



## Ändring av detaljplan för Östra Finjasjöstranden, norra delen

Hässleholm  
Hässleholms kommun  
Skåne län

Dnr: BN 2011-1150

Detaljplanen har varit tillgängligt för samråd under tiden 2016-12-16 – 2017-1-16 enligt Byggnadsnämndens beslut 2016-09-13 (§122)

Detaljplanen har skickats ut till berörda myndigheter och sakägare. Under samråd har detaljplanen funnits tillgänglig på stadsbyggnadskontoret, stadshuset i Hässleholm, hemsida [www.hassleholm.se/dp](http://www.hassleholm.se/dp).

Synpunkterna har sammanfattats i detta dokument, för att ge en överskådlig och lättillgänglig text. Fullversioner av de inkomna yttrandena finns hos miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm.

Följande har inkommit med yttrande:

### STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA:

Länsstyrelsen i Skåne län	<b>utan synpunkter</b>
E.ON Elnät Sverige AB	<b>utan synpunkter</b>
TeliaSonera Skanova Access	<b>utan synpunkter</b>
Trafikverket	<b>utan synpunkter</b>

### KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Hässleholms vatten	<b>med synpunkter</b>
Hässleholms Fritid	<b>med synpunkter</b>
Lantmäterienheten	<b>utan synpunkter</b>
Miljönämnden	<b>utan synpunkter</b>

### MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Socialdemokraterna	<b>utan synpunkter</b>
Fastighetsägare 1	<b>med synpunkter</b>
Fastighetsägare 2	<b>med synpunkter</b>
Fastighetsägare 3	<b>med synpunkter</b>
Fastighetsägare 4	<b>med synpunkter</b>
Fastighetsägare 5	<b>med synpunkter</b>
Fastighetsägare 6	<b>med synpunkter</b>
Fastighetsägare 7	<b>med synpunkter</b>

## Länsstyrelsen i Skåne län

### Länsstyrelsens bedömning

Utifrån att planförslaget hanteras som en ändring har Länsstyrelsen med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10–11 §§ PBL. Detta då prövningsgrunderna inte aktualiseras i detta fall, med den föreslagna ändringens innehåll. Länsstyrelsen ger däremot råd om ändring av detaljplan och om planförfarandet enligt nedan.

### Länsstyrelsens råd om ändring av detaljplan

Länsstyrelsen uppmärksammar kommunen på att Boverket under försommaren 2016 släppte en ny vägledning för ändring av detaljplan i PBL Kunskapsbanken.

<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/andring-av-detaljplan/>

Länsstyrelsen har samma uppdrag och roll vid ändring av en detaljplan som vid framtagandet av en ny. Prövningen är dock avgränsad till att omfatta enbart det som ändringen avser dvs. de förändrade planbestämmelserna i det aktuella planförslaget. I detta fall innebär det ingen ändring av huvudanvändningen i det aktuella planförslaget. Länsstyrelsens råd om planförfarande

Enligt PBL kunskapsbanken är det möjligt att använda förenklat förfarande vid en ändring av bestämmelser om fastighetsindelning och vissa bestämmelser om rättighetsområden samt om kommunen vill förlänga genomförandetiden. Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget ändrar planbestämmelser som gör att förenklat förfarande inte är möjligt.

Länsstyrelsen råder kommunen att kommande planhandlingar ska redovisa hur planförslaget stämmer överens med kriterierna för förenklat förfarande.

#### *Kommentar:*

*Processen för ändringen av detaljplanen ändras till standardförfarande. Tillägg till bestämmelser redovisas på den ursprungliga detaljplankartan. Tillägg till planbeskrivning upprättas och medföljer granskningshandlingarna.*

### E.ON Elnät Sverige AB

E.ON Elnät Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inget att erinra mot förslagen.

