



Ändring av detaljplan för Östra Finjasjöstranden – norra delen

Tormestorp
Hässelholms kommun
Skåne län

Dnr: BN 2011-1150

Förslaget till ändring av detaljplanen har varit på tillgängligt för granskning under tiden 2019-03-22 – 2019-04-07 enligt Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut 2019-03-20 (§73).

Förslaget till ändring av detaljplanen har skickats ut till berörda myndigheter och sakägare. Under granskningen har ändring av detaljplanen funnits tillgänglig på 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
Region Skåne, avd för regional utveckling	utan synpunkter
Trafikverket	utan synpunkter
Försvarsmakten	utan synpunkter

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljöavdelningen	utan synpunkter
Hässelholms Miljö AB	utan synpunkter
Hässelholms vatten AB (HVAB)	med synpunkter

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Fastighetsägare 1 & 2 till Tormestorp 6:12, 7:12, 6:13, 7:13	med synpunkter
Fastighetsägare 3 till Tormestorp 6:76	med synpunkter
Fastighetsägare 4 till Tormestorp 97:1	med synpunkter
Fastighetsägare 5 till Tormestorp 79:7	med synpunkter

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

Länsstyrelsen i Skåne län

Länsstyrelsen har inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

Region Skåne

Region Skåne har inga synpunkter utifrån det regionala utvecklingsansvaret

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av granskningshandling för planförslaget ovan. Trafikverket har inga synpunkter på ändrade tilläggsbestämmelser.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra avseende ändring genom tillägg för detaljplan för Östra Finjasjöstranden (norra delen)

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Miljöavdelningen

Miljöavdelningen har tagit del av granskningshandlingarna och har inga invändningar mot föreslagna tilläggsbestämmelser eller borttagna planbestämmelser.

Hässleholms Miljö AB

Hässleholm Miljö AB har inga synpunkter på förändrade detaljplanen.

Hässleholms Vatten AB

Hässleholms Vatten anmärker att med tanke på översvämningssiken så måste det finnas och beredas plats för detta vatten så att det inte blir skador. HVAB tycker att det är viktigt att höjd sätta omkringliggande område så att man inte med markplanering och byggnader hindrar in och utströmningsområden vid sjön. Risker för skador i fastigheter med nya höjden är liten men däremot kan dessa bidra till ökad vattensamling kring fastigheter bebyggda i låg nivå. Att permanent skydda mot vatten kräver tillstånd och frågan angående dikningsföretaget borde kanske hanterats då avsikten med dikningsföretaget/sjösänkningen inte varit att skapa byggbar mark utan odlingsmark som tål översvämning. För att infiltrera eller för att ta hand om en del dagvattnet så kan andelen hårdgjord yta kanske begränsas på kvartermarken. HVAB undrar därför om det är möjligt att föra in bestämmelser enligt PBL 9 kap 12 § här, då tomterna tenderar att bli mer och mer hårdgjorda.

Kommentar:

Med anledning av de stora översvämningarna i Finjasjön vintern 2002 (där vatten steg till nivån +45,47 RH2000) gav Hässleholms kommun konsultföretaget DHI Water & Environment i uppdrag att analysera Finjasjöns uppträdande vid olika tänkbara nederbördsscenarier.

Utredningen där planområdet innefattas kom fram till att höga nivåer uppstår i Finjasjön efter långa perioder med mycket nederbörd. Ett tusenårsregn, motsvarande 137 mm på 24 timmar, ger en nivå på +46,18 över nollplanet RH 2000.

Med denna utredning som underlag har Byggnadsnämnden bedömt att nivån +46,59 över nollplanet RH 2000 på färdigt golv för ny- och tillbyggnad skall gälla inom området. Detta fastställdes genom ett tillägg till bestämmelser 1293K-P05/159 som vann laga kraft 2005. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen vill påpeka att den gällande höjden sedan 2005 inte prövas på nytt.

Den fastställda höjden på färdigt golv sedan 2005 tolkades gälla enbart nybyggnader, vilket i sin tur möjliggjorde för tillbyggnader på en nivå lägre än +45,47 RH2000. Detta ledde till ökat antal tillbyggnader och hårdgjorda ytor i låg höjd.

