Hässleholms kommun

Diarienummer
B 2024-000743

Frågor och svar om den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad

Vad är en översiktsplan?

En översiktsplan är ett strategiskt dokument som visar kommunens långsiktiga syn på hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska utvecklas. Den ger vägledning för framtida beslut, men är inte juridiskt bindande.

Vad är en fördjupad översiktsplan?

En fördjupad översiktsplan (FÖP) är en mer detaljerad version av den översiktsplan som gäller för hela kommunen och fokuserar på att ge tydligare riktlinjer för mark- och vattenanvändning, bostadsutveckling, infrastruktur, miljöskydd med mera för ett begränsat område, i detta fall Hässleholms stad.

En FÖP ger ett underlag till kommande detaljplaner, förhandsbesked och bygglov. Det är ett visionärt dokument som beskriver den långsiktiga utvecklingen av ett område. Det kan till exempel handla om att ange var nya bostäder, verksamheter och skolor ska byggas, var gröna områden ska bevaras, eller hur trafiken ska hanteras för att underlätta för invånarna.

Varför tar kommunen fram en fördjupad översiktsplan för Hässleholms stad?

Den nu gällande fördjupade översiktsplanen för staden (från 2018) behöver revideras. Vi har behov av nya och ändrade områden för utveckling av exempelvis bostäder och verksamheter samt att se över och utveckla Hässleholms centralstation med kringliggande områden.

Utöver detta finns det även ett behov av att arbeta för ett större omhändertagande av dagvatten och få förståelse för översvämnings-problematiken i Finjasjön.

Vad menas med samråd?

Samråd är en formell del av planprocessen där kommunen bjuder in invånare, myndigheter, organisationer och andra berörda att ta del av planförslaget och lämna synpunkter. Syftet är att få in kunskap, idéer och synpunkter som kan förbättra planen innan den går vidare i processen.

Postadress: Hässleholms kommun, 281 80 Hässleholm **Besöksadress:** Nytorget 1 **Telefon kontaktcenter:** 0451-26 70 00
E-post: kontaktcenter@hassleholm.se **Webb:** hassleholm.se

Datum
2026-05-27

Vem kan lämna synpunkter på planen?

Alla är välkomna att lämna synpunkter – boende, fastighetsägare, företag, föreningar, myndigheter och andra som berörs eller är intresserade av Hässleholms stads utveckling.

Hur skickar jag in mina synpunkter?

Dina synpunkter kan skickas in på tre olika sätt:

1. Skicka in dina synpunkter via kommunens e-tjänst https://etjanster.hassleholm.se/ - Klicka dig sen in på ”Bygga, bo, miljö” och därefter på ”Bygglov, planärenden och strandskydd”.
2. Maila dina synpunkter till stadsbyggnad@hassleholm.se
3. Posta dina synpunkter till: Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, Hässleholms kommun, 281 80 Hässleholm

Glöm inte att skicka in dina synpunkter senast den 30 september 2026 och märk ditt mail/brev med ärendenummer ”2024-743”.

Vad händer med inlämnade synpunkter?

Alla synpunkter som kommer in under samrådet samlas i ett dokument som kallas samrådsredogörelse. Där kommenterar kommunen synpunkterna och förklarar hur de har tagits om hand. Du får inget personligt svar, utan alla svar redovisas i redogörelsen.

Är den fördjupade översiktsplanen bindande?

Nej, den fördjupade översiktsplanen är inte juridiskt bindande. Den visar kommunens långsiktiga inriktning och används som vägledning vid beslut, till exempel när nya detaljplaner tas fram eller bygglov prövas. De gränser som visas i planen är ungefärliga och ska inte ses som exakta. Mer detaljerade beslut om markens användning görs i senare skeden, till exempel i detaljplaner.

Vad är skillnaden mellan kartan i utvecklingsstrategin och mark- och vattenanvändningskartan?

De olika kartorna skiljer sig i både skala och detaljeringsnivå. Kartan i utvecklingsstrategin är en schematisk karta som visar kommunens långsiktiga mål och ambitioner för stadens utveckling på en övergripande nivå. Fokus ligger på helheten snarare än på enskilda platser.