### TeliaSonera Skanova Access

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Vi har därför inget att invända mot gällande detaljplaneförslag

### Trafikverket

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

## KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

### Hässleholms Vatten AB

HVAB har tagit del av rubricerad handling och vill lämna följande synpunkt:

- Reviderad plankarta saknas. HVAB ser gärna att det som föreslås framgår i planbestämmelser/plankarta.
- HVAB önska att bestämmelsen som reglerar elinstallationers läge (+46.59 över nollplanet) exkluderar pumpstationer eftersom det kan bli aktuellt med att installera pumpstationer under vattenyta i området.
- Höjdsystemet RH 2000 avviker med 9 cm i Hässleholm men inte i hela kommunen. Alla andra höjder i befintlig plankartan bör justeras på samma sätt dvs +9 cm annars blir det en mix av både höjdsystem.
- Bestämmelsen som rör utnyttjandegrad, i ” förändringar inom kvartersmark” omnämns att bestämmelser står kvar.
- U-område bör justeras till ledningarnas verkliga läge.
- Ändringen bör förhålla sig till dikningsföretag som förekommer frekvent.

#### *Kommentar:*

- *Plankartan revideras med tillägg till bestämmelser (1293K-P05/160 som vann laga kraft 2007) samt föreslagna tillägg till bestämmelser i den pågående ändringen av detaljplanen.*
- *0,09 m (9 cm) har lagts till redovisade höjder på kartan för att justera det nu gällande höjdsystemet RH 2000 inom Hässleholms stad.*
- *Bestämmelsen om utnyttjandegrad medföljer eftersom ursprungliga tillägg till bestämmelser samt de föreslagna tilläggen ska redovisas på samma karta.*
- *Uppdatering av u-områdets läge samt bestämmelser som rör dikningsföretag innefattas inte av byggnadsnämndens beslut och syftet med ändringen av detaljplanen.*

### Hässleholms Fritid

Området för friluftsbad bör ges möjlighet för att uppföra en servering/cafeteria i likhet med Lursjöbaden.

Generellt så bör möjlighet för dragning av vandringsleden, Finjasjöleden/Skåneleden, ges förutsättningar för vandring nära sjökanten.

#### *Kommentar:*

*Planområdet omfattar inte friluftsbadområde. Möjligheten för uppförande av en servering finns dock inom friluftsbadområdet (Björkeviken) strax söder om planområdet inom detaljplanen för Östra Finjasjöstranden, södra delen.*

*Möjligheten för dragning av vandringledd finns då den ursprungliga detaljplanen (aktnummer 1183-P94/0412 vann laga kraft 1995) möjliggör för användning allmän platsmark ”Natur” längs med Finjasjöstrandens östliga del. I användningen ingår anläggning av friluftsanläggningar som kan till exempel vara anlagda gångstigar, motions slingor mm (4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL)*

### Lantmäterienheten

Lantmäterimyndigheten har efter granskning av samrådshandlingarna ingen erinran mot förslaget till ändring genom tillägg för detaljplan för Östra Finjasjöstranden, norra delen

### Miljönämnden

Miljönämnden har inga invändningar mot aktuellt förslag till tilläggsbestämmelser.

Nämnden ser positivt på möjligheten för allmänhetens ökade tillgänglighet längs Finjasjöns strand.

## MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

### Socialdemokraterna

Socialdemokraterna har inget att erinra om förslaget.

### Fastighetsägare 1

Fastighetsägarna förde diskussioner med kommunen under 2013, ang eventuell inlösen av deras fastighet som är allmän platsmark "Natur" i sin helhet. Det skulle i sådant fall ske i utbyte mot att en likvärdig fastighet kunde erbjudas. Fastighetsägarna övervägde samtidigt att försöka få igenom en detaljplanändring som skulle innebära att viss del av fastigheten skulle styckas av till flera tomter till bostadsområde och resterande del längs sjön att förbli naturområde. Frågan om inlösen av fastigheten och ansökan om planbesked kom emellertid inte vidare.

Till följd av att kommunen nu beslutat om att göra en ändring av detaljplanen för det aktuella området, önskar fastighetsägarna förfrågan huruvida den tidigare diskuterade planändring kan genomföras inom ramen för samma ändringsärende prövat. En ändring som innebär att den östra delen av fastigheten styckas av och delas upp i två tomter för bostadsändamål samt att kvarvarande del av fastigheten fortsättningsvis får kvarstå som naturområde så att allmänheten kan ta sig ner till stranden. Vidare anger fastighetsägarna varför de tycker att deras ärende kan prövas inom den pågående planändringen med stöd av Plan- och bygglagen samt miljöbalken.