Den föreslagna kompletteringen till bestämmelsen för höjd på färdigt golv som omfattas av förslaget till ändring av detaljplanen gör att gällande höjd +46,59 omfattar ny- och tillbyggnader. Detta utesluter möjligheter till tillbyggnader i låg höjd inom området samt begränsar antal och storlek av komplementbyggnader, vilket i sin tur minskar hårdgjorda ytor inom området samt motiverar att beläggningen håller sig till den nya höjden i framtiden. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen avser att med ovanstående minska skador pga. översvämningsrisken i området.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen instämmer med HV/AB:s syn att frågan angående dikningsföretag/ sjösänkning bör hanteras. Detta noteras och frågan tas vidare för att hanteras i det pågående arbetet med VA-planen och Översiktsplanen för Hässleholms kommun, då dessa åtgärder sträcker sig bortom planområdet samt då förslaget till ändring av detaljplanen hanterar enbart de föreslagna bestämmelserna.

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Fastighetsägare 1 & 2 till Tormestorp 6:12, 7:12, 6:13, 7:13

(Fastighetsägare 2 inkom med liknande yttrande med tillägg som redovisas nedan)

Beträffande lägsta nivå för golv:

Området regleras av tidigare antagna detaljplaner från år 1995 och 2005, 1183-P94/0412 som för övrigt inte är tillgänglig elektroniskt, respektive Byggnadsnämndens beslut 2005-01-18.

Sistnämnda detaljplan som är gällande föreskriver att

”Lägsta nivå för färdigt golv skall vara +46,50 över nollplanet. Byggnad kan placeras lägre om godtagbara åtgärder, som innebär att skada på byggnad ej uppstår vid högt vattenstånd i Finjasjön, redovisas i samband med bygglovprövning”.

Här talas det således inte om undantag utan en rätt att frångå +46,50 över nollplanet. Det är således en rättighet att få prövat lägre nivå om godtagbara åtgärder redovisas i samband med bygglovsansökan. Det är rimligt att fastighetsägaren själv får ett avgörande inflytande på denna bedömning eftersom det är upp till denne att ta eventuella risker. Hässleholms kommun fransade sig allt ansvar i samband med översvämningen 2002. Ingen kommun har ådömts skadeståndsansvar för översvämning eller annat som uppkommit trots att detaljplan har följts. Det finns således ingen anledning för kommunen att vara restriktiv vid prövningen om lägsta nivå för golv. Allrahelst i samband med prövning av till- och ombyggnad, som annars lätt leder till absurda konsekvenser för den fastighetsägare som har ett hus som ligger upp till 2 meter lägre än motsvarande krav idag. Det talas i sammanhanget om tusenårsregn. Det som är avgörande är dock att kommunen som huvuddelägare i dikningsföretaget sköter sina åligganden enligt den gamla vattendomen om att hålla Almaån i sådant skick att vattenavrinning från Finjasjön möjliggörs optimalt.

Beträffande villkor för inlösen av allmän platsmark

Kommunen har i några i Plan- och bygglagen (PBL) angivna fall rätt att lösa in mark för att genomföra en detaljplan. Kommunen kan lösa in mark för allmänna platser som kommunen är huvudman för. I områden med kommunalt huvudmannaskap har kommunen rätt att lösa in den mark som är reglerad som allmän plats. En allmän plats kan enligt PBL vara en gata, ett torg eller en park, men inte ett säkerställande av ett naturområde i syfte att skydda allemansrätten. Användningen av markeringen natur i detaljplan bör enligt Boverkets anvisningar tillämpas för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Sådan existerar inte beträffande Östra Finjasjöstranden. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning kan ingå. Detta är inte heller aktuellt beträffande detaljplanen för Östra Finjasjöstranden.

Kommunen får vidare lösa in kvartersmark för allmänt ändamål om markens användning inte ändå kan anses säkerställd. Markens användning som naturområde är i det här fallet säkerställd genom detaljplanen för Östra Finjasjöstranden. Denna anger för övrigt inte den allmänna platsens standard som inte heller kan utläsas av planens användningsbestämmelser

och av den valda utformningen.

