



Detaljplan för del av Verkstaden 6

Hässleholm
Hässleholms kommun
Skåne län

Dnr: B 2020-640

Detaljplanen har varit tillgänglig för granskning under tiden 2022-12-19 – 2023-01-19.
Granskningstiden har förlängts efter begäran av en fastighetsägare tom. 2023-02-27.

Detaljplanen har skickats ut till berörda myndigheter och sakägare. Under granskningen har detaljplanen funnits tillgänglig i 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	inga synpunkter
Trafikverket	med synpunkter
Region Skåne	inga synpunkter
E.ON Energidistribution AB	inga synpunkter
Lantmäteriet	med synpunkter
Telia	inga synpunkter

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Hässleholm Miljö AB	med synpunkter
Hässleholms Industribyggnads AB	med synpunkter
Miljöavdelningen	med synpunkter
Räddningstjänsten	inga synpunkter

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE, PARTIER MED FLERA:

Verksamhet, Verkstaden 11	med synpunkter
Folkets Väl	med synpunkter
Miljöpartiet	med synpunkter
Sverigedemokraterna	inga synpunkter

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

Länsstyrelsen i Skåne län

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

Trafikverket

Trafikverket har följande synpunkter.

Trafikverket vidhåller att planen bör kompletteras med beräkning av bullernivåer utmed järnvägen för byggnaden i planområdet, för att påvisa att det är möjligt att med fasadåtgärder uppnå den i BBR reglerade ljudnivån inomhus 35 dBA ekvivalent ljudnivå för Kontor.

Om kommunen inte avser redovisa bullernivåer i detaljplanen för den föreslagna byggnaden utmed järnvägen, utan att detta görs först i bygglovsskedet, önskar Trafikverket bli hört i bygglovsärende avseende byggnad i det aktuella planområdet med ändamål "Kontor".

Luftfartens intressen

Trafikverket saknar i samrådsredogörelsen kommentarer från kommunen på synpunkterna i Trafikverkets samrådsyttrande i planärendet gällande luftfartens intressen. Kommunen bör ange om en totalhöjd överstigande 20 meter medges i planen för byggnaden i planen.

Kommentar:

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska tas hänsyn till i samband med detaljplanering av bostäder. Vid behov kommer beräknade bullernivåer anges i planbeskrivning till detaljplan om det planläggs för bostäder. Ingen annan användning av kvartersmark behöver vid detaljplanering ta hänsyn till bullernivåer, varken utomhus eller inomhus. Ljudnivåer inomhus preciseras i BBR och det är exploatören som är ansvarig för att kraven i BBR uppnås. Tekniska krav på byggnadernas utförande för att klara BBR:s nivåer inomhus kommer därför inte ställas i denna detaljplan. Inomhusbuller redovisas under tekniskt samråd under bygglovsskedet.

Lägsta markhöjd inom planområdet är +52.69 över nollplan. Utanför planområdet vid intilliggande gator ligger lägsta gatuhöjd på +52.30 över nollplan. Nockhöjden för den föreslagna byggnaden är +71.00 över nollplan, vilket är lägre än 20 meter.

Region Skåne

Region Skåne avstår yttra sig över ovanstående detaljplan

E.ON

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga ytterligare synpunkter.

Lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten lämnar följande synpunkter:

Linje för plangräns i plankarta har en "kort" fortsättning inom område för gemensamhetsanläggning (g)

Linje för plangräns i öster, mot Verkstaden 11 verkar inte överensstämma med linjen under Gränsbeteckningar i plankartan (heldragen).

Fastighetsbeteckning för Verkstaden 8 och Hässleholm 88:1 (gata) saknas i plankarta.

Fastighetsbeteckningar norr om Verkstaden 6 saknas också i plankartan.

Fastighetsgräns mellan Verkstaden 9 och Verkstaden 11 samt 10 saknas i plankarta.

Under Fastighetsrättsliga frågor i planbeskrivningen ska framgå, att det för att inrätta en gemensamhetsanläggning krävs, att en ansökan lämnas in till Lantmäterimyndigheten i Hässleholms kommun.

Kommentar:

Plankartan, grundkartan och planbeskrivningen kompletteras enligt Lantmäteriets synpunkter.

Telia

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Hässleholm Miljö AB

Remissvar fjärrvärme

Fjärrvärme finns i området och som det redan framgår i planbeskrivningen finns möjlighet att ansluta till fjärrvärme.