Postadress: Hässleholms kommun, 281 80 Hässleholm **Besöksadress:** Nytorget 1 **Telefon kontaktcenter:** 0451-26 70 00
E-post: kontaktcenter@hassleholm.se **Webb:** hassleholm.se

Mark- och vattenanvändningskartan är mer detaljerad och visar kommunens avsikter kring hur olika områden kan användas. Kartan ger en vägledning, men både innehållet och gränsdragningarna ska tolkas med viss flexibilitet.

Vad innebär den fördjupade översiktsplanen för min fastighet?

Översiktsplanen visar kommunens långsiktiga och övergripande syn på hur mark och vatten kan användas. För din fastighet kan planen ange om en viss användning är aktuell att utreda vidare genom detaljplan eller i samband med bygglovsprövning.

Översiktsplanen är inte juridiskt bindande, vilket innebär att den inte ger några direkta rättigheter eller skyldigheter för fastighetsägare. Den utpekade mark- och vattenanvändningen måste därför inte genomföras, men översiktsplanen fungerar som ett vägledande underlag vid andra beslut.

Jag bor i ett område som är utpekat som verksamheter, vad innebär det?

Att ett område i den fördjupade översiktsplanen är utpekat för verksamheter innebär att kommunen, ur ett långsiktigt perspektiv, bedömer området som lämpligt för exempelvis företag, kontor, service eller andra arbetsplatsintensiva verksamheter.

För dig som bor i området innebär detta inga omedelbara förändringar. Den fördjupade översiktsplanen är inte juridiskt bindande och eventuella förändringar kräver vidare planering, till exempel genom en detaljplan. I sådana processer prövas hänsyn till befintlig bebyggelse, boendemiljö och andra intressen, och berörda ges möjlighet att ta del av förslagen och lämna synpunkter.

Jag bor i ett område som är utpekat som verksamheter – utveckling av tågdepån, vad innebär det?

I Hässleholms stad finns i dag en tågdepå där underhåll av Öresundstågen sker. Region Skåne har signalerat ett möjligt framtida intresse av att utveckla depån, vilket i så fall kan innebära att ytterligare mark behöver tas i anspråk för verksamheten. Frågan om en eventuell utveckling av tågdepån är fortfarande i ett tidigt planeringsskede, och i nuläget finns det inga definitiva beslut fattade kring en sådan utveckling i Hässleholm. Det är Region Skåne som beslutar i frågan kring både lokalisering och innehåll vid en eventuell utveckling. I den fördjupade översiktsplanen har ett relativt stort område markerats för att möjliggöra fortsatt utredning och ge utrymme för olika scenarier. Det innebär inte att all utpekad mark kommer att tas i anspråk, gränserna ska inte heller

Postadress: Hässleholms kommun, 281 80 Hässleholm **Besöksadress:** Nytorget 1 **Telefon kontaktcenter:** 0451-26 70 00
E-post: kontaktcenter@hassleholm.se **Webb:** hassleholm.se

tolkas som exakta. Om utvecklingen blir aktuell kommer behovet av mark att analyseras närmare och avgränsningen kan komma att justeras.

För dig som bor i området innebär detta inga omedelbara förändringar. Eventuella förändringar kräver fortsatt planering, till exempel genom en detaljplan. I sådana processer prövas hänsyn till befintlig bebyggelse, boendemiljö och andra intressen, och berörda ges möjlighet att ta del av förslagen och lämna synpunkter.

Jag bor i ett område som är utpekat som bostadsbebyggelse, vad innebär det?

Att ett område är utpekat som bostadsbebyggelse i den fördjupade översiktsplanen innebär att kommunen ser området som lämpligt för bostäder på lång sikt. Det kan handla om utveckling av befintliga bostäder eller ny bostadsbebyggelse, beroende på områdets förutsättningar.

Jag bor i ett område som är utpekat som funktionsblandad bebyggelse, vad innebär det?

Att ett område är utpekat som funktionsblandad bebyggelse i den fördjupade översiktsplanen innebär att kommunen ser området som lämpligt för en blandning av olika funktioner, till exempel bostäder, verksamheter, service, handel eller kontor. Syftet är att skapa varierade miljöer där olika funktioner kan samspela.

Jag bor i ett område som är utpekat som zon för klimatanpassning, vad innebär det?