Sammantaget innebär det anförda att kommunens rätt till inlösen av allmän platsmark inte existerar beträffande Östra Finjasjöstranden. Däremot har fastighetsägare en ovillkorlig rätt att begära inlösen av kommunen för den händelse fastighetsägaren när användningen av fastigheten genom detaljplan synnerligen försvåras. Det tycks som om kommunen blandat samman denna fastighetsägarens villkorslösa rätt med kommunens rätt i de ovan angivna fallen.

Det kan tilläggas att inlösen, dvs. expropriation som det blir tal om ifall fastighetsägaren motsätter sig, får enligt Expropriationslagen 2 kap 1 § ske inom detaljplaneområde endast om mark berörs av byggnads- eller anläggningsåtgärd, som är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt, eller det med hänsyn till intresset av att främja ett planmässigt byggnadsskick eller av annan därmed jämförlig orsak är angeläget att kommunen får rådighet över marken eller utrymmet. Ingen av dessa förutsättningar föreligger beträffande Östra Finjasjöstranden. För att markera i vilken typ av fall inlösen via expropriation kan föreligga anges i lagen att det måste tillgodose ett allmänt behov av samfärdsel, transport eller annan kommunikation. Detta är inte aktuellt. Detaljplanen syftar inte heller till att bereda utrymme åt näringsverksamhet eller anläggning av större betydelse för riket eller orten eller för viss befolkningsgrupp. Fråga om tillstånd till expropriation prövas – om fastighetsägaren motsätter sig - av regeringen och bestäms inte av kommunen.

Det vore således klädsamt om kommunen klargjorde att inlösen av angivna naturområde längs Finjasjön inte är aktuellt, då det saknar stöd i PBL och Expropriationslagen för att på detta sätt eliminera den oro som berörda fastighetsägare har känt under åren.

(Fastighetsägare 2s tillägg)

Vid tolkning av vad som ingår i en användningsbestämmelse för allmän plats är det viktigt att beakta syftet med den allmänna platsen, alltså vad den är avsedd för. Detta framgår inte av nuvarande förslag till ändring av detaljplanen för Östra Finjasjöstranden, norra delen utan är en del av detaljplanen för området från år 1995, vilket skapar viss förvirring.

Genom att ange användningen natur i detaljplanen kan kommunen säkerställa att ett område bevaras som natur. Mindre grönområden eller skogsdungar mellan bostadsområden planläggs vanligen som natur. Här finns också möjligheten av att anlägga gångstigar. I detaljplanen från år 1995 föreslås en 1,5 meter bred grusad gångväg. Detta har i och för sig stöd i Boverkets allmänna råd 2014:5.

Undertecknad fastighetsägare hävdar dock att inlösen av fastigheten i vad avser angivet naturområde inte står i rimlig proportion till den föreslagna markanvändningen. Jämför här Plan och bygglagen 2 Kap 1 § som talar om avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Syftet med planen i denna del kan tillgodoses inom ramen för existerande markanvändning, dvs på den mark som kommunen redan äger mellan vår fastighet och Finjasjön. Dessutom kan syftet att bereda allmänheten tillgång till gångstig utmed sjön tillgodoses genom allemansrätten. Redan idag promenerar folk fritt på detta område utan några problem.

Kommentar:

Lagakraftvunnen detaljplanekarta och planbeskrivning 1183-P94/0412 från år 1995 tillsammans med dess tillägg till bestämmelser 1293K-P05/160 som vann lagakraft år 2005 finns tillgängliga på hemsidan under gällande detaljplaner, i karttjänsten "Detaljplanekarta".

Även den ursprungliga detaljplanekartan och beskrivningen medföljer handlingarna för pågående förslaget till ändring av detaljplanen för Östra Finjasjöstranden - norra delen. Förslaget har funnits tillgänglig på kommunens hemsida samt på Stadshuset.

Enligt plan- och bygglagen, är det en kommunal angelägenhet att planera användning av mark och vatten. Det är också kommunen som ansvarar för att bedöma ett områdes lämplighet för ett visst ändamål. I detta ligger bland annat att bedöma risken för översvämning och planera så att markanvändningen blir lämplig utifrån detta 2 kap 5§ plan- och bygglagen.