Remissvar renhållning

Inga ytterligare synpunkter.

Remissvar vatten och Avlopp

Planbestämmelser

Hela u-området är belagt med + mark. Att göra det innebär stora flexibla möjligheter för något som är en inskränkning för allmänna underjordiska ledningar, det borde anpassas till det som planeras. Det beskrivs dock i planbeskrivningen att det endast är skärmtak förankrat i byggnad och demonterbar ramp som får anläggas. Detta förtydligande behöver skrivas in i planbestämmelser och inte endast framgå i planbeskrivning.

U-område i norr har tagits bort i denna detaljplan trots ledningarnas befintlighet. Det måste tydligt framgå av planbestämmelse och planbeskrivning vad det innebär och vad som krävs i grundläggningen av byggnaden precis som i u-området längs kaptensgatan. Det beskrivs i tekniska frågor men kanske sektion för hur det kan se ut borde framgå i handlingen då det har diskuterats för att möjliggöra en så stor byggrätt så nära ledningarna.

Det finns en byggnad som inte är med i detaljplanen men som nu i granskningen är markerad som befintlig och därmed kan tolkas som att den är "tillåten". Denna byggnad ligger i ledningsstråket och borde i samband med planen reglerats.

Avsnittet VA, på sidan 11 i planbeskrivningen behöver förtydligas. Exploateringen förutsätter att gemensamhetsanläggning, G, upprättas det är alltså bra att planen ger stöd för det men det bör poängteras som en förutsättning och inte som en möjlighet. G bör alltså förtydligas och vara ett krav före starbesked, som för a1. Fastighetsägaren upprättar gemensamhetsanläggning i lantmäteriförrättning.

Det är inte endast dagvattenledningarna som ligger djupt det är även spillvatten.

Detaljplanen som medger byggnaden måste ta hänsyn till omgivande befintliga byggnader och avrinningsstråk. Mark invid hus norr om planen riskerar vid högt flöde/nivå översvämmas.

För att summera det vi framfört så behöver generellt planbestämmelserna förtydligas på plankartan, samma tydlighet som bland annat anges för a1, då det är många delar avseende VA-ledningar som är komplexa. Det finns annars stor risk att de allmänna ledningarna inte kommer vara tillgängliga om inte planbeskrivningen följs och bygglov endast bedöms utifrån bestämmelserna i plankartan.

Kommentar:

Planbestämmelsen för prickmark kompletteras med att skärmtak ska förankras i huvudbyggnaden och att demonterbar ramp tillåts.

Planbestämmelsen n1 revideras så att den gäller för hela byggnaden och inte bara marken invid busliv mot gata, detta gör att marken invid busliv blir +52,80 för hela byggnaden. Lägsta höjdpunkt utanför planområdet mot norr ligger på ca +52,30. Marken invid busliv blir i detta fall ca 50 cm högre än lägsta höjdpunkten utanför planområdet. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen inser inte att det finns någon risk för översvämning inom planområdet.

Planavdelningen bedömer att texten under "Tekniska frågor - Grundläggning och höjdsättning" är tillräckligt beskrivande om att hänsyn ska tas till omkringliggande ledningar och att tillräckligt gods schaktförhållanden kan uppnås vid behov. Avstånd från byggrätt till närmaste VA-ledning (dagnattenledning) mot norra gaveln är som minst ca 2.5 meter respektive ca 4.5 meter till närmaste spill- och vattenledning. Detta anses vara tillräckligt avstånd mellan nya byggnaden och ledningarna.

Hässleholms Industribyggnads AB

HIBAB anser att planbestämmelse a1, bör omformuleras avseende startbesked får inte ges förrän markföroreningar avhjälpes.

Kommentar:

Bestämmelsen reglerar startbesked till byggnadsarbeten som kommer i senare skede efter bortschaktning av förordnade massor.

Miljöavdelningen

Miljöavdelningen anser att planen kan antas i föreslagen utformning, men vill framföra följande synpunkter:

Efter samrådet har en utredning om skuggpåverkan på omgivande befintlig bebyggelse utförts 2022-10-20. Skuggstudien är utförd vid vårdagjämning samt vinter- och sommarsolstånd för att visa ett genomsnitt över året. Enligt utredningen sker ingen ökad skuggpåverkan på omgivande bostäder vid sommarsolståndet, men vid vårdagjämning börjar skuggningen vid ca. kl.13 00 i stället för ca. kl. 15 00 för bostadsfastigheten Lille Mats 1. Utredningen har inte beaktat att det finns befintliga träd. Träd som finns mellan befintliga bostadshus kan redan idag ge viss skugga, vilket kan minska påverkan av den tillkommande byggnadens skuggning.