#### *Kommentar:*

*Det pågående planarbetet är en ändring av den ursprungliga detaljplanen 1183-P94/0412 genom tillägg av bestämmelser. Kommunen anser inte att ändring av markanvändningen allmän platsmark "Natur" till kvartersmark "Bostäder" är lämplig att prövas inom ramen för samma ändringsärende. Detta på grund av följande:*

- *Den ändringen av markanvändning som fastighetsägaren efterfrågar rymms inte inom och strider mot syftet med det pågående arbetet med ändring av detaljplanen. Syftet är grunden för de planbestämmelser som kommunen väljer att ange i ändring av detaljplan. En detaljplans syfte förklarar anledningen till detaljplanen och vad planen avser att uppnå "Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser" och "- planens syfte – 4 kap. 30 och 32 § PBL".*  
  
*Syftet med ändringen av detaljplanen är att i möjligaste mån skydda och minimera skador på befintliga och nya byggnader vid eventuella översvämningar i Finjasjön. Detta sker genom komplettering av gällande bestämmelsen om nivå på färdigt golv (+46,59 meter över nollplanet) så att den innefattar ny- och tillbyggnader. Ändringen fastställer minsta avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns samt att bestämmelsen som rör inlösen av allmän platsmark stryks. Området som omfattas av ändringen av detaljplanen har hög översvämningsrisk. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen anser att man inte bör bygga in fler problem i området genom ändring av markanvändningen som önskas av fastighetsägarna från "Natur" till "Bostäder".*
- *Den ändringen av markanvändning som fastighetsägaren efterfrågar rymms inte inom byggnadsnämndens beslut 2011-11-08 §233, som gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan (ändring av planbestämmelser) så att nivån +46,59 på färdigt golv även ska gälla för ny- och tillbyggnader inom området.*
- *Det finns begränsningar för vad som kan ändras inom ramen för ändring av detaljplan, till skillnad från upprättning av en ny detaljplan. Det är möjligt för kommunen att göra mindre ändringar av användningsbestämmelser under förutsättning att avsikten med den ursprungliga planens grundstruktur bevaras och att ändringen är förenlig med planens syfte. Grundstrukturen består av*

*den avsedda användningen av mark och vattenområden och anges genom användningsbestämmelser. Planens grundstruktur har tagits fram genom den lämplighetsprövning som gjorts vid planläggningen år 1995. Lämplighetsprövningen har ändrats sedan 1995, då nya krav har fastställts för uppläggning av bostäder. Det är därför inte möjligt att göra större förändringar av den planlagda markanvändningen genom ändring av detaljplan. Det behöver i så fall göras genom en ny planläggning med en ny lämplighetsprövning.*

*Om fastighetsägaren önskar att det nuvarande naturområdet ska övergå till att utgöra kvartersmark "Bostäder" bör fastighetsägaren gå över till en planläggning som innebär att en ny detaljplan tas fram för området. Detta får i sin tur konsekvenser, inte minst för strandskyddet som då inträder. Fastighetsägaren kan ansöka till miljö- och stadsbyggnadsnämnden för planbesked efter att den förslagen ändring av detaljplan har vunnit laga kraft och planens genomförandetid har gått ut. I fall miljö- och byggnadsnämnden beslutar om positivt planbesked, så ska fastighetsägarna stå för kostnader för planläggningens process med de undersökningar som krävs för lämplighetsprövning för användningen avseende bland annat:*

*-risk för översvämning samt hälsa och säkerhet "buller och markföroreningar".*

## Fastighetsägare 2,3 och 4

Fastighetsägare 2, 3 och 4 har inkommit med samma yttrande som sammanfattas nedan, därför besvaras de i samma kommentar. Fastighetsägare 2 inkom senare med ett brev till byggnadsnämnden efter att samrådstiden hade gått ut, vilket därför det inte följer med i yttrandet.