Med anledning av de stora översvämningarna i Finjasjön vintern 2002 (där vatten steg till nivån +45,47 RH2000) och efter den genomförda utredningen för översvämningens risk som visade att vattnen kan nå

en nivå på +46,18 över nollplanet som underlag, har dåvarande Byggnadsnämnden bedömt att nivån +46,59 över nollplanet RH 2000 på färdigt golv skall gälla inom området.
Detta fastställdes genom ett tillägg till bestämmelser 1293K-P05/159 som vann laga kraft 2005.

Senare under åren har detta tillägg till bestämmelser tolkats att gälla endast nybyggnader då bestämmelsen inte preciserats. Detta lede till tillbyggnader över stora ytor i låg höjd på färdigt golv (lägre än +45,47 över nollplanet som fastställdes i detaljplanen som vann laga kraft 1995 och 0,5 - 1,5 meter lägre än uppskattat vattennivå vid 1000 års regn), något som miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen ser som hög risk för översvämning och skador på bus och värdesaker.

Därför har miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen valt att komplettera bestämmelsen för höjd på färdigt golv genom förslaget till ändring av detaljplanen så att gällande höjd +46,59 omfattar ny- och tillbyggnader och ger undantag till uterum och komplementbyggnader som inte är huvudbyggnader för att i möjligaste mån skydda byggnader från översvämningar.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen instämmer att frågan angående dikningsföretag/sjösänkning bör hanterats. Detta noteras och frågan tas vidare för att hanteras i det pågående arbetet med VA-planen och Översiktsplanen för Hässleholms kommun, då dessa åtgärder sträcker sig bortom planområdet samt att förslaget till ändring av detaljplanen hanterar enbart de förslagna bestämmelserna.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen vill påpeka att förslaget till ändring av detaljplanen genom tillägg av bestämmelser till den ursprungliga planen prövar enbart dessa två föreslagna bestämmelser:

- 1- Komplettering av bestämmelsen om höjd på färdigt golv
- 2- Byggnaders avstånd till grannfastigheten.

I samband med den pågående prövningen av dessa bestämmelser stryks en bestämmelse i den ursprungliga detaljplanen (vann laga kraft 1995) som villkorar inlösen av allmän platsmark då den är ogiltig enligt Boverket och Plan- och bygglagen: "Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorlös och gäller såväl under som efter genomförandetiden. Plan- och bygglag (2010:900) 6:13"

Rätten till inlösen är villkorlös precis som krav till inlösen. Detta för att kunna anordna allmän platsmark och genomföra detaljplaner.

"Om kommunen använder sig av sin lösenrätt ska ersättningen bestämmas enligt expropriationslagen. Detta innebär att ersättning ska betalas för fastighetens marknadsvärde och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av att marken löses in. Plan- och bygglag (2010:900) 6:17"

En allmän platsmark kan ha olika användningar bla. Gata, Park, Torg, P-plats, Gång- och cykelväg, Skyddsområde mot störningar, samt Natur (Boverkets Boken om detaljplan och områdesbestämmelser 1993). Användningen natur innefattar alla typer av friväxande natur. I användningen ingår även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för ombändertagande av dagvatten. Dessa komplement ingår i användningen oavsett om de redovisas som egenskapsbestämmelser eller inte. (Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan - 3.9 Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan 3.9 Natur – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL). Området som är planlagt enligt gällande detaljplanen som allmänplats "Natur" består av vattenytor och friväxande natur i form av bla. träd, buskage, gräsmatta, sand och grusuppfyllnad i vissa delar. Detta instämmer med vad som ingår inom användningen "Natur" enligt Boverket

En planlagd och fastställd allmän platsmark är av en väsentlig betydelse från allmän synpunkt då den tryggar/säkerställer allmänhets rätt till vistelse längs sjön. I dagsläget har ett antal fastighetsägare stängslat över den remsan för att hindra tillgänglighet för allmänheten.

Förslaget till ändring av detaljplanen prövar inte en ny allmänplatsmark "Natur" som kommunen är huvudman för och som möjliggör för anläggning av en gångstig längs med sjöremsan. Detta är redan prövat och framgår i detaljplanekartan och beskrivningen av den ursprungliga detaljplanen som vann laga kraft 1995. Detta prövas inte på nytt inom det pågående förslaget till ändring av detaljplanen. Därför redovisas inte allmän platsmark "Natur" i syftet med förslaget till ändring av detaljplanen.