Det har nu gjorts två utredningar för att beskriva hur ljusförhållandena för omgivande befintliga bostäder kan komma att påverkas. Analyserna visar att det innebär en viss försämring. Hur stor olägenhet för hälsan det kan bli för de boende med ett minskat ljusinsläpp och ökad skuggning, samt vad som anses acceptabelt, är svårt att bedöma. Vi kan notera att det enbart är ett fåtal lägenheter som får en mer påtaglig försämring. Förtätning i staden medför vanligen en ökad skuggning och minskat solljusinsläpp för befintliga bostadshus. Några nationella riktlinjer finns inte. Det finns flera domar från mark- och miljööverdomstolen som pekar åt olika håll. Vi kan bara konstatera att åtgärda dagsljus i befintliga byggnader efter tillkomst av ett nytt hus inte är möjligt. Därför bör kommunen utarbeta lokala ställningstagande för Hässleholm, i vilken grad tillkommen förtätning är acceptabel ur dagsljus- och skuggpåverkan.

Kommentar:

Som det har nämnts i yttrandet så saknas det nationella riktlinjer för solljusinsläpp till bostäder. Den framtagna skuggstudien visar tydligt skuggpåverkan på intilliggande fastigheter innan och efter den föreslagna byggnaden. Med tanke på skuggpåverkan av befintliga byggnader och vegetation på fastigheterna Lille Mats 3 och Lille Mats 4 blir påverkan av den nya byggnaden väldigt begränsad i omfattning på fasad och varaktighet under dagen, något som bedöms som acceptabelt.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har granskat handlingarna i detaljplanärendet rörande fastigheten Verkstaden 6. Räddningstjänsten har inget att erinra gällande det framtagna detaljplaneförslaget.

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE, PARTIER MED FLERA:

Verksamhetsutövare 1 (Verkstaden 11)

Grunden tycker vi att det nya föreslagna huset på Verkstaden 6 ser väldigt trevligt ut och passar väl in på området men vi anser att det kommer alldeles för nära vårt hus på Verkstaden 11 och påverkar både arbetsmiljön i befintliga byggnader och trafiksäkerheten negativt. Vi har några idéer gällande ökat insynsskydd samt att ”pergolans” med parkeringsplatser utanför hus M6:s gavel tas bort för att möjliggöra dubbelriktad in- och utfart till området. Vi delger gärna våra idéer om intresse finns.

Utifrån att ha gått igenom granskningshandlingarna för Verkstaden 6, deltagit på möte med kommunen och lantmäteriet, haft mötet på plats med HIBAB, haft möte med arkitekterna samt gjort observationer och mätningar på plats lämnar vi våra synpunkter enligt nedan:

Gällande in- och utfarten till bl.a. Verkstaden 11:as parkering:

- In- och utfarten ligger i en gatukorsning. Utfartsregeln (eller möjligen högerregeln) kommer att skapa en trafiksituation där någon måste bryta mot trafikreglerna om inte in- och utfarten är dubbelfilig.
- In- och utfarten är lång (hus M6 gavelbredd + yttersta parkering) innan ”sväng”. Att tvingas backa in på innergården är en svår manöver och skapar fara för fotgängare och cyklister. Ännu värre är om bilister skulle välja att backa ut i korsningen vid ett möte. In- och utfarten behöver därför vara dubbelfilig.
- In- och utfarten måste ha plats för större bilar, typ budbilar, mindre lastbilar och snöröjning.
- In- och utfarten måste ha plats för snövallar under vintern.

Gällande hur placeringen av planerat hus på Verkstaden 6 påverkar befintligt hus på Verkstaden 11:

- I planbeskrivningen som är gjord är måtten som använts felaktiga. T.ex står det att det är ca 6 m mellan byggnaderna (vilket utredningen då byggt på) men verkligheten verkar vara ca 5 m.
- Vår västra entré och dess skärmtak (0,87m) finns inte med. Här måste finnas plats för att ge god tillgänglighet.
- Det planerade huset på Verkstaden 6 byggs för nära Verkstaden 11:s tomtgräns.
- Det planerade huset på Verkstaden 6 tar bort mycket dagsljus från Verkstaden 11.
- Det planerade huset på Verkstaden 6 ger en ej önskad insyn då huset är nära vår helglasade gavel och dessutom något högre.
- Det planerade huset på Verkstaden 6 medför trafik för nära vår entré på västra gaveln.
- Vi motsätter oss att en del av vår mark ska bli gemensam då detta inskränker på vår framtida ev. behov av utbyggnad av t.ex. den västra entrén.
- Vi motsätter oss att en del av vår mark ska bli gemensam då det innebär att vi under perioder inte kan nå baksidan av vårt hus och dess parkeringsplatser.