"Vi motsätter oss den föreslagna ändringen av detaljplanen. Vi gör det Huvudsakligen på två grunder.

För det första har tiden för genomförande av detaljplanen gått ut. Den detaljplan som avses har antagits och vunnit laga kraft 2005-02-05. Tiden för genomförande är därefter 5 plus 3 år. Genomförandetiden har således löpt ut. Detaljplanen kan inte ändras på sätt som föreslagits.

För det andra motsätter vi oss att kommunen överhuvudtaget har rätt till inlösen för i detaljplanen angiven orsak. Den tilläggsbestämmelse kommunen vill införa saknar stöd i plan- och bygglagen. Kommunen kan inte fatta beslut om tilläggsbestämmelser överhuvudtaget och i synnerhet inte av angivet slag. Enligt Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 13 § har kommunen rätt till inlösen av:

1. en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för, eller
2. annat än enskilt bebyggande, om markens eller utrymmets användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå.

1. Den mark som hänvisas till i den av kommunen åberopade tilläggsbestämmelsen avser allmän plats. För sådan ska kommunen vara huvudman, dvs. utgångspunkten är att kommunen planerar att använda den för något bestämt ändamål.

Att marken ska vara naturområde är inte ett giltigt skäl. Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för eller för annat än

enskilt byggande, föreskriver P

lan- och bygglag (2010:900) 14 kap 14 § att

kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran – men inte i

övrigt - lösa in marken eller utrymmet. Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 13 §, som kommunen åberopar, är uttryckligen inte tillämplig på vägar och grönområden m.m. på kvartersmark.

Bestämmelser avseende naturområde har inte den tyngden eller betydelsen att de berättigar till intrång i den enskilda äganderätten till fastighet. 2 kap 1 § i Plan- och bygglagen, som ligger till grund för alla överväganden och ingrepp enligt Plan- och bygglagen, föreskriver att vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Naturområde som allmänt intresse tillgodoses genom allemansrätten. På sin höjd kan kommunen föreskriva särskilda bestämmelser i form av restriktion för byggande, men kommunen har inte rätt till inlösen.

2. Uttrycket ”annat än enskilt byggande” förekommer både i nuvarande plan- och bygglagen och i den äldre byggnadslagen. I den äldre lagen syftade uttrycket på sådan mark som benämndes ”specialområden”. I nuvarande lag finns inga ”specialområden”. I stället avses (enligt Prop. 2009/10:170 454) bl.a. järnvägs- och andra trafikområden, hamnområden och idrottsanläggningar. Vi utgår från att något sådant inte är aktuellt, men vi vill för säkerhets skull – vis av skada - att kommunen uttryckligen anger att sådana planer inte finns.

Kommunen har inte uppgivit något ändamål för förslaget om inrättande av naturområde. Av förarbetena till såväl den nya som den gamla plan- och bygglagen framgår att inom begreppet kvartermark för allmänt ändamål ryms en rad skiftande verksamheter såsom skola, reningsverk, simhall, värmecentral, med mera. All verksamhet som har ett offentligt organ som huvudman, det vill säga stat, landsting eller kommun, inkluderas i uttrycket. Om syftet är att ge möjlighet för allmänheten att gå utmed Östra Finjasjöstranden, så är detta redan omöjliggjort genom kommunens Byggnadsnämnds tidigare beslut att godkänna bygglov för utfyllnad av tomt på sådant sätt att det saknas möjligheter stor del av året att där kunna gå utmed sjön. Detta behov är i övrigt tillgodosett till övervägande del, vilket gör nu aktuellt förslag till inlösen till en prestigefråga utan praktiskt värde.

Vi uppmanar därför kommunen att dra tillbaka förslaget om tillägsbestämmelser liksom förslaget om inlösen överhuvudtaget.”

