



Detaljplan för del av Verkstaden 6

Hässleholm
Hässleholms kommun
Skåne län

Dnr: B 2020-640

Detaljplanen har varit tillgänglig för samråd under tiden 2022-02-17 – 2022-03-10.

Detaljplanen har skickats ut till berörda myndigheter och sakägare. Under samrådet 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	med synpunkter
Trafikverket	med synpunkter
Region Skåne	med synpunkter
E.ON Energidistribution AB	med synpunkter
Lantmäteriet	inga synpunkter
Tele2	inga synpunkter
Telia	inga synpunkter

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

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

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE, PARTIER MED FLERA:

Boende 1, Lille Mats 1	med synpunkter
Boende 2–6, Lille Mats 1	med synpunkter
Verksamhet, Verkstaden 11	med synpunkter
Verksamhet, Lille Mats 4	med synpunkter
Folkets Väl	med synpunkter
Miljöpartiet	med synpunkter
Sverigedemokraterna	inga synpunkter

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

Länsstyrelsen i Skåne län

Resultatet av den miljötekniska markundersökningen ska inarbetas i kommande planhandlingar.

Länsstyrelsen önskar en kompletterande och förtydligande redogörelse för hur planområdet säkerställer risken för skyfall och för hur föreslagen parkering i källarvåning berörs av risken för skyfall. Om planen är beroende av planerade åtgärder utanför planen behöver dessa vara genomförda innan planen antas eller villkoras med bestämmelse på plankarta.

Delar av en detaljplan som innebär intrång i biotopskyddade miljöer kan inte genomföras om dispens från biotopskyddet inte beviljats.

Kommentar:

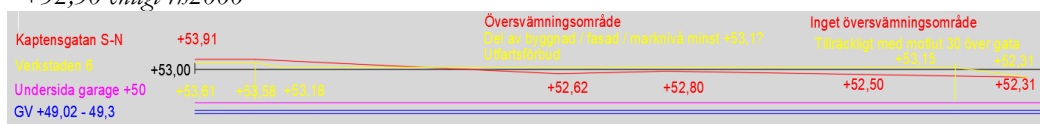
En markmiljö- och geoteknisk utredning är gjord. Samtliga uppmätta halter underskrider MKM för riktvärden i jord. Finns vissa föroreningar vid en punkt i östra delen av fastigheten, där även föroreningar påträffats i grundvattnet. Då större delen av fastigheten kommer att schaktas ur i samband med planerad byggnation rekommenderas en utökad provtagning i samband med entreprenaden. En bestämmelse som villkorar startbesked för byggnadsdelar införs i plankartan. Planbeskrivningen kompletteras med utredningsresultat samt att en vattentät grundläggning kan vara aktuell för att hantera fluktuerande grundvattennivåer.

Höjderna för planområdet har studerats i sektion. Det bedöms inte finnas någon befintlig översvämningsrisk i dagsläget eftersom Verkstaden 6 ligger generellt högre än Kaptensgatan i N-S riktning. Vattnet kommer därför att rinna vidare norrut eller stanna i den lokala lågpunkten på Kaptensgatan (mellan Kaptersgården och fastigheten) som ligger under befintlig marknivå på Verkstaden 6. Översvämningsrisken ska hanteras genom att motlut skapas vid infarterna till garaget där högsta punkten i rampen ska vara +52,8.

Enligt Sigmas skyfallskartering så finns det i dagsläget en översvämningsrisk kring mitten av fastigheten och västerut mot Kaptensgatan och Kaptensgården. Den västra längsgående nord-sydliga delen av Verkstaden 6 ligger ganska jämt kring +53, 15-53,18 idag, vilket är ca 50 cm över den lägsta punkten på Kaptensgatan väster om Verkstaden 6 (ca +52,50). I Kaptensgatans norrgående riktning (i avrinnings riktning) från den lägsta punkten går inte gatunivån över +52,80. Detta innebär att det inte finns någon möjlighet för vattnet att nå Verkstaden 6 från västra Kaptensgatan, utan vattnet kommer att rinna i avrinningsriktningen vidare mot stationstorget. Norr om Verkstaden 6 är marknivån ca 80-85 cm under Verkstaden 6 högsta punkter, vilket stämmer med avrinningsstråken som visar avrinning runt Verkstaden 6 och vidare genom en lutning mot lågpunkten vid stationstorget.

Den översvämningsytan som visas i mitten av Verkstaden 6 är en instängd yta, som egentligen ligger utanför Verkstaden 6 då fastigheten ligger en bit över denna översvämningsyta/lågpunkt, vilket inte påverkar andra delar av fastigheten. Därför föreslås samtidigt ett utfartsförbud mot denna översvämningsyta/lågpunkt, men det går fortfarande att ha en infart med motlut i norra delen av fastigheten där det inte finns en utpekad översvämningsyta enligt karteringen.