Fastighetsägare 3 till Tormestorp 6:76

Med anledning av Hässleholms kommuns planer att ändra i detaljplanen för Östra Finjasjöstranden, norra delen, genom att bl.a. stryka punkten om att ”inlösen av NATUR/parkmark från bebyggda fastigheter längs Finjasjöstranden får endast ske vid ägarbyte eller vid liknande tillfälle” så vill vi, undertecknade, bestrida den föreslagna ändringen om att stryka den aktuella punkten i gällande detaljplan.

Strykningen motiveras av kommunens planer att anlägga en grusväg/gångstråk över vår tomt Tormestorp 6:76 och närliggande granntomter. Enligt samrådsredogörelsen från 2017 (med samma dnr BN 2011-1150) menar Hässleholms kommun att en vandringsled över bebyggda tomter längs Finjasjöns sydöstra strand kommer tillföra ”stora upplevelsekvantiteter” (7) den knappa kilometer som avses. Kommunen frånsäger hur dessa så kallade upplevelsekvantiteter innefattar avsevärda intrång i fastighetsägarnas privata egendom. Vi kräver att Hässleholms kommun i sina vidare planer för anläggande av gångstråk presenterar dokumentation på utförd proportionalitetsbedömning mellan det allmänna intresset och fastighetsägarnas egendomsrätt såsom föreskrivet i Regeringsformens bestämmelser om egendomsskydd.

Vi framhårdar också att kommunens hävdande av Plan- och bygglagen (2010:900) angående sin rätt att lösa in mark strider mot Expropriationslagen (1972:719) i vilken fastställs tomtägares rätt till skäligen ersättning vid tvångsövertagande av mark. Vi förutsätter att Hässleholms kommun i sina strävanden att anlägga vandringsled över privatägd mark, ansöker till regeringen om tillstånd om expropriering samt presenterar sina expropriationsändamål.

Hässleholms kommun hävdar att ett grovt intrång i den enskilda äganderätten rättfärdigas av kommunens önskemål om att certifiera Hovdalaleden enligt internationell standard men medger i detsamma att den aktuella sträckan inte ingår i Hovdalaleden (Samrådsredogörelsen, 7). I förlängningen innebär detta medgivande att det allmänna intresset för ett gångstråk den knappa kilometer som avses är mindre än kommunen vill låta påskina – det ingår inte ens i den vandringsled som man vill framhålla i sina ambitioner till internationell standard. Kommunens resonemang här är omöjligt att förstå och motivet till strykning av aktuell punkt i detaljplanen är mer omöjligt att rättfärdiga.

Vi vill också framhålla, som framgår av 2017 års samrådsredogörelse i synpunkter från Fastighetsägare 2, 3 och 4, att framkomligheten längs Finjasjöstranden redan omöjliggjorts genom kommunens tidigare beviljande av bygglov. Vi noterar att kommunen inte kommenterar denna synpunkt i sitt svar.

Vidare anser vi att den föreslagna strykningen i detaljplanen av punkten om inlösen vid ägarbyte inte berättigas av sitt ändamål, dvs att anlägga en grusväg längs vattnet, då det redan finns ett promenadstråk ca 60 meter från den led som planeras. Det är med andra ord svårt att förstå hur Hässleholms kommun kan anse det nödvändigt att anlägga ett nytt promenadstråk parallellt med och invid en redan befintlig gång- och cykelbana. Om kommunen menar allvar med att göra små ingrepp i miljön samt att begränsa påverkan på områdets växt- och djurliv bör man istället tänka om kring hastighetsbegränsningar och trafikbeteende på Hovdalavägen så att denna sträcka görs attraktiv för såväl vandringsklubbar som cyklister och boende.

Slutligen vill vi, återigen, understryka att Hässleholms kommun haft åtskilliga möjligheter till att förvärva tomtmark längs Finjasjön enligt befintlig detaljplan då flera ägarbyten skett sedan 1995. Dessa möjligheter har kommunen inte utnyttjat vilket tydliggör en brist på framförhållning och planering över lång tid. Det vore skamligt om nuvarande tomt- och fastighetsägare ska behöva ta konsekvenserna av en sådan brist.