#### *Kommentar:*

*Kommunen anser att fastighetsägarens påstående att detaljplanen ej kan ändras genom tillägg av bestämmelser då genomförandetiden har gått ut är ofullkomligt. En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. En ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanlagt område. En ändring av detaljplan kan användas för att anpassa den ursprungliga planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan.*

*Kommunen ska vid ändring av en detaljplan där genomförandetiden har gått ut bestämma en ny genomförandetid för de planbestämmelser som planändringen avser ”Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 39§”. I kommunens förslag till ändring av detaljplanen anges en ny genomförandetid av 5 år efter den dagen ändringen av detaljplanen har vunnit laga kraft.*

*Fastighetsägarens tolkning av plan- och bygglagen (2010:900) 14 kap 14 § att ”kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran – men inte i övrigt - lösa in marken eller utrymmet.” är ofullkomlig. Kommunens rätt till inlösen av allmän platsmark är berättigad enligt Plan- och bygglagen. Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för. Rätten till inlösen är villkorlös och gäller såväl under som efter genomförandetiden, plan- och bygglagen (2010:900) 6 kap 13 §.*

*Detta innebär att kommunen får, om kommunen önskar, lösa in planlagd allmän platsmark (dvs. det är inget måste om kommunen inte vill eller inte har planer för det). Kommunen är dock skyldig att lösa in mark om fastighetsägaren kräver inlösen av allmän platsmark på sin tomt, till exempel om denne inte vill att del av hans fastighet ska klassas som allmän platsmark.*

*Kommunen inför ej en ny bestämmelse avseende inlösen av allmän platsmark Enligt förslaget till ändring av detaljplan, styrks en bestämmelse som villkorar inlösen av allmän platsmark Inlösenkyldigheten är ovillkorlig och gäller så länge som detaljplanen gäller. Det saknar alltså betydelse om planen har genomförandetid eller inte.*

Syftet med förslaget till ändringen av detaljplanen är att i möjligaste mån skydda och minimera skador på befintliga och nya byggnader vid eventuella översvämningar i Finjasjön. Detta sker genom komplettering av gällande bestämmelsen i den ursprungliga planen om nivå på färdigt golv (+46,59 meter över nollplanet) så att den innefattar ny- och tillbyggnader. Ändringen fastställer även minsta avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns samt att bestämmelsen som villkorar inlösen av allmän platsmark stryks.

Genom gällande detaljplan Östra Finjasjöstranden, norra delen (1183-P94/0412 som vann laga kraft 1995) har kommunen bestämt och preciserat användningen av marken längs med Finjasjöstrandens östliga delen som allmän platsmark med ändamålet "Natur" i enlighet med plan- och bygglagen 1987:10. Användningen har redan prövats och fastställdes i den ursprungliga detaljplanen.

Användningen "Natur" innefattar bl.a. friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionslingor m.m. 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).

Användningen allmän platsmark "Natur" som kommun är huvudman för gäller nuförtiden. I genomförandebeskrivningen i den ursprungliga detaljplanen (1183-P94/0412 som vann laga kraft 1995) står följande vid punkt 2.4

- Under rubrik "Huvudman" att kommunen är huvudman för allmänna anläggningar.
- Under rubrik "Naturområde" att en ca 1,5 meter bred grusad gångväg med låg standard skall anläggas utmed sjökanten.

Användningsbestämmelsen "Natur" prövas ej på nytt inom pågående förslag till ändring av detaljplan.

Möjligheten ska finnas för en ny stäckning av vandringsled längs sjön, dock finns det inga fastställda tidsplaner för upprättning av vandringsleden längs sjön.

Hässleholms kommun invigde Hovdala vandringscentrum 2018. Detta består av ett antal lokala vandringsleder på Hovdala naturområde och i Finjasjöbygden. Två av dessa leder, "Finjasjöleden" och "I Posta-Nillas spår" går förbi och i närheten av Finjasjöns sydöstra strand. Nuvarande sträckning är på gång- och cykelvägen längs den livligt trafikerade Hovdalahöjden, ca 1 km. Denna sträcka är den kvalitetsmässigt sämsta i hela vandringsystemet både vad gäller upplevelsemässighet (asfalt, buller, lite natur) och trafikfarlighet (cyklar med hög hastighet och vandringsmöjligheter är en dålig kombination).