Bestämmelsen n1 revideras till: marken invid busliv ska vara 0.3 över lägsta punkt på gatunivån +52,50 enligt rh2000



Länsstyrelsen har beviljat en dispens om Biotopskydd för trädallén väster om planområdet med villkor att varje borttaget träd ska ersättas med ett nytt lövträd inom tre år från det att avverkningen genomförts och att återplanteringen ska ske med träd med en stamomkrets om minst 18–20 cm.

Trafikverket

Trafikverket ser positivt på att kommunen planerar för utveckling av stationsnära läge. Planområdet ligger inom det lokaliseringalternativ för nya stambanor som möjliggör ett centralt stationsläge i

Hässleholm. Det är rimligt att acceptera förtätning i det aktuella planområdet och en utbyggnad i det aktuella planområdet bör inte hindras med hänvisning till det framtida riksintresset.

Trafikplaneringen kring stationsläget bör ta böjd för att Magasinsgatan sannolikt inte kommer att kunna vara kvar vid ett centralt stationsläge för den nya stambanan i Hässleholm. Detaljplanen bör därför kompletteras med en redovisning av beräknade trafikmängder och hur trafiken ska ledas till och från planområdet i framtiden.

Boverkets byggregler (BBR) och Svensk Standard (SS 25268) gäller i fråga om inomhusnivåer för trafikbuller avseende kontor, där 35 dBA ekvivalent ljudnivå gäller. Trafikverket anser därför att planen bör kompletteras med beräkning av bullernivåer för byggnaden i planområdet, samt en vilka åtgärder som krävs ut bullersynpunkt för att den reglerade ljudnivån inomhus ska uppnås.

Kommentar:

Beräknade trafikmängder är 760 ÅDT och har redovisats i planbeskrivningen tillsammans med en karta över trafikflödet.

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska tas hänsyn till i samband med detaljplanering av bostäder. Vid behov ska 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 ska därför inte ställas i denna detaljplan.

Huvudangöringsväg till planområdet är Kaptensgatan via Vankivanvägen och Hantverkaregatan via Kristianstadsvägen. Dessa angöringsvägar påverkas inte av en eventuell stängning av Magasinsgatan. Ett scenario vid stängning av Magasinsgatan är att en vändzon byggs i anslutning till Kaptensgatan vid ställverket och Norra Stationsgatan.

Region Skåne

Region Skåne ser positivt på att detaljplanen medför verksamheter inom gång- och cykelavstånd till Hässleholms centralstation. Detta stämmer väl överens med granskningsförslag till Regionplan för Skåne 2022-2040 och planeringsstrategin om att växa effektivt med en balanserad och hållbar mark- och vattenanvändning samt principerna om att prioritera bebyggelse i kollektivtrafiknära läge. Region Skåne vill lyfta betydelsen av grönska i staden och att andelen grönyta i städerna och tätorterna krymper på många platser.

Kommentar:

Planområdet består idag av en asfalterad yta för parkering. Förslaget till detaljplanen möjliggör för förtätning med sedumtak och klätterväxt på fasaden mot väster och norr. Trädallén väster om planområdet ligger över ledningar. Allen hade eventuellt behövt tas bort vid ledningsunderhåll. Länsstyrelsen har beviljat en dispens om Biotopsskydd för trädallén väster om planområdet med villkor att varje borttaget träd ska ersättas med ett nytt lövträd inom tre år från det att avverkningen genomförts och att återplanteringen ska ske med träd med en stamomkrets om minst 18–20 cm.

E.ON

Markförlagda låg- och mellanspanningskablar samt två kabelskåp finns i området. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

För att befintliga mellanspanningsmarkkablar i gatan söder om planområdet ska vara förenliga med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett fyra med brett u-området med markablarna i mitten, för den delen av markreservatet som hamnar inom kvartersmark.

Om det blir aktuellt med flytt av kablar och kabelskåp ska kontakt tas i tidigt skede. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande för ändring av befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med att samordning ska ske i tidigt skede innan byggnation samt att eventuella kostnader i samband med planens genomförande för ändring av befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Hässleholm Miljö AB

Det är möjligt att ansluta till fjärrvärme i söder mot Kaptensgatan

God beskrivning av avfallshantering och källsortering.

Området bör inte anses lämpligt om inte mark reserveras för dagvatten och skyfallshantering löses. Problematiken skjuts till utredning för Västra centrum, som inte är klar.

Dag- och dränvatten förväntas att öka om byggrätten utförs enligt förslaget och det behöver pumpas. Det pågår en form av grundvattensänkning redan i området på fastigheter med källare och pumpning sker från brunnar som är 5 meter djupa. Grundvattnet påverkas och leds bort med ledningar, vilket ger en ökad belastning. Förslaget kommer att belasta dagvattenledningarna ytterligare. Att föra bort grundvatten permanent kräver tillstånd. Grundvatten på 1,5-3 meters djup ger inte tillräckligt avstånd för att upprätta källarplan utan att påverka grundvattnet. Ständig sänkning av grundvattnet kan innebära att föroreningar påverkas. Det bör utredas vidare innan detaljplanen går vidare.