Kommentar:

Planförslaget har reviderats inför antagandet och linjerna i plankartan har justerats för att öka avstånd mellan gavelfasaden på Verkstaden 11 och den nyföreslagna byggnadens placering på Verkstaden 6 för att bemöta fastighetsägarens synpunkter. Avståndet mellan gaveln och parkeringspergolans över parkeringsdäck på 2a våningen i den nya byggnaden blir ca 5,75 meter (därav ca 4 meter ligger inom Verkstaden 11 och ca 1,7 meter ligger inom Verkstaden 6) istället för ca 5,2m i granskningsförslaget. Avstånd mellan gavelfasaden på Verkstaden 11 och 3e och 4e våningen av den föreslagna byggnaden på Verkstaden 6 blir ca 10,5 meter.

Trafik

Avstånd mellan huvudbyggnaden inom Verkstaden 11 till västra fastighetsgränsen är ca 4 meter. Planförslaget och exploatören för Verkstaden 6 har tagit hänsyn till angöring till parkeringsytorna in och ut från fastigheterna Verkstaden 11, 9 och 8 som kommer ske mellan gavlarna och den föreslagna byggnaden på Verkstaden 6. Det är därför marken mellan den föreslagna byggnaden på fastigheten Verkstaden 6 och huvudbyggnaden inom Verkstaden 11 som prickas och reserveras för en gemensambetsanläggning för trafik och VA-ledningar. Bredden på det markreservatet blir ca 4,75 meter, och bredden mellan byggnaderna blir ca 5,75 meter. 5,75 meter anses vara en lämplig bredd för ut- och infart till parkeringsytorna på fastigheterna Verkstaden 11, 9 och 8. Ett annat alternativ för att undvika risk för mötande trafik är att infart kan ske från Kaptensgatan i remsan mellan Verkstaden 6 och Verkstaden 11 och utfart från Verkstaden 9 mot Norra Stationsgatan. Leveranser med transportbilar och

dylikt som kräver större bilar sker från Kaptensgatan och Norra Stationsgatan. Planförslaget anses vara positivt eftersom det säkerställer att en del av fastigheten Verkstaden 6 reserveras för infart till fastigheterna Verkstaden 11, 9 och 8.

Dagsljus och skuggpåverkan

Skuggpåverkan har studerats inför samråd och revideras inför granskningen i enlighet med granskningsförslaget samt nu inför antagandet efter flytt av byggnaden ca 30 cm åt väster.

Enligt skuggstudien kan den föreslagna bygganden på Verkstaden 6 leda till skuggpåverkan på intilliggande fastigheter. Under vår- och höstdagjämning skuggas Verkstaden 11s gavelfasad efter kl. 16, dock är skuggningen mestadels från 8-våningshuset inom fastigheten Verkmästaren 1. Under sommarsolståndet påverkas gavelfasaden av skuggningen till följd av den föreslagna byggnaden efter kl. 15 och efter kl. 14 under vintersolstånd. Detta anses vara lämpligt med tanke på att det är ett förtätningsprojekt i ett centrum- och kontorskvarter, att påverkningsytan är bara på gavelfasaden samt att skuggningen sker vid en senare tid under dagen innan skymningen.

Placering och insyn

Med tanke på det centrala läget av planområdet och för att nå en effektiv markanvändning har byggelsen inom kvarteret Norra Station placerats vid fastighetsgränsen mot gatan och nära fastighetsgränsen i sidled precis som det är fallet för byggnaden på fastigheten Verkstaden 11.

Den ökade insynen mellan byggnader som används till centrumverksamheter, kontor och parkering anses vara acceptabel.

Folkets Väl

Förutom att vi tycker att det finns utrymme/möjlighet på sidan 12 under "brand och risker" för att problematisera kring hur det är att ha verksamhet ovanpå parkerade bilar, så vill vi upprepa våra synpunkter från förra samrådsrundan.