Hässleholms kommun blev 2018 utsedd till årets Skåneledskommun. Kommunen siktar på att under 2019 (eller 2020) LQT-certifiera Hovdalahöjden enligt "Leading Quality Trails – Best of Europe". Den aktuella sträckan ingår visserligen inte i Hovdalahöjden, men ambitionen är att hela Hovdala vandringscentrum ska hålla en mycket hög internationell standard. Ett kontinuerligt kvalitetsbärande arbete pågår med de ingående vandringslederna och servicen kring dessa. Det är därför av mycket stor angelägenhet att förbättra vandringssträckan längs Finjasjöns sydöstra strand. Om man istället för gång- och cykelvägen skulle kunna vandra längs vattnet skulle inte bara en lägre kvalitativ sträcka försvinna utan den nya sträckningen skulle med sin närhet till sjön tillföra stora upplevelsekvantiteter till de aktuella vandringslederna och hela Hovdala vandringscentrum.

Den nya vandringsledssträckan längs vattnet kan anläggas som en naturstig, med delar av sträckan med förstärkt grusning samt spärrar på vissa blöta partier. Detta innebär små ingrepp i miljön och åstadkommer därför en mycket begränsad påverkan på områdets växt- och djurliv.

Det ska i sammanhanget nämnas att den nuvarande vandringsledssträckningen inom planområdet längs med Hovdalahöjden måste vara kvar för att kunna användas som alternativ under de perioder då Finjasjöns vattenstånd är så högt att det omöjliggör vandring längs sjön

## Fastighetsägare 5

Fastighetsägarna motsätter sig annullering av bestämmelsen som villkorar inlösen av allmän platsmark samt rätten till inlösen av allmän platsmark överhuvudtaget och ställer följande frågor:

"1. Vilken anledning finns att beslutet/tillägget ska ändras? (förutom att det saknar stöd i

PBL)? Vilka förhållande har ändrats?

2. Hur många bebyggda fastigheter på Östra Finjasjöstranden berörs fortfarande av gällande bestämmelse? Sedan tillägget infördes har ett antal fastigheter bytt ägare på Östra Finjasjöstranden och därmed gett kommunen möjlighet att lösa in dessa.

3. Finns det några framtagna/diskuterade planer för Östra Finjasjöstrandens strandremsa och i så fall vilka?

4. Skall ny natur/parkmark införas runt hela sjön eller det är bara längs bebyggelsen på Östra Finjasjöstranden? Spelar inte strandskyddet någon roll i detta sammanhang?

5. Varför är det över huvud taget nödvändigt att inrätta platsmark på den smala sträckan Ormanäs-Björkviken, mellan Hovdalavägen och Finjasjön, där bebyggelsen ligger så nära sjön? Eftersom det redan finns en relativt nyanlagd gång- och cykelväg längs med Hovdalavägen, ifrågasätter vi behovet av tillgänglighet längs sjön på denna smala sträcka utöver det som allemansrätten tillåter.

6. Planerar kommunen att lösa in och äga mark om det inte är helt nödvändigt? Vi åberopar också de synpunkter som framförts i skrivelse från Janet Hydén ang ändring av detaljplanen.

Vi vill också påpeka att flertalet av de privatägda tomterna underhålls och sköts på ett sådant sätt att de är tillgängliga för allmänheten längs med strandremsan, helt i enlighet med allemansrätten. Detta innebär att området närmast stranden är sk allmänt tillgängligt naturområde eftersom vi har allemansrätten.

Vi kan därför inte förstå att kommunen ändrar en bestämmelse som överenskommit mellan kommun och kommuninnevånare och som innebär att kommunen nu har rätt att villkorslöst lösa in del av vår tomt för att göra marken till parkmark. Vi anser att detta är helt fel, då vi håller vår tomt öppen i enlighet med allemansrätten. Ett sådant inlösenförfarande är till stort men för fastighetsägaren då det medför inskränkningar och får ekonomiska konsekvenser. Fördelarna för allmänheten är däremot försumbara.”