Brandvattenförsörjning behöver lyftas i och med parkeringshus och områdets tillgänglighet.

Det kan inte utläsas att detaljplanen ska innebära några kostnader för VA-huvudmannen.

Om nuvarande byggrätt kvarstår förespråkar HMAB åtminstone källarlösa hus.

U-området tycks inte täcka in VA-ledningarna som är befintliga. U-området behöver sträcka sig 10 m från husgaveln på intilliggande fastighet, dvs. ca 6 m in från plangränsen.

Hässleholms Vatten bedömer att de förutsättningar som presenteras inte är tillräckliga underlag för att ta ställning till detaljplanens lämplighet i sin föreslagna utformning.

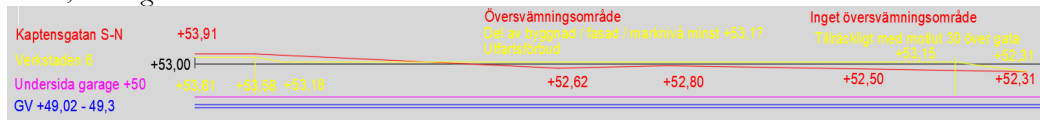
Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med att föreslagen bebyggelse kan anslutas till fjärrvärme. Planbeskrivningen kompletteras med att det finns 2 alternativ för avfallshantering för planområdet. Antigen från befintliga underjordiska behållaren inom fastigheten Verkstaden 10 där samlingen sker från Norra Stationsgatan, eller från vägen mellan Kaptensgården och Verkstaden 6.

Höjderna för planområdet har studerats i sektion. Det bedöms inte finnas någon befintlig översvämningsrisk i dagsläget eftersom Verkstaden 6 ligger generellt högre än Kaptensgatan i N-S riktning. Vattnet kommer därför att rinna vidare norrut eller stanna i den lokala lågpunkten på Kaptensgatan (mellan Kaptersgården och fastigheten) som ligger under befintlig marknivå på Verkstaden 6. Översvämningsrisken ska hanteras genom att motlut skapas vid infarterna till garaget där högsta punkten i rampen ska vara +52,8.

Enligt Sigmas skyfallskartering så finns det i dagsläget en översvämningsrisk kring mitten av fastigheten och västerut mot Kaptensgatan och Kaptensgården. Den västra längsgående nord-sydliga delen av Verkstaden 6 ligger ganska jämt kring +53, 15-53,18 idag, vilket är ca 50 cm över den lägsta punkten på Kaptensgatan väster om Verkstaden 6 (ca +52,50). I Kaptensgatans norrgående riktning (i avrinnings riktning) från den lägsta punkten går inte gatunivån över +52,80. Detta innebär att det inte finns någon möjlighet för vattnet att nå Verkstaden 6 från västra Kaptensgatan, utan vattnet kommer att rinna i avrinningsriktningen vidare mot stationstorget. Norr om Verkstaden 6 är marknivån

ca 80-85 cm under Verkstaden 6 högsta punkter, vilket stämmer med avrinningsstråken som visar avrinning runt Verkstaden 6 och vidare genom en lutning mot lågpunkten vid stationstorget. Den översvämningsytan som visas i mitten av Verkstaden 6 är en instängd yta, som egentligen ligger utanför Verkstaden 6 då fastigheten ligger en bit över denna översvämningsyta/lågpunkt, vilket inte påverkar andra delar av fastigheten. Därför föreslås samtidigt ett utfartsförbud mot denna översvämningsyta/lågpunkt, men det går fortfarande att ha en infart med motlut i norra delen av fastigheten där det inte finns en utpekad översvämningsyta enligt karteringen. Bestämmelsen n1 revideras till: marken invid busliv ska vara 0.3 över lägsta punkt på gatunivån +52,50 enligt rb2000



Grundvattennivån har identifierades i samband med utredning för geoteknik och markmiljö. Nivån ligger mellan +49,02-49,3. Undersidan på föreslagen garageplan ligger på +50,0. Det finns därmed en viss marginal ner till grundvattennivån, vilket gör att sannolikheten anses vara låg för pumpningsbehov. Grundläggningen föreslås ändå utföras vattentätt, likt senaste byggnaden på Norra Station, för att det inte ska behöva pumpas om grundvattnet skulle fluktueras.

Hässleholms Industribyggnads AB

Byggrättens avtryck är inte kvadratisk / parallell. Justering behövs med utgångspunkt från västra sidan av byggrätten. Även byggnadshöjd bör ökas för ytterligare tolerans och marginal.

U-området och prickmark på västra sidan bör tillåta skärmtak och ramp.

