



Ändring av detaljplan för Östra Hässleholmsgårdsområdet

Hässleholm
Hässleholms kommun
Skåne län

Dnr: BN 2016-864

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 2017-05-05 – 2017-05-26 enligt Byggnadsnämndens beslut 2015-09-08.

Detaljplanen har skickats ut till berörda myndigheter och sakägare. Under samrådstiden 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 medföljer handlingarna inför byggnadsnämndens beslut.

Följande har inkommit med yttrande:

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA:

Länsstyrelsen i Skåne län	med synpunkter
E.ON Elnät Sverige AB	med synpunkter
TeliaSonera Skanova Access	inga synpunkter
Tele2	med synpunkter

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljönämnden	med synpunkter
Tekniska nämndens arbetsutskott	inga synpunkter
Hässleholms vatten	med synpunkter
Lantmäterimyndigheten	utan synpunkter

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Ägaren till fastigheten 88:59	med synpunkter
-------------------------------	-----------------------

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

Länsstyrelsen i Skåne län

1. Länsstyrelsen anser att begränsat förfarande är olämpligt då det inte varit tydligt för de berörda att de måste godkänna planförslaget i samrådsskedet.
2. Länsstyrelsen noterar att användningen bostad prövas i planförslaget och påminner om att en ändring ska rymmas inom syftet med gällande detaljplan. Länsstyrelsen råder därför kommunen att tydligt visa ändringens förhållande till syftet i gällande plan.
3. Länsstyrelsen noterar att ändringen använder användningen Y₁ och Y₂, mark för golfbana respektive golfanläggning och uppmärksammar att i *Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan* anges att användningen besöksanläggningar (R) bör tillämpas för verksamheter som riktar sig till besökare.

Kommentar:

1. *Kommunen skickade separat information och blankett för godkännande via post till sakägare om att godkännande kan ske i samrådet om alla i samrådskretsen gör ett aktivt godkännande antingen via blankett eller via e-post. Ett aktivt godkännande inkom inte från alla i samrådskretsen och kommunen fortsätter planprocessen med standardförfarande.*
2. *Plan- och bygglagen ställer krav på tydlighet och att ändringen ryms inom syftet för ursprunglig detaljplan. Boverket menar att det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall.*

Kommunen har bedömt att en ändring är lämplig då förslaget innebär att de bestämmelser som ändras eller tillkommer har ett tydligt samband med användningen golfbana eller golfanläggning, vilket var syftet med ursprunglig plan. Bostaden har haft ett tillfälligt lov och är tydligt kopplad till verksamheten idag då den endast används av personer verksamma på golfanläggningen. Detta förtydligas i planbeskrivning och plankarta för att tydliggöra kopplingen till golfverksamheten. Eftersom planen inte tillåter mer än en bostad som är knuten till golfverksamheten bedömer kommunen inte att markanvändningen förändras på ett så omfattande sätt som inte hade kunnat rymmas i den ursprungliga planens syfte. Kommunen ville samtidigt säkerställa bostadens lämplighet med utgångspunkt ur bullernivåer.

3. *För att uppfylla kravet om tydlighet för ändring av detaljplan har kommunen valt att endast ändra formuleringen av specificeringen för markanvändningen. En ändring av markanvändning till R och därmed också färgsättning har bedömts göra plankartan otydligare då det kräver ändringar i en befintlig plankarta som inte finns digitaliserad. Kommunen har även valt att inte ändra markanvändningen för att lämplighetsprövning inte ska ske av besöksanläggning (R).*

E.ON Elnät Sverige AB

E.ON Elnät har högspänningsledningar i mark längs med Hovdalavägen, i övrigt finns endast en servisleddning in till befintlig byggnad. E.ON Elnät förutsätter att ledningarna inte berörs och noterar att planbeskrivningen anger att flytt av ledningar bekostas av exploatör. Därmed kan E.ON elnät lämna planen utan erinran.

Kommentar:

Ledningar längs med Hovdalavägen påverkas inte av detaljplanen.