Det betyder att det inom ditt område är särskilt viktigt att ta hänsyn till när kommunen planerar för framtida klimatförändringar. Det kan till exempel handla om att det finns en ökad risk för översvämningar eller att vatten behöver tas om hand på ett bättre sätt vid kraftigt regn.

Utpekandet är främst ett sätt att uppmärksamma frågan tidigt i planeringen. Det innebär inte att några åtgärder redan är beslutade, men att området kan komma att anpassas framöver. Det kan till exempel handla om lösningar för att leda bort vatten, minska risken för översvämning eller skapa ytor som kan ta hand om stora mängder regn.

Jag bor i ett område som är utpekat som yta för stadsutveckling med koppling till järnväg, vad innebär det?

Det betyder att ditt område kan påverkas om järnvägen byggs om eller utvecklas i framtiden inom denna zon. Kommunen visar därför extra

Postadress: Hässleholms kommun, 281 80 Hässleholm **Besöksadress:** Nytorget 1 **Telefon kontaktcenter:** 0451-26 70 00
E-post: kontaktcenter@hassleholm.se **Webb:** hassleholm.se

tydligt i sin planering vilka frågor som är viktiga att tänka på i just dessa områden.

I kartan för mark- och vattenanvändning berättar kommunen hur de tycker att en framtida järnvägsutveckling bör ske i förhållande till stadens utvecklingsbehov. Men det är Trafikverket som bestämmer och arbetar med frågor som rör järnvägen. Hässleholms kommun pratar regelbundet med Trafikverket för att framföra kommunens åsikter och se till att lokala intressen tas tillvara.

Jag bor i ett område som är utpekat som annan användning, vad innebär det?

Att ett område är utpekat som annan användning innebär att det inte finns någon annan kategori som vi har bedömt bättre beskriver den markanvändning som finns på platsen. Avsikten med dessa områden är att de ska fortsätta användas på samma sätt som i dag.

Innebär den fördjupade översiktsplanen att alla utbyggnadsområden kommer byggas ut direkt?

Nej, den fördjupade översiktsplanen innebär inte att det börjar byggas direkt. Planen är inte juridiskt bindande utan visar kommunens långsiktiga inriktning för hur mark och vatten kan användas.

Om ett område pekas ut för möjlig förändring betyder det inte att något sker automatiskt. Det krävs både fortsatta utredningar och ett bindande beslut, oftast genom att en detaljplan tas fram som mer noggrant reglerar hur området får användas. Först därefter kan bygglov prövas och byggnation bli möjlig. Det krävs också ett initiativ från den som vill genomföra förändringen, till exempel en markägare eller exploatör.

Frågor gällande bygglov i förhållande till den fördjupade översiktsplanen

Kan jag få bygglov om åtgärden inte stämmer med den fördjupade översiktsplanen?

Ja, det kan vara möjligt. Översiktsplanen är vägledande och inte juridiskt bindande. Det innebär att bygglov i vissa fall kan beviljas även om åtgärden inte helt följer översiktsplanens inriktning. Däremot har översiktsplanen betydelse i bedömningen, särskilt utanför detaljplanelagt område. Om en åtgärd tydligt

strider mot kommunens långsiktiga planering kan det påverka möjligheten att få bygglov.

Hur påverkar den fördjupade översiktsplanen bygglovsprocessen?

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden använder översiktsplanen som ett vägledande underlag vid prövning av bygglov, förhandsbesked och andra ärenden enligt plan- och bygglagen. Översiktsplanen visar kommunens långsiktiga syn på hur mark och vatten bör användas. Den kan till exempel ge vägledning om var ny bebyggelse är lämplig, vilka områden som bör bevaras och vilka hänsyn som behöver tas till natur, kulturmiljö, trafik, vatten, klimat och andra allmänna intressen. Översiktsplanen får särskilt stor betydelse i områden som saknar detaljplan.

Vad gäller om jag bor utanför detaljplanelagt område?

Utanför detaljplanelagt område gör kommunen en mer samlad bedömning av om platsen är lämplig för den tänkta åtgärden. Då blir översiktsplanen ett viktigt stöd för att bedöma kommunens viljeinriktning för området.

Kommunen tittar bland annat på bebyggelsens placering och utformning, tillgång till väg, vatten och avlopp, landskapsbild, naturvärden, jordbruksmark, kulturmiljö och andra allmänna intressen. Även andra regler kan påverka möjligheten att bygga, till exempel strandskydd, fornlämningar, riksintressen, områdesbestämmelser eller skyddade natur- och kulturmiljöer.