Tydliggör beskrivning av mark- och källarplan. Nuvarande beskrivning kan vara otydlig då byggnaden står i suterräng i kombination med lutande parkeringsplan. Ev. ändra formuleringen till plankartan.

Kommentar:

Linjerna på plankartan har justerats. Prickmark längs västra delen av fastigheten ändras till plusmark för att tillåta skärmtak och ramp. Skärmtaket ska vara förankerad i byggnaden och inte i marken. Rampen ska vara demonterbar.

Miljöavdelningen

Planen innebär skuggning och minskat solljusinsläpp för befintliga bostadshus. Vid planläggning ska förhållanden beaktas om planen innebär betydande olägenheter för omgivningen, såsom skymd sikt eller sämre ljusförhållande. Det finns inga nationella riktlinjer och det kan vara svårt att bedöma vilken påverkan som är acceptabel. Att åtgärda dagsljus i befintliga byggnader efter tillkomst av ny byggnad är inte möjligt, därför bör lokala ställningstaganden utvecklas för Hässleholm för vilken grad av förtätning som är acceptabel ur dagsljus- och skuggpåverkan.

Förslaget innebär att allén föreslås tas ner och kompenseras. De nya träden bör i så fall vara av större storlek för att bidra med ökade ekosystemtjänster som uppvuxna träd erbjuder. Hur det ska genomföras bör förtydligas.

Övriga åtgärder som kan öka grönskan inom planområdet bör så långt möjligt styras så att de kommer till stånd. Det bör regleras i en planbestämmelse. Det är viktigt för fördröjning av dagvatten och för att minst intrycket av brist på grönska i området.

En planbestämmelse gällande saneringsåtgärder kan behövas beroende på resultatet i miljöteknisk markundersökning.

Kommentar:

Vid vårdagjämning börjar skuggningen av en del av bostadsbyggnaden på Lille Mats 1 ca kl. 15 idag. Stora delar av södra fasaden är skuggade mellan 16-17 av befintlig byggnad

(Kaptensgården). Med nuvarande förslag börjar skuggningen kl. 13 istället. Ungefär lika stora delar av fasaden skuggas mellan 15-16 av ny byggnad. Vid sommarsolståndet sker ingen skillnad i skuggpåverkan.

Bestämmelse om villkorat lov införs. Planbeskrivningen kompletteras med resultat av utredningen och att bestämmelsen gäller endast den förorenad punkten.

Länsstyrelsen har beviljat en dispens om Biotopsskydd för trädallén väster om planområdet med villkor att varje borttaget träd ska ersättas med ett nytt lövträd inom tre år från det att avverkningen genomförts och att återplanteringen ska ske med träd med en stamomkrets om minst 18–20 cm.

Tekniska nämnden

Planområdet ligger i området "Västra centrum" som har en mycket ansträngd dagvattensituation. Tekniska förvaltningen bedömer inte att detaljplanen bidrar till att dagvattensituationen i området förbättras. Ett gemensamt helhetsgrepp behövs för att se över dagvattenfrågan för hela stadsdelen innan vidare exploatering som förvärrar situationen möjliggörs.

Tekniska förvaltningen ifrågasätter om bestämmelsen n1 fyller sitt syfte. Gränsen mellan prickmark och byggrätt på västra sidan är heldragen. Gäller bestämmelsen n1 endast inom byggrätten som avses bebyggas i sin helhet? Det finns en risk att en 30 cm hög kant nära fasaden blir ett tillgänglighets hinder.

Det är oklart vilken del av Kaptensgatan som avses när det gäller beskrivningen av angöring med bil och cykel till området. Information om hur varutransporter, leveranser m.m. ska angöra området på ett trafiksäkert sätt saknas. En karta över trafikflödet hade underlättat läsningen och förståelsen av handlingarna.

Tekniska förvaltningen önskar att höjden på befintlig gata framgår av grundkartan.

Syftet med prickmarksområdet på västra sidan bör förtydligas. Det finns en risk att området inte utformas på ett bra sätt med omgivningen. Kan ett alternativ vara att planlägga området som allmän plats med trottoar fram till fasaden?

Måste allén tas ner eller flyttas? Tekniska förvaltningen önskar att man i första hand undersöker möjligheten att klippa in träden på östra sidan mot byggrätten.

Tekniska förvaltningen avser att träffa exploateringsavtal med exploitören. Planhandlingarna beskriver innehåller i avtalet på ett tillräckligt sätt. Om någon del av Verkstaden 6 ska omvandlas till allmän plats ska denna överlåtas till kommunen utan kostnad.

Kommentar:

Den normala dagvattenhanteringen bedöms vara möjlig att hantera och avhjälpa med växtbeklätt tak.