Kommentar:

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen vill påpeka att förslaget till ändring av detaljplanen inte prövar en ny allmänplatsmark ”Natur” som möjliggör för anläggning av en gångstig längs med sjörensan. Den allmänna platsmarken ”Natur” som kommunen är huvudman för är redan prövad och framgår tydligt i detaljplanekartan och planbeskrivningen av den ursprungliga detaljplanen (1183-P94/0412 som vann

laga kraft 1995). En planlagd och fastställd allmän platsmark är ett allmänt intresse och av en väsentlig betydelse från allmän synpunkt då den tryggar/säkerställer allmänbets rätt till vistelse längs sjön.

Se gällande detaljplanekartan för placering av markanvändningen allmän platsmark "Natur".

Se gällande detaljplanbeskrivning vid punkt 2.4

- Under rubrik "Huvudman": kommunen är huvudman för allmänna anläggningar.

- Under rubrik "Naturområde": en ca 1,5 meter bred grusad gångväg med låg standard skall anläggas utmed sjökanten.

Ovanstående prövas inte på nytt inom det pågående förslaget till ändring av detaljplanen.

Det pågående förslaget till ändring av detaljplanen genom tillägg till bestämmelser till den ursprungliga planen prövar enbart dessa två föreslagna bestämmelser:

1-Komplettering och förtydligande av bestämmelsen om höjd på färdigt golv

2-Byggnaders avstånd till grannfastigheten.

En detaljplanekarta reglerar mark, vatten, byggnadsutformning och användning utifrån plan- och bygglagen. I samband med den pågående prövningen av ovanstående bestämmelser stryks en bestämmelse i den ursprungliga detaljplanen (vann laga kraft 1995) som villkorar inlösen av allmän platsmark då den är ogiltig och saknar stöd i Plan- och bygglagen. Det ska vara tydligt att detta är anledning till varför bestämmelsen som villkorar inlösen av allmän platsmark stryks.

Under samråd har fastighetsägaren frågat bla. om vad det finns för planer/ diskussioner för Östra Finjasjöstrandens strandremsa, därför nämns framtidsidéer om förbättring av Finjasjöns vandringsled i samma standard som Hovdalaleden i samrådsredogörelsen. Detta gavs som ett exempel.

Inom planområdet är den nuvarande sträckningen av Finjasjönleden på gång- och cykelvägen längs den livligt trafikerade Hovdalavägen, ca 1 km. Denna sträcka är den kvalitetsmässigt sämsta i hela vandringsystemet runt Finjasjö- och Hovdalaområdet både vad gäller upplevelsemässighet (asfalt, buller, böga plank, för lite natur) och trafikfarlighet (cyklar med hög hastighet och vandringsällskap är en dålig kombination). Möjligheten ska finnas för anläggning av en grusad gångväg längs sjön, vilket fastställdes genom den gällande detaljplanen som vann laga kraft 1995 och detta prövas inte på nytt. Dock finns det inga fastställda tidsplaner för anläggning av gångvägen. Skulle den planerade gångvägen längs sjön översvämmas, så kan gång- och cykelvägen längs med Hovdalavägen användas som alternativ. Det finns få områden med strandnära gångvägar med utsikt mot Finjasjön, detta då delar av Finjaleden går genom Alsumpskogen vid Europas regnparken (för blott nära stranden) och in i skogen vid Skyrups golfbana (farligt att passera när det spelas golf). Därför är det viktigt att göra de planlagda allmänna platser närmast sjön tillgängliga för allmänheten.

Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorlös och gäller såväl under som efter genomförandetiden. Plan- och bygglag (2010:900) 6:13"

Rätten till inlösen är villkorlös precis som krav till inlösen. Detta för att kunna anordna allmän platsmark och genomföra detaljplaner.

"Om kommunen använder sig av sin lösenrätt ska ersättningen bestämmas enligt expropriationslagen. Detta innebär att ersättning ska betalas för fastighetens marknadsvärde och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av att marken löses in. Plan- och bygglag (2010:900) 6:17"

Något tidigare beviljat bygglov för stenfyllnad på allmän platsmarken "Natur" längs sjön har inte hittats i miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens digitala arkiv. Då kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken längs med sjön enligt den gällande detaljplanen så är kommunen ansvarig för att ställa iordning och förvalta de allmänna platserna efter inlösen av den allmänna platsen.