*Kommentar:*

*Bestämmelsen som villkorar inlösen av allmän platsmark är ogiltig eftersom det strider mot Plan- och bygglagen. Rätten till inlösen av allmän platsmark är villkorlös och gäller såväl under som efter genomförandetiden. Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap 13 §.*

*Kommun får, om kommunen önskar, lösa in planlagd allmän platsmark (dvs. det är inget måste om kommunen inte vill eller inte har planer för det). Kommunen är dock skyldig att lösa in mark om fastighetsägaren kräver inlösen av allmän platsmark på sin tomt, till exempel om denne inte vill att del av hans fastighet ska klassas som allmän platsmark.*

*Största delen av marken längs Östra Finjasjöstranden är redan inlöst och i kommunalt ägo.*

*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 Hovdala området både vad gäller upplevelsemässighet (asfalt, buller, lite natur) och trafikfarlighet (cyklar med hög hastighet och vandringsällskap är en dålig kombination). Möjligheten ska finnas för en ny stäckning av vandringsled längs sjön, vilket fastställdes genom den gällande detaljplanen som vann laga kraft 1995, dock finns det inga fastställda tidsplaner för upprättning av vandringsleden.*

*Genom gällande detaljplanen Östra Finjasjöstranden, norra delen (1183-P94/0412 som vann laga kraft 1995) har kommunen preciserat användningen av marken längs med Finjasjöstrandens östliga delen som allmän platsmark med ändamålet ”Natur” i enlighet med plan- och bygglagen 1987:10. Användningen*



*allmän platsmark "Natur" som kommun är huvudman för gäller nuförtiden med har redan prövats och fastställdes i den ursprungliga detaljplan 1183-P94/0412.*

*Användningen natur innefattar bl.a. friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionslingor m.m. 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).*

*I genomförandebeskrivningen i den ursprungliga detaljplanen (1183-P94/0412 som vann laga kraft 1995) står följande vid punkt 2.4*

- Under rubrik "Huvudman" att kommunen är huvudman för allmänna anläggningar.
- Under rubrik "Naturområde" att en ca 1,5 meter bred grusad gångväg med låg standard skall anläggas utmed sjökanten.

*Användningsbestämmelsen "Natur" prövas ej på nytt inom pågående förslag till ändring av detaljplan.*

*Ekonomiska inskränkningar anses vara oförändrade då marken längs med sjön är allmän platsmark i nuläget och prövas inte på nytt.*

*Allmänheten har rätt till användning av den allmänna platsmarken redan genom den gällande planen liksom efter att förslaget till ändring av detaljplanen har vunnit laga kraft.*

## Fastighetsägare 6

Fastighetsägarna vill bestrida den föreslagna ändringen om att stryka punkten i gällande detaljplan om att inlösen av allmän platsmark endast kan ske vid ägarbyte.

Fastighetsägarna hänvisar till kommunikation med kommunen år 2013 där de motsätter uppläggning av grusväg längs sjön.

"Genomdrivs planerna för en grusväg skulle detta innebära att det fråntas en så stor del av tomtens hela affektiva värde skulle gå förlorat." Vidare anser fastighetsägarna 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 strandlinjen.

Fastigheten har funnits i deras familjs ägo sedan 1938. Under dessa knappt 80 år har ingen avstyckning eller ändring skett på tomtens.

Fastighetsägaren vill understryka att Hässleholms kommun haft åtskilliga möjligheter till att faktiskt förvärva tomtmark längs Finjasjön enligt befintlig detaljplan då flera ägarbyten skett sedan 1995. Dessa möjligheter har kommunen inte utnyttjat vilket enligt deras mening tydliggör en brist på framförhållning och planering över lång tid.

*Kommentar:*

*Kommunen hänvisar till svar på yttrande från fastighetsägare 2, 3 och 4*

## Fastighetsägare 7

Fastighetsägaren motsätter och ifrågasätter förslaget att lägsta nivå för färdigt golv ska vara +46,59 meter över nollplanet, då majoriteten av husen som ligger i detta område inte ligger på den nivån.