Höjderna för planområdet har studerats i sektion. Det bedöms inte finnas någon befintlig översvämningsrisk i dagsläget eftersom Verkstaden 6 ligger generellt högre än Kaptensgatan i N-S riktning. Vattnet kommer därför att rinna vidare norrut eller stanna i den lokala lågpunkten på Kaptensgatan (mellan Kaptensgården och fastigheten) som ligger under befintlig marknivå på Verkstaden 6. Översvämningsrisken ska hanteras genom att motlut skapas vid infarterna till garaget där högsta punkten i rampen ska vara +52,8.

Enligt Sigmas skyfallskartering så finns det i dagsläget en översvämningsrisk kring mitten av fastigheten och västerut mot Kaptensgatan och Kaptensgården. Den västra längsgående nord-sydliga delen av Verkstaden 6 ligger ganska jämt kring +53, 15-53,18 idag, vilket är ca 50 cm över den lägsta punkten på Kaptensgatan väster om Verkstaden 6 (ca +52,50). I Kaptensgatans norrgående riktning (i avrinnings riktning) från den lägsta punkten går inte gatunivån över +52,80. Detta innebär att det inte finns någon möjlighet för vattnet att nå Verkstaden 6 från västra Kaptensgatan, utan vattnet kommer att rinna i avrinningsriktningen vidare mot stationstorget. Norr om Verkstaden 6 är marknivån

ca 80-85 cm under Verkstaden 6 högsta punkter, vilket stämmer med avrinningsstråken som visar avrinning runt Verkstaden 6 och vidare genom en lutning mot lågpunkten vid stationstorget. Den översvämningsytan som visas i mitten av Verkstaden 6 är en instängd yta, som egentligen ligger utanför Verkstaden 6 då fastigheten ligger en bit över denna översvämningsyta/lågpunkt, vilket inte påverkar andra delar av fastigheten. Därför föreslås samtidigt ett utfartsförbud mot denna översvämningsyta/lågpunkt, men det går fortfarande att ha en infart med motlut i norra delen av fastigheten där det inte finns en utpekad översvämningsyta enligt karteringen. Bestämmelsen n1 revideras till: marken invid busliv ska vara 0.3 över lägsta punkt på gatunivån +52,50 enligt rb2000

Kaptensgatan S-N	+53,91							
Verkstaden 6	+53,00							
Undersida garage +50	+53,61	+53,58	+53,18		+52,62	+52,80	+52,50	+52,31
GV +49,02 -49,3								

Gränsen mellan prickmark och byggrätt har åtgärdats och redovisas korrekt. Prickmark ändras till plusmark för att möjliggöra för demonterbart skärmtak och ramp till byggnaden för att klara tillgänglighetskraven då entré till byggnaden ligger högre än gatan.

En karta över trafikriktningen runt planområdet har tagits fram och lags till planbeskrivningen.

Trädallén föreslås flyttas och inte tas ner, dock kan det förekomma problem med att det ligger ledningar precis under träden som kan skadas. Eftersom allén ligger inom kommunal mark kan möjligheten att flytta trädallén studeras och regleras i exploateringsavtal tillsammans med gestaltningen av gatan mellan Verkstaden 6 och Kaptensgraden. Exploateringsavtalet ska vara tecknat innan antagandet av planen.

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE, PARTIER MED FLERA:

Boende 1 på (Lille Mats 1)

Motsätter sig förslaget att bygga parkeringshus inom planområdet.

Trädraden skulle kunna kompletteras med fler träd och buskar för att göra en trevlig miljö för boende i närheten och befintlig parkeringsyta skulle kunna begränsas till ett färre antal p-platser. Ett parkeringshus förstör utsikten för boende

Om det behövs parkeringshus nära centrum så finns det plats nära järnvägen, exempelvis där godsmagasinet stod, f.d. posten och f.d. kemptvätten.

Kommentar:

Grunden i förslaget är att bebyggelse på ytor som utnyttjas ineffektivt är en föredragen åtgärd utifrån att använda våra gemensamma markresurser på ett effektivt sätt, jämfört med att ta naturmark eller park i anspråk. I detta fall kan en yta för markparkering, som anses vara en outnyttjad plats i förhållande till dess stationsnära läge, användas både till arbetsplatser och bidra till att avlasta närområdets höga parkeringsbelastning.

En parkyta på denna plats har inte bedömts vara aktuell i pågående planering för hela västra centrum, då fastigheten pekas ut som möjlig bebyggelse. Väster om planområdet pågår arbete för att omgestalta Bokebergsparken i syfte att göra den mer tillgänglig, varierad och med högre vistelsekvaliteter, vilket kommer att bli ett värdetillskott till hela områdets utemiljö. Utsikten från bostäderna kommer att påverkas och höjden av byggnaden har anpassats för att inte medföra för stor påverkan på dagsljusstillgången.

Fler parkeringshus har föreslagits i närområdet i den fördjupade översiktsplanen för Hässleholm, men föreslagna parkeringsplatser i denna detaljplan syftar till att försörja Norra Stationsområdet.