Tele2

Tele2 har en fiberkabel som går längs med östra sidan av Hovdalavägen. Vid eventuella arbeten så är det viktigt att utsättning via ledningskollen begärs.

Kommentar:

Planen innebär inte några ingrepp direkt öster om Hovdalavägen där prickmark finns utritat i plankartan.

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljönämnden

Miljönämnden godkänner planförslaget under förutsättning att bostaden kan utformas, eller bullerdämpande åtgärder vidtas, på ett sådant sätt att riktvärden för buller följs.

Kommentar:

Enligt bullerberäkningar gjorda 2017-02-16 bedömdes riktvärdena överskridas vid exponerad fasad. Med hälften av bostadsrummen vända mot den skyddade sidan är det möjligt att uppfylla riktvärden för den befintliga bostaden då 55 dBA ekvivalentnivå förekommer kring övergången mellan gul och grön markering i bullerberäkningskartan, där bostadens ena sida är belägen. Detta medför att bullerdämpande åtgärder inte bedöms nödvändiga.

De nya riktvärdena som träder i kraft den 1 juli 2017 innebär en höjning till 60 dBA. Detta innebär att bullernivåerna fortsatt överskrids för exponerad fasad som beräknats till 65 dBA.

Hässleholms vatten

1. HVAB vill få ett förtydligande angående de lovbefriade åtgärder som medges i planen, då det finns ledningsrätter genom planområdet där lovbefriade åtgärder är olämpliga inom dessa områden.
2. Detaljplanens höjdläge bör redovisas så att översvämningsytor vid extremväder tydliggörs.

Kommentar:

1. *U-område och prickmark innebär ett fortsatt förbud mot att bebygga inom markerat område. Exploatören är skyldig att ta hänsyn till både prickmark och ledningsrätter vid lovbefriade åtgärder, vilket medför att dessa inte får genomföras inom u-område och prickmark. Förtydligande har gjorts i planbeskrivningen.*
2. *Inom planområdet finns två båtlandsområden. Enligt länsstyrelsens lågpunktskartering sammanfaller lågpunkterna i stora drag med båtlandsområdena och de är främst lokaliserade på golfbaneområdet. Ett lågpunktsområde berör till viss del området för golfanläggningen (Y₂B₁) genom de minsta lågpunkterna på 0,1-0,5 meter. Området för golfanläggning bedöms därför inte innebära en särskild risk för översvämningar och byggnaden med bostaden ligger utanför lågpunktsområdena.*

Enligt samrådsförslaget till den fördjupade översiktsplanen ska lägsta nivå för färdigt golv inte understiga 46,68 meter söder om vattendelaren. Området för golfanläggningen (Y₂B₁) har en höjd på ca 47,5 – 48 meter och ligger därmed över lägsta golvnivå.

Planens enkla natur i form av ändring innebär att det inte föreslås någon betydande utökning av bebyggelse, samt att området endast består av en liten del hårdgjorda ytor gör att det inte bedöms finnas ett behov av en ytterligare utredning eller redovisning av höjdlägen i detta fall.

Området är redan delvis bebyggt och om behov uppstår i framtiden kan lokala åtgärder genomföras för att förhindra översvämningar som skadar bebyggelse.

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Ägaren till fastigheten Hässleholm 88:51

På fastigheten 88:59 föreligger ett servitut till förmån för fastigheten 88:51 avseende transportväg, som inte förutsätts tas i anspråk för byggnation.

Kommentar:

Planen föreslår inte någon ytterligare bebyggelse som berör servitutet. Exploatören är skyldig att se över ledningsrätter, servitut m.m. så att dessa inte påverkas negativt.

Förtydligande angående detta har gjorts i planbeskrivningen.

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:

Planbeskrivningen revideras med följande:

- Resonemang om planens överrensstämmelse med ursprunglig plans syfte har kompletterats.
- Förtydligande har gjorts angående ledningsrätter och servitut.

SYNPUNKTER SOM KVARSTÅR FRÅN SAMRÅDSSKEDET

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

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm juni 2017

Gertrud Richter
planchef

Andreas Ask
planarkitekt