Konsekvensen av bestämmelsen gör att ingen kommer göra en utbyggnad. Man ska ha hänsyn till var fastigheten ligger, grunden som huset är byggt på och om fastigheten klarade översvämningen 2002 utan skador.

Fastighetsägarens byggnad klarade sig bättre än många andra hus inom området under förra översvämningen då den är byggd på torpargrund.

Vidare nämner fastighetsägaren detaljer om bygglovsärenden som skett tidigare. Fastighetsägaren vill att en tillbyggnad ska följa befintligt golv och tycker att bara för att husen inte håller den föreslagna höjden på färdigt golv, så betyder det inte att alla hus kommer bli drabbade vid en eventuell översvämning.

#### *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 i Finjasjön uppstår 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 för att uppnå önskvärd säkerhet mot skador på byggnader vid framtida högvattennivåer i sjön.*

*I den ursprungliga detaljplanen som vann laga kraft 1995 fastställdes en lägsta höjd på färdigt golv på +45,69 över nollplanet RH 2000. Flera byggnader inom området är på samma eller lägre nivå än den som fastställdes år 1995.*

*Enligt fastighetsägarens yttrande så klarade byggnaden översvämningen 2002 där vattennivån nådde +45,47 över nollplanet RH2000. Detta är ca 0,5 meter lägre än vad utredningen som tagits fram har påvisat, där vattennivå vid 1000-års regn kan stiga till höjd +46,18 över nollplanet RH 2000.*

*Därför kan inte fastighetsägarens synpunkt om att byggnaden klarar översvämningar (mot bakgrund av att byggnaden klarade översvämningen 2002) som lämplig. Detta eftersom vattennivån vid en översvämning i Finjasjön kan stiga minst en halv meter högre än 2002 enligt utredningen (bl.a. pga. aktuella klimatförändringar till 2050 med ökande årsnederbörden med drygt 10%, högre temperaturer samt blötare vintrar och torrare somrar)*

## SAMMANFATTNING

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

## Revideringar efter samråd

Processen för ändringen av detaljplanen ändras till standardförfarande.

Planbeskrivningen revideras med följande:

- Ett tillägg till planbeskrivning upprättas

Plankartan revideras med följande:

- Förslag till ändring genom tillägg till bestämmelser samt tidigare tillägg till bestämmelser (akt 1293K P05/160 vann laga kraft 2005) redovisas i den ursprungliga plankartan (Akt 1183-P94/0412 vann laga kraft 1995)
- 0,09 m (9 cm) har lagts till redovisade höjder på kartan för att justera det nu gällande höjdsystemet RH 2000 inom Hässleholms stad.

## SYNPUNKTER SOM KVARSTÅR FRÅN SAMRÅDSSKEDET

Från samrådet kvarstår yttranden från sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Enligt MSF är de synpunkter som kommit in under samrådet därmed till stor del hanterade. De enda tydliga kvarstående synpunkter är:

- Att ändring av markanvändning ” Natur” till ” Bostäder” ryms inom pågående ändring av detaljplanen.
- Att man inte vill att bestämmelsen gällande inlösen av allmän platsmark stryks, och att kommunen har ingen rätt till inlösen av allmän platsmark längs sjön överhuvudtaget.
- Att man inte vill att bestämmelsen gällande höjd på färdigt golv ska gälla även för tillbyggnader.
- Att u-området justeras samt att ändringsärendet ska hålla sig till dikningsföretag.

**Nedan redovisas de sakägare och myndigheter som inte fått sina synpunkter tillgodosedda:**

- Fastighetsägare 1
- Fastighetsägare 2
- Fastighetsägare 3
- Fastighetsägare 4
- Fastighetsägare 5
- Fastighetsägare 6
- Fastighetsägare 7
- Hässleholms Vatten AB

## **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ställa ut det reviderade förslaget till ändring av detaljplan för Östra Finjasjöstranden, norra delen för granskning.

**Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm mars 2019**

Gertrud Richter  
planchef