Boende 2-6 (Lille Mats 1)

Motsätter sig förslaget att bygga kontorshus på Verkstaden 6.

Längre ner på Hantverksgatan ska ett kontorshus med 17 våningar byggas. Är det nödvändigt med fler kontorsutrymmen?

De befintliga byggnaderna är mörka och tråkiga och nu tillkommer en till byggnad. Vilken färg ska denna ha? Har ni tänkt på hur tråkigt det blir för oss som bor i huset? Många har endast utsikt åt detta håll.

Om träden flyttas får vi ingen glädje av dem, då det är roligt att följa årstiderna genom att titta på träden. Vi kommer inte längre att se en grön plätt. Vi vill inte bo så. Gör ett grönområde istället och plantera träd så att vi får något livgivande att titta på och inte bara gråa och svarta betongväggar. Det finns en risk för att känslan av instängdhet uppstår om huset blir till, för de som har besvär att röra sig och då får sitta inne och titta på betongen.

När byggbodarna som skymde sikten försvann blev det mer öppet och ljust. Hur blir det med eftermiddagssolen?

Kommentar:

Gällande behovet av kontorshus så finns det regionala och lokala mål som stödjer denna utveckling av stadsmiljön i Hässleholm. På regional nivå är målsättningen att Hässleholm-Kristianstad ska vara en tillväxtmotor i Nordostskåne. Enligt kommunens fördjupade översiktsplan för Hässleholm ska staden ska växa inåt genom förtätning och stärka Hässleholm som nav för kommunikation och möten, vara en knutpunkt, tillväxtmotor och mötesplats. Detta ska tillsammans bidra till en hållbar utveckling genom ett resurseffektivt markutnyttjande. Verkstaden 6 är ett av få områden som ligger stationsnära och som kan bidra till att dessa övergripande målsättningar uppnås. Detta är det övergripande allmänna intresset som detaljplanen kan tillgodose.

Detaljplanen kommer att innebära en viss påverkan på omgivningen, då förtätning generellt ger en förändrad närmiljö för berörda. Vid detaljplanering ska dock hänsyn tas till omgivningen för att inte skapa en oacceptabel påverkan. Detta kan göras med dagsljus- samt skugganalyser för att begränsa byggrätten och därmed styra hur omgivningen påverkas.

Enligt dagsljusstudien till detaljplanen sker en marginell påverkan på den totala dagsljusstillgången på en liten del av den södra fasaden på bostadshuset inom Lille Mats 1. Gällande skuggning så sker den största påverkan under vintermånaderna och idag sker skuggning från befintlig byggnad (Kaptensgården). Vid vardagjämning börjar skuggningen av en del av bostadsbyggnaden på Lille Mats 1 ca kl. 15 idag och med ny byggnad börjar skuggningen av fasaden kl. 13 istället. Stora delar av södra fasaden är skuggade mellan 16-17 av befintlig byggnad och ungefär lika stora delar av fasaden skuggas mellan 15-16 av ny byggnad. Vid sommarsolståndet sker ingen skuggpåverkan.

Fasaden är tänkt att vara i ljust material eller trä, för att minska det tunga intrycket och taket ska bestå av växtlighet för att tillsammans bidra till en omsorgsfull gestaltning.

De befintliga träden ger ett visst grönt inslag i området som försvinner vid detaljplanens genomförande. Byggnaden föreslås ha klättrväxt på fasaden mot väst och norr samt att gatan mellan byggnaden och Kaptensgården ska omgestaltas med planteringslådor för att återskapa de gröna inslag som försvinner. Kommunen planerar att omgestalta Bokebergsparken för att göra den mer tillgänglig, varierad och med högre vistelsekvaliteter, vilket kommer att bli ett värdetillskott till hela områdets utemiljö.

Sammantaget bedöms påverkan vara acceptabel i förhållande till nyttan med förslaget att kunna utnyttja det stationsnära läget.

Verksamhetsutövare 1 (Verkstaden 11)

Byggnaden som föreslås för Verkstaden 6 ser trevlig ut och passar bra in i området.

Vi vill uppmärksamma kommunen om problemet med parkeringsplatser. Innan pandemin bröt ut och innan hus M4 uppfördes så var det redan då stora parkeringsproblem på området. Detta har påtalats till Hibab, tekniska kontoret, andra tjänstemän och möte med politiker. Därför blev vi förvånade när hus M4 fick uppföras utan garage, med motiveringen att det inte finns några parkeringsproblem på området. Med ytterligare kontorsplatser på Verkstaden 6 så undrar vi hur parkeringssituationen för området är tänkt att lösas?

Pendlarparkeringen vid stationen räcker inte till på långa vägar. Pendlarna tar tidigt på morgonen p-platser från City Gross i söder till en bit förbi Vankivavägen i väster och till Viaduktgatan i norr. Hur många p-platser för pendlare finns det och hur många reser från Hässleholm varje dag?