Folkets Väl är generellt emot flexibla multihus, då de kan innebära att människor har sin bostad ovan på våningsplan med parkeringsdäck. För Verkstaden 6 anses användningarna kontor och centrumverksamhet vara förmildrande. Men byggnader ska ha lång hållbarhetstid och det är inte uteslutet att användningen ändras till bostäder i framtiden.

Motviljan mot multihus grundar sig i respekten för vad en brand i motorfordon, framför allt elbilar, kan medföra. Optimal brandsäkerhet bör anläggas, dels med tanke på tidigare brand i parkeringsgaraget på Norra Station där det inte fanns någon sprinkleranläggning.

Kommentar:

Med tanke på planområdets centrala läge och för att använda marken effektivt är ett multihus ett bra och effektiv användning av den värdefulla marken. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen instämmer med att brandsäkerhetsfrågan är av stor vikt. Räddningstjänsten är därför en viktig remissinstans och har tagit del av handlingarna vid samråds- och granskningsstillfällen. Räddningstjänsten samrådas fortsättningsvis vid bygglovskedet och tekniskt samråd där krav för brandskydd och brandsäkerhet diskuteras och beskrivs noggrant.

Miljöpartiet

Förslaget är tilltalande och följer kommunens intentioner om förtätning, speciellt i detta område.

Grönstrukturen i området är svag och kan göras bättre. I en tidigare plan, väster om Bokebergsgården, planerades för en regnpark som tyvärr ströks ur planeringen av vissa politiker. Denna regnpark och kompensationsplanteringen, tycker vi skall genomföras i syfte att förstärka områdets gröna struktur och öka attraktionen för utevistelse i närområdet.

Vi stödjer detaljplanen i dess helhet under förutsättning att frågan om biotopsskyddet för allén löses förverkligas i praktiken.

Att identifierade naturvärden i området bevaras är en självklarhet för en kommun som vill ligga i framkant på energi och miljöområdet, allt i syfte att skapa ett hållbart samhälle och bevara den biologiska mångfalden.

Kommentar:

*Etableringen av parken (Bokebergsparken) väster om planområdet är en politisk fråga och kan inte styras av miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.
Exploatören har föreslagit att allén ska ersättas genom nyplantering inom de av exploatören ägda fastigheterna Verkstaden 9 och Verkstaden 10. Länsstyrelsen har lämnat dispens från biotopskyddsbestämmelserna för åtgärden. Exploatören ska på egen bekostnad och ansvar nyplantera en ny allé i enlighet med Länsstyrelsens beslut om dispens från biotopskyddsbestämmelserna.*

Sverigedemokraterna

Sverigedemokraterna har inget att erinra gällande förslaget till detaljplan.

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:

- Genomförandebeskrivning revideras gällande upprättat exploateringsavtal.
- Skuggsstudien kompletteras med skuggpåverkan vid flytt av byggnaden 30 cm åt vänster.
- Fastighetsrättsliga frågor kompletteras om att det för att inrätta en gemensamhetsanläggning krävs, att en ansökan lämnas in till Lantmäterimyndigheten.
- Avsnitt om nya stambanor tas bort.
- Mindre kompletteringar och förtydliganden.

Plankartan revideras med följande:

- Justering av egenskapslinjer. Fasadlinjen mot väster flyttas ca 30 cm åt vänster, fasadlinjen mot öster flyttas ca 50 cm åt vänster.
- Plangränsen mot gaveln för Verkstaden 11 flyttas ca 1 meter åt vänster
- Utfartsförbudet ersätts med bestämmelsen n2 där marken inte får användas för in- och utfart till underjordiskt garage.
- Bestämmelsen n1 revideras så att den gäller hela byggnaden och inte bara marken invid husliv mot gata.
- Bestämmelsen plusmark kompletteras med att endast skärmtak som förankras i huvudbyggnad och demontera ramp får placeras.
- Mindre justeringar av plangränsen och uppdatering av grundkartan.

SYNPUNKTER SOM KVARSTÅR FRÅN SAMRÅDS- OCH GRANSKNINGSSKEDET

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

- Boende 1 på (Lille Mats 1)
- Boende 2-6 (Lille Mats 1)
- Fastighetsägare 1 (Verkstaden 11)
- Verksamhetsutövare 2 (Lille Mats 4)

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Hässleholm juni 2023

Katarina Finyak
t.f planchef

Sherif Hosny
planarkitekt