Kan jag få bygglov bara för att översiktsplanen pekar ut området för bebyggelse?

Nej, inte automatiskt. Att ett område pekas ut för bebyggelse i översiktsplanen betyder att kommunen ser området som möjligt eller lämpligt för utveckling på en övergripande nivå. Varje bygglovsansökan prövas ändå utifrån den aktuella platsens förutsättningar. Kommunen behöver bland annat bedöma om åtgärden följer eventuell detaljplan, om platsen är lämplig och om kraven i plan- och bygglagen är uppfyllda. Hänsyn kan också behöva tas till exempelvis riksintressen, naturvärden, kulturmiljö, strandskydd, trafik, buller, dagvatten och tekniska krav.

Kan kommunen neka bygglov även om översiktsplanen är positiv till utveckling?

Ja, översiktsplanen är ett viktigt vägledande dokument men den innebär inte någon garanti för bygglov. Bygglov kan nekas om den aktuella platsen bedöms olämplig eller om åtgärden inte uppfyller kraven i plan- och bygglagen. Det kan till exempel handla om brister kopplade till trafik, vatten och avlopp,

Postadress: Hässleholms kommun, 281 80 Hässleholm **Besöksadress:** Nytorget 1 **Telefon kontaktcenter:** 0451-26 70 00
E-post: kontaktcenter@hassleholm.se **Webb:** hassleholm.se

översvämningsrisk, buller, naturvärden, strandskydd, kulturmiljö, landskapsbild eller påverkan på omgivningen. Inom detaljplanelagt område behöver åtgärden dessutom stämma med detaljplanen, om det inte är fråga om en sådan avvikelse som kan godtas enligt plan- och bygglagen.

Kan jag få bygglov om min fastighet ligger utanför detaljplan?

Ja, det kan vara möjligt. Utanför detaljplan prövar kommunen om den föreslagna åtgärden är lämplig på den aktuella platsen. Bedömningen omfattar bland annat hur byggnaden placeras och utformas, om den passar in i omgivningen, om det finns fungerande tillfart, vatten och avlopp samt om åtgärden är lämplig med hänsyn till naturvärden, kulturmiljö, jordbruksmark, landskapsbild och andra allmänna intressen. Översiktsplanen används som vägledning i denna bedömning.

Vad betyder det om min fastighet är utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö bebyggelse/område (i enlighet med PBL 8:13)?

Om fastigheten är utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö kan det innebära att särskild hänsyn behöver tas vid bygglovsprövningen. Kommunen kan då ställa högre krav på att ändringar och ny bebyggelse anpassas till områdets karaktär. Det kan till exempel handla om byggnadens placering, volym, material, färgsättning, fasadutformning, fönster, takform och hur åtgärden påverkar helhetsmiljön. I vissa fall kan området eller byggnaden vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Då gäller ett starkare skydd mot förvanskning.

Får jag byta färg, fasad eller fönster i ett område med höga kulturmiljövärden?

Det beror på fastighetens läge, byggnadens värden och vilka bestämmelser som gäller för området. I vissa fall kan sådana ändringar kräva bygglov, särskilt om de påverkar byggnadens eller områdets karaktär. Även om åtgärden inte kräver bygglov behöver ändringar utföras varsamt. Det innebär att man ska ta hänsyn till byggnadens och områdets kulturvärden, exempelvis genom val av färg, material, proportioner och utformning. Det är därför bra att kontakta kommunen innan du gör större ändringar i ett område med höga kulturmiljövärden.

Vad händer om min fastighet ligger nära naturvärden eller riksintresse?

Om en fastighet ligger nära naturvärden, vattenområden, friluftsområden eller riksintressen kan bygglovsprövningen behöva ta särskild hänsyn till dessa

värden. Kommunen bedömer då om åtgärden kan påverka exempelvis landskapsbild, växt- och djurliv, vattenmiljö, friluftsliv, kulturmiljö, kommunikationer eller andra allmänna intressen. I vissa fall kan det även krävas andra tillstånd eller dispenser, till exempel strandskyddsdispens eller samråd enligt miljöbalken.