När hus M4 uppfördes försvann drygt 50 p-platser och 310 medarbetare tillfördes området.

Om Verkstaden 6 byggs enligt förslaget försvinner drygt 40 p-platser till och endast 25 p-platser blir till för övriga området.

Flera av husen i Norra Station är i dagsläget inte fullt verksamma (uthyrda till utbildningar som inte är fullt verksamma) vilket kan förändras över tid och innebära fler arbetande på området.

K-fastigheter har uppfört ett hus bredvid stjärnhuset, men har inte tillräckligt med platser för att tillgodose hyresgästerna.

Uppskattningsvis finns det ca 1200-1500 personer som arbetar i området. Ekvationen går inte ihop med antagandet att 30 % behöver en p-plats.

Vi bryr oss om Hässleholm och vill utveckla Norra Station som har blivit väldigt bra. Men det är också en överlevnadsfråga för företaget som har personal med specialkompetens. Vi behöver kunna behålla personal men och hitta ny då vi växer. Norra Station har en fantastisk arbetsmiljö, men om tillgängligheten med bil inte fungerar är risken stor att vi på sikt tappar personal som behöver bil för att få ihop vardagen. I närheten finns ingen utbildning inom vårt område så vi behöver ta hand om personalen och har inte råd att tappa dem.

Kommentar:

Inom 400 meters gångavstånd från planområdet finns följande antal parkeringsplatser: Skepparen 7 (underjordiskt garage): 68 p, Pendlarparkeringen: 146 p, vid viadukten bakom Netto: 228 p.

Detaljplanen möjliggör för ca 110 nya parkeringsplatser. Totalt kommer det finnas ca 550 parkeringsplatser inom 400 meter avstånd från området. Detta anses täcka behovet för M2, M4 och M6, byggnaderna mellan Kaptensgatan och stationstorget.

Ytterligare parkeringsytor kan tillkomma på sikt då gällande DP för Norra Station har inte genomförts till fullo då den möjliggör parkeringsgarage under befintlig transformatorstation. I strukturplanen för Västra Centrum planeras för ytterligare parkeringsmöjligheter på sikt inom Västra centrum.

Minskning av trafiken inom Norra Stationsområdet skapar en lugnare miljö, bidrar med stadsbyggnadsqualiteter och effektivare markanvändning.

Stationsnära förtätning där det inte finns värdefulla grönområden, är en prioritet för kommunen. Planområdet ligger mindre än 100 meter från Hässleholms central med tillgång till kommunal och regional kollektivtrafik. Ändrade arbetsmönster som distansarbete och lösningar för hållbara transporter som kollektiv trafik som ligger mindre än 100 meter från bus-och tågstation samt bilpooler, cyklar kan minska parkeringsbehovet i en av de mest värdefulla områden i centrum.

Verksamhetsutövare 2 (Lille Mats 4)

Den begränsade utemiljön påverkas med en ny byggnad nära verksamheten, vilket kommer att kännas med otryggt för boende och personal.

Förslaget kommer sannolikt medföra att det blir mer trafik runt huset och de boende kommer eventuellt inte vilja gå ut själva. Redan idag är det mycket trafik.

Trädallén och grönområdet kommer att försvinna, även verksamhetens cykelskjul. Kring fastigheten finns inte mycket utrymme för cykel eller parkering, som personalen behöver nära sin arbetsplats.

Utsikten kommer att begränsas och känslan av inklämdhet mellan olika fastigheter öka.

Boendelägenheter kommer få ökad insyn och då behöver det vara nerrullat för fönsterna för att det ska förhindras.

Kommentar:

De befintliga träden ger ett visst grönt inslag i området som försvinner vid detaljplanens genomförande. Byggnaden föreslås ha klätterväxt på fasaden mot väst och norr samt att gatan mellan byggnaden och Kaptensgården ska omgestaltas med planteringslådor för att återskapa de gröna inslag som försvinner. Kommunen planerar att omgestalta Bokebergsparken för att göra den mer tillgänglig, varierad och med högre vistelsekvaliteter, vilket kommer att bli ett värdetillskott till hela områdets utemiljö.

Sammantaget bedöms påverkan vara acceptabel i förhållande till nyttan med förslaget att kunna utnyttja det stationsnära läget.

Folkets Väl

Folkets Väl är generellt emot flexibla multihus, då de kan innebära att människor har sin bostad ovanpå 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.

Folkets Väl ifrågasätter om det finns ett behov av parkeringshus, då det finns möjlighet till många markparkeringar i närområdet.

Om allén tas bort bör det kompenseras i närområdet genom att det planteras dubbelt så många träd som antalet borttagna, då centrum behöver fler träd.