Fastighetsägare 4 till Tormestorp 97:1

Vi refererar till vårt och andra fastighetsägares inlägg i januari 2017 angående den överenskommelse om inlösen som gäller mellan kommun och fastighetsägare.

Vi anser inte att situationen ang inlösen har ändrats och menar därför att kommunen inte ska ta bort den överenskommelse som är gjord med fastighetsägarna vid östra finjasjöstranden. Även om bestämmelsen saknar stöd i PBL, så har kommunen likaväl upprättat en sådan bestämmelse och ska därför stå fast vid sitt beslut.

Eventuell framtida gångstig

I samrådsredogörelsen skriver ni att kvaliteten på vandringslederna kring Hovdala och Finjasjöns sydöstra strand skall hålla en mycket hög internationell standard och en sträckning nära sjön skulle tillföra stora upplevelsekvaliteter.

Finjasjöleden t ex är 1,8 mil lång och erbjuder stora upplevelsekvaliteter och sjönära sträckor. Är det då nödvändigt att planera en eventuell stig längs den korta 1 km-sträckan vid sydöstra stranden, när alternativet med gång/cykelväg redan finns och ändå avses att användas vid tillfällen då man inte kan gå längs sjön på grund av högt vatten, vilket allt oftare inträffar.

Förutom Finjasjöleden har vi redan många fina vandringsleder runt Hovdala.

Ambitionen att höja standard och upplevelsekvalitet är naturligtvis bra för en kommun. Men på vems bekostnad ska detta ske? För oss som "drabbas", dvs vi som bor och äger fastigheter längs med sydöstra stranden, innebär det att vår standard och kvalitet sänks avsevärt på grund av kommunens ambition. Avståndet mellan Hovdalavägen och sjön är smalt och bebyggelsen ligger så nära sjön att en eventuell allmän vandringsstig därför skulle medföra stort intrång.

Vi anser att kommunen bör ta sitt ansvar gentemot berörda fastighetsägare och planer därefter.

Kommentar:

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen hänvisar till svar på yttrande från fastighetsägare 3

Fastighetsägare 5 till Tormestorp 79:7

Fastighetsägaren inkom med samma yttrande som under samråd och efter att granskningstiden har gått ut. Kommunen hänvisar till svar på yttrande från fastighetsägaren i samrådsredogörelsen.

Sammanfattning

Revideringar efter granskning:

Planbeskrivningen revideras med följande:

- Ändring på sida 4, under rubrik §1 Längsta nivå för färdigt golv:
(om) tas bort från bestämmelsen så att höjden på färdigt golv gäller enbart vid ny- och tillbyggnad.

SYNPUNKTER SOM KVARSTÅR FRÅN SAMRÅDSSKEDET

Nedan redovisas de myndigheter, kommunala nämnder, förvaltningar och övriga som inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

-Hässleholms Vatten AB

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

- Fastighetsägare 1 till Tormestorp 79:7 4 personer
- Fastighetsägare 2 till Tormestorp 32:1
- Fastighetsägare 3 till Tormestorp 6:12, 7:12, 6:13, 7:13
- Fastighetsägare 4 till Tormestorp 6:11, 7:11

- Fastighetsägare 5: till Tormestorp 97:1
- Fastighetsägaren 6 till Tormestorp 6:76
- Fastighetsägare 7 till Tormestorp 6:10

SYNPUNKTER SOM KVARSTÅR FRÅN GRANSKNINGSSKEDET

Nedan redovisas de myndigheter, kommunala nämnder, förvaltningar och övriga som inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Hässleholms Vatten AB

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

- Fastighetsägare 1 och 2 till Tormestorp 6:12, 7:12, 6:13, 7:13
- Fastighetsägare 3 till Tormestorp 6:76
- Fastighetsägare 4 till Tormestorp 97:1
- Fastighetsägare 5 till Tormestorp 79:7

FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till ändring av detaljplanen för Östra Finjasjöstranden – norra delen

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm april 2019

Gertrud Richter
planchef