuset, resten av byggnaden ligger på ett avstånd om över 20 meter. Avsteget har bedömts vara marginellt och bedöms inte göra avkall på områdets karaktäristiska ljusinsläpp och luftighet.

När det gäller varsamhetskrav på balkongfronter för befintlig bebyggelse i området pågår en parallell planprocess som syftar till att skydda områdets kulturmiljövärden. Den planprocessen innefattar bland annat införande av varsamhetsbestämmelser för balkonger för att bibehålla karaktären.

För ny bebyggelse regleras inte utformningen av balkonger, bortsett från att de inte får kräga ut mer än 1,5 meter från fasadliv. En avvägning har gjorts mellan vad som bör regleras och vad som kan lämnas mer flexibelt när det gäller uttrycket/utformningen av ny bebyggelse. Viktigast för att säkerställa att ny bebyggelse knyter an till befintlig bebyggelsemiljö har bedömts vara reglering av byggnadsvolymer, fasad- och takmaterial, byggnadshöjd, takvinkel samt placering.

Moderaterna Hässleholm

Moderaterna i Hässleholms kommun har inga synpunkter på granskningsförslaget på kruthornet 1 utan ställer sig positiva till förslaget som har varit på granskning.

Miljöavdelningen

Miljöavdelningen vidhåller tidigare yttrande och har inga ytterligare synpunkter avseende planförslaget om Kruthornet.

Kommentar:

Miljöavdelningens tidigare synpunkter (i samrådsskedet) bedöms sedan tidigare vara tillgodosedda för de delar av yttrandet som gäller markföröreningar och buller. Den del av samrådsyttrandet som gäller begränsning av andelen hårdgjorda ytor tillgodoseddes inte inför granskningen, men inför antagande ändras planförslaget genom att begränsning av andelen hårdgjorda ytor på Kruthornet 1 och Hässleholm 87:17 görs med planbestämmelserna n_1 och n_2 på plankartan. På Hässleholm 87:17 får högst 60 % av fastighetsarean hårdgöras, och på Kruthornet 1 får högst 70 % hårdgöras. Resten av ytorna ska bestå av genomsläppligt material. Regleringen syftar till att minimera uppkomsten av dagvatten samt att säkerställa ytor som möjliggör infiltration av dagvatten på fastigheterna.

Tekniska förvaltningen

Tekniska förvaltningens synpunkter på detaljplan för Kruthornet 1 m.fl. För punkt 1-5, se bifogad detaljplanekarta med markeringar!

1. Brofäste/Slänt ska vara allmän platsmark (inte kvartersmark).
2. Utfart från befintlig parkering på Hemmanet 3 mot Österåsgatan. Blir korsningen säker med ny vägsträckning av Snapphanegatan? Väg och utfart behöver separeras!



3. För kontinuerlighet i detaljplan bör utfartsförbud användas i hörnet likt nya byggrätten på Hässleholm 87:17.
4. Utfartsförbud
5. Bestämmelsen n1 syns dålig. Synliggör!

Andra synpunkter:
Markförening på Hässleholm 87:17 är åtgärdad.



Kommentar:

1. Plankartan revideras så att den del längs Kristianstadsvägen som utgör brofästet till bron över Österåsgatan ändras från kvartersmark (B) till allmän platsmark (GATA).
2. Utfartsförbud införs i plankartan mot Österåsgatan och en bit in på den nya föreslagna sträckningen av Snapphanegatan, ur trafiksäkerhetsynpunkt. Detta innebär att in-/

utfarten från parkeringen på Hemmanet 3 behöver flyttas, vilket förslagsvis genomförs i samband med ombyggnaden av Snapphanegatan.

- 3. Utfartsförbud införs i plankartan längs fastighetsgränsen på Kruthornet 1 vid hörnet Österåsgatan/Göingegatan, ur trafiksäkerhetsynpunkt.*
- 4. Utfartsförbud införs i plankartan längs norra delen av ytan väster om Östra Hagagatan som utgör tilltänkt framtida parkering för nytt bostadsbus på Hässelholm 87:17.*
- 5. Bestämmelsen n_1 (som efter granskningen blir n_2 ; n_1 anges på Hässelholm 87:17) på Kruthornet 1 omplaceras för ökad läsbarhet i plankartan.*

Övrigt: Bestämmelsen a_1 utgår från fastigheten Hässelholm 87:17, då markföreningar enligt uppgift från Tekniska och Miljöavdelningen redan är avhjälpta.

Planbeskrivningen kompletteras utifrån de ändringarna ovan som görs i plankartan.

Hässelholms Vatten AB

Planbestämmelser

Höjderna i planen är svåra att relatera till. Är de angivna som befintliga eller fastställda i denna planen? Det bör framgå i bestämmelserna. För att infiltrera eller för att ta hand om en del dagvattnet så kan andelen hårdgjord yta (PBL 9 kap 12 §) begränsas på den kvarteretsmark som är markerad med n^1 .

Dagvattenutredningen

Generellt kan sägas att detta är ett litet planområde och det är inte detta område som står och faller med översvämningsproblematiken. Precis som nämns i dagvattenutredningen så är området historiskt belastat med översvämningar.