Kommentar:

Planavdelningen instämmer med att brandsäkerhetsfrågan är av stor vikt. En kommentar om detta under tekniska frågor i genomförandekapitlet i beskrivningen läggs till. Dock så finns det begränsade möjligheter att styra brandsystemet i detaljplanen, utan det kommer att ske med hjälp av lämplig kompetens under bygglov/entreprenad.

Den befintliga situationen i området är att befintliga gatuparkeringar är högt belastade och läget är tidvis mycket ansträngt, vilket påverkar tillgängligheten för verksamhetsutövare och besökare till Norra Station. Ett parkeringshus bidrar till att avlasta gatorna och att säkerställa parkeringsmöjligheter för verksamhetsutövare i området.

Länsstyrelsen har beviljat en dispens om Biotopskydd för trädallén väster om planområdet med villkor att varje borttaget träd ska ersättas med ett nytt lövträd inom tre år från det att avverkningen genomförts och att återplanteringen ska ske med träd med en stamomkrets om minst 18–20 cm.

Miljöpartiet

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

Frågan om biotopskydd bör lösas innan planarbetet fortsätter. Allén planterades på 1980-talets mitt, i samband med uppförandet av Bokebergsgården. Kompensationsplanteringen ska göras med träd av ansenlig storlek. Grönstrukturen i området är svag och kan göras bättre. Regnparken och kompensationsplanteringen ska genomföras i syfte att förstärka områdets gröna struktur och öka attraktionen för utevistelse i området.

Kommentar:

Länsstyrelsen har beviljat en dispens om Biotopsskydd för trädallén väster om planområdet med villkor att varje borttaget träd ska ersättas med ett nytt lövträd inom tre år från det att avverkningen genomförts och att återplanteringen ska ske med träd med en stamomkrets om minst 18–20 cm.

Planförslaget möjliggör för gröna tak tex. sedum och det föreslås även klätterväxt på västra och norra fasaden. Gatan mellan fastigheten Verkstaden 6 och Kaptensgraden ska omgestaltas och det ska finnas plats för planteringslådor eller mindre träd. Dessa åtgärder anses åter skapa gröna inslag som förvinner med flytt av trädallén.

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:

- Avsnittet om konsekvenser kompletteras med resultat av markmiljöundersökningen.
- Avsnittet om motiv till bestämmelser kompletteras med nyinförd bestämmelse a1 som villkorar startbesked tills föroreningen i marken har avhjälpes.
- Avsnittet om konsekvenser kompletteras med krav på vattentät grundläggning i nya byggnaden.
- Komplettering om dispens från Biotopsskydd för trädallén väster om planområdet.
- Komplettering om trafikmängder och riktning runt Kaptensgatan vid västra sidan av planområdet uttagen från Västra Centrums trafikutredning.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras med krav på ledningssamordning innan byggstart samt kostnadsfördelning vid flytt av ledningar.
- Komplettering om att föreslagen byggnad kan anslutas till fjärrvärme.
- Komplettering med alternativ för avfallshantering.
- Komplettering med resultat från dagvattenutredning för Västra centrum och resonemang samt en sektionsstudie som visar att de inte finns risk för översvämning i byggnaden.
- Bestämmelsen n1 i avsnittet om motiv till bestämmelser revideras.
- Komplettering om att pump behövs i garaget för att pumpa ut vatten vid översvämning av garaget.
- Avsnittet om motiv till bestämmelser kompletteras med nyinförd bestämmelse för utfartsförbud på västra delen av fastigheten.
- Avsnittet om motiv till bestämmelser kompletteras med nyinförd bestämmelse som reserverar mark för gemensamhetsanläggning.
- Avsnittet om motiv till bestämmelser kompletteras med plusmark i västra delen av fastigheten.
- Komplettering med illustrationsbild över gestaltning av gatan mellan Verkstaden 6 och Kaptensgården.
- Komplettering med brandsäkerhet vid byggnation av garage.
- Komplettering med nyframtagen sol- och skuggsstudie.

Plankartan revideras med följande:

- Bestämmelsen a1 som villkorar startbesked införs.
- Utfartsförbud på del av västra sidan av byggnaden införs.
- En bestämmelse om gemensamhetsanläggning på syd östra delen av fastigheten införs.
- Bestämmelsen n1 revideras till att marken invid husliv mot gata ska vara minst 0,3 meter från lägsta punkten på gatan +52,50
- Prickmark väster om byggnaden ändras till plusmark.
- Användnings- och egenskapsgränserna justeras.
- Plangränsen utökas mot syd öster för att reservera mark för gemensamhetsanläggning.
- Bestämmelsen f2 som reglerar att minst 80% av takytan ska vara av växtlighet, exempelvis sedum införs.

SYNPUNKTER SOM KVARSTÅR FRÅN SAMRÅDSSKEDET

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

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Hässleholm december 2022

Cecilia Lindgard
planchef

Sherif Hosny
planarkitekt