Området är ett utströmningsområde, vattnets väg ut ur staden och det är viktigt att Österåsgatan förblir det.

Utredningen tar endast med aktuellt detaljplaneområde i beräkningarna och sett till det så är det kanske inte så stora mängder dagvatten att hantera inom detta planområde.

Kommentar:

Efter granskningen kompletteras grundkartan med höjdinformation i textform vid höjdukurvorna, vilket saknades tidigare. Höjderna som syns i grundkartan av typen "+0.0" är gatuhöjder fastställda genom planbestämmelser i gällande detaljplaner i området. Detta finns redovisat i grundkartans teckenförklaring. Dessa gatuhöjder fortsätter att gälla utanför planområdet, däremot inte inom planområdet där den nya planen ersätter gällande detaljplaner.

Plankartan revideras efter granskningen genom att planbestämmelsen n_1 delas upp i två bestämmelser; n_1 och n_2 , där en största tillåten andel hårdgjorda ytor i % av fastighetsarean anges på Kruthornet 1 respektive Hässelholm 87:17. På Hässelholm 87:17 får högst 60 % av fastighetsarean hårdgöras, och på Kruthornet 1 får högst 70 % av fastighetsarean hårdgöras. Resten av ytorna ska bestå av genomsläppligt material.

Planbeskrivningen kompletteras utifrån ändringen i plankartan.

I samband med planarbetet för aktuell detaljplan och framtagande av dagvattenutredning har det uppmärksamats att det finns en översvämningsproblematik kopplat till skyfall sett till ett större område än just aktuellt planområde. De åtgärder som föreslås i detaljplanen syftar till dagvattenhantering inom planområdet. Ett mer övergripande arbete kring skyfallshantering behöver göras i ett större sammanhang än med en enskild detaljplan, vilket bland annat avses ske i samband med kommunens pågående arbete med VA-plan och grönplan.

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Inga inkomna yttranden från markägare, föreningar, boende med flera.

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. Ändringarna efter granskningen bedöms inte vara i sådan väsentlig omfattning av någon ytterligare granskning skulle krävas.

Revideringar efter granskning:

Plankartan revideras med följande:

- B ändras till GATA vid befintligt brofäste i anslutning till viadukten i korsningen Österåsgatan/Kristianstadgatan.
- Bestämmelsen n_1 delas upp i två bestämmelser; n_1 och n_2 för Hässleholm 87:17 respektive Kruthornet 1. Bestämmelserna kompletteras med reglering av andelen hårdgjorda ytor på Hässleholm 87:17 (högst 60 % av fastighetsarean) och Kruthornet 1 (högst 70 % av fastighetsarean). Bestämmelseformuleringarna tydliggörs även med att fördröjningsmagasin avser fördröjning av dagvatten.
- Läsbarheten av bestämmelsen n_2 på Kruthornet 1 i plankartan förbättras
- Utfartsförbud (förbud mot att anordna in- och utfart) läggs till mot Österåsgatan och Göingegatan vid Kruthornet 1 och Hemmanet 3, samt läggs till i nordväst om Haga 1 vid tilltänkt parkeringsyta.
- Bestämmelsen om villkor för lov (a_1) tas bort för Hässleholm 87:17 då markförening redan är avhjälpt.

Planbeskrivningen revideras med följande:

- Revidering under rubriken ”*Huvudmannaskap/ansvarsfördelning*” enligt E.ONs yttrande
- Planbeskrivningen revideras utifrån de ändringar som gjorts i plankartan gällande: GATA för befintligt brofäste vid Kristianstadvägen, bestämmelserna n_1 och n_2 som begränsar andelen hårdgjorda ytor på Kruthornet 1 och Hässleholm 87:17, utfartsförbud, samt att förening är avhjälpt på Hässleholm 87:17.

Övriga förändringar och kompletteringar efter granskning:

Med anledning av föreslagen omdragning av Snapphanegatan finns ett behov av att omlokalisera nuvarande avfallshantering för bostadshusen på fastigheterna Kruthornet 4-5. Detta eftersom angöringen till nuvarande uppställningsplats för kärl försvinner i samband med genomförande av gatuombyggnaden. Därför revideras plankartan enligt följande:

- En liten remsa korsmark införs mellan Kruthornet 4-5 för att ge förutsättningar för möjlig omlokalisering av avfallshantering. Korsmark anges mellan Kruthornet 4-5 på ett avstånd om 8 meter från angränsande bebyggelse och 6 meter från Snapphanegatans föreslagna nya omdragning. Planbeskrivningen kompletteras med information kring detta under rubriken *Planförslag/Avfallshantering, källsortering*.

SYNPUNKTER SOM KVARSTÅR FRÅN SAMRÅDSSKEDET

Inga yttranden kvarstår från sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

SYNPUNKTER SOM KVARSTÅR FRÅN GRANSKNINGSSKEDET

Inga yttranden kvarstår från sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till Detaljplan för Kruthornet 1 m.fl. (Hagaområdet)

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm maj 2019

Gertrud Richter
planchef

Sofie Kling Mathiasson
planarkitekt