

## Detaljplan för Lille Mats 2 m.fl. (Bokeberg)

Hässleholm  
Hässleholms kommun  
Skåne län

Dnr: BN 2015-457

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 2016-10-12 – 2016-11-09.

Detaljplanen har skickats ut till berörda myndigheter och sakägare. Under samrådstiden har detaljplanen funnits tillgänglig på Stadsbyggnadskontoret, Stadshuset i Hässleholm samt på kommunens hemsida [www.hassleholm.se/dp](http://www.hassleholm.se/dp).

Synpunkterna har **sammanfattats** i detta dokument, för att ge en överskådlig och lättillgänglig text. Samtliga yttranden medföljer handlingarna inför byggnadsnämndens beslut.

Följande har inkommit med yttrande:

### STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA:

Länsstyrelsen i Skåne län	med synpunkter
E.ON Elnät Sverige AB	med synpunkter
Region Skåne, avd för regional utveckling	med synpunkter
TeliaSonera Skanova Access	med synpunkter
Trafikverket	med synpunkter

### KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Hässleholm Miljö AB	med synpunkter
Lantmäterimyndigheten	med synpunkter
Miljönämnden	med synpunkter
Räddningstjänsten	med synpunkter
Tekniska utskottet	med synpunkter
Hässleholms vatten	med synpunkter
Barn- och utbildningsnämnden	med synpunkter

### MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

HSB Brf Verkstaden	med synpunkter
Sakägare 1 (flera), Drottninggatan 85	med synpunkter
Sakägare 2 (flera), Drottninggatan 85	med synpunkter
Sakägare 3 (flera), Drottninggatan 85	med synpunkter
Sakägare 4, Kaptensgatan 10	med synpunkter

## ÖVRIGA YTTRANDEN (ej sakägare):

Yttrande 1 (flera)

med synpunkter

Yttrande 2

med synpunkter

## STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

### Länsstyrelsen i Skåne län

#### Buller

Länsstyrelsen påpekar att handlingarna måste kompletteras angående bullersituationen. Primära bullerkällor är järnvägen och Vankivavägen. Beräknade värden för omgivningsbuller ska redovisas och bör utgå från ett framtida scenario och ta hänsyn till samtliga bullerkällor. I det fall bullernivåerna överskrider de tillåtna riktvärdena ska bulleråtgärder redovisas.

#### Markföroreningar

Av planhandlingarna framgår att utredning av eventuella markföroreningar ska göras. Länsstyrelsen förutsätter att detta görs i det fortsatta arbetet, då det är en del i bedömningen av markens lämplighet, och att förekomsten av eventuella föroreningar hanteras i detaljplanen. Om marken visar sig vara förorenad ska kommunen bedöma om någon efterbehandlingsåtgärd kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Om marken visar sig vara förorenad, och en efterbehandling kan göra marken lämplig, ska markens lämplighet säkerställas antingen genom efterbehandlingsåtgärd innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt PBL 4 kap. 14§.

#### Risk för översvämning samt MKN vatten

Av planhandlingarna framgår inte att det är verksamhetsområde för dagvatten inom området. Detta måste förtydligas. Enligt planhandlingarna föreslås att dagvattnet så långt som möjligt tas om hand lokalt. Länsstyrelsen vill påminna om att inom verksamhetsområden är det tydligt att VA-huvudmannen är skyldig att ta hand om allt dagvatten som alstras inom området (Prop. 2005/06:78 s 43). Om det är önskvärt med lokalt omhändertagande av dagvatten är det dock viktigt att detta stöds av bestämmelserna i planen och att lämplig mark avsätts. Exempelvis kan det finnas anledning att redovisa markområden på plankartan där dagvatten får omhändertas.

#### *Kommentar:*

*En utredning gällande trafikbuller har genomförts för det planerade flerbostadshuset i den sydvästra delen av planområdet. Riktlinjerna för ekvivalent ljudtrycksnivå av 55- samt 60 dB klaras i de beräknade punkterna på alla fasadens fyra sidor, på alla våningarna. Maximal ljudnivå på 70 dBA överstigs i cirka hälften av de beräknade punkterna. Med det menas att den maximala ljudnivån på balkongerna kommer att överstigas med 1-5 dBA. Om dessa balkonger har t ex ett tätt glasröcke och en absorberande yta i taket så kan riktvärdet på 70 dBA uppnås. Detta enligt Boverkets handbok Bullerskydd i bostäder och lokaler (sid. 38). Ett alternativ kan vara att skapa en gemensam uteplats på den östra delen av byggnaden och använda de balkongerna där 70 dBA maximal ljudnivå överstigs som komplement till den gemensamma uteplatsen. Föreliggande planförslag utgör inget hinder för att vidta de åtgärder som utredningen föreslår. Bullerberäkning för övrig mark avsedd för bostäder planeras att genomföras innan planen förs till antagande.*

*Undersökning gällande eventuell förekomst av markföroreningar har genomförts under våren 2018 inom området för det planerade punkthuset i den sydvästra delen av planområdet. Tre provade togs inom det aktuella området och samtliga prover visade på halter under känslig markanvändning.*

*Planhandlingarna förtydligas vad gäller verksamhetsområde för dagvatten. Föreslagen gestaltning av regnparken är framtagen i syfte att ta hand om stora delar av angränsande fastigheters dagvatten. Planhandlingarna förtydligar resonemanget som berör omhändertagande av dagvatten inom området.*

## E.ON Elnät Sverige AB

E.ON Elnät har noterat att ett nytt E-område inritats i plankartan. Plankartans bestämmelser anger dock endast ”Teknisk anläggning” vid beteckningen ”E”. E.ON Elnät yrkar på att E-området för transformatorstationen preciseras (enligt riktlinjerna i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser) och istället får beteckningen Transformatorstation. E.ON yrkar även på att det i planbestämmelserna anges ”Minst 5 meter avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller upplag”.

E.ON Elnät noterar även att u-område utlagts för högspänningsledningarna söder ifrån in till transformatorstationen (E-området i kartan). Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON Elnät föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”.

Om det kommer att bli aktuellt med ombyggnad av befintliga markkablar utanför u-område för att planen skall kunna genomföras, förutsätter E.ON Elnät att kontakt tas i ett tidigt skede för att träffa överenskommelse om möjliga lösningar. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av E.ONs befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

### *Kommentar:*

*Plankartan kompletteras med föreslagna bestämmelser för E-och u-område.*

*Enligt planförslaget står exploatören för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering inom kvartersmark, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglönavgifter och eventuella utredningar.*

## Region Skåne, avd för regional utveckling

För att Skåne ska dra nytta av sin flerkärniga ortstruktur förutsätts en god tillgänglighet, vilket i sin tur ställer krav på markanvändningen. En balanserad och genomtänkt markanvändning är avgörande för Skånes attraktionskraft och en hållbar utveckling. Genom att tillvarata lägen med goda kommunikationer kan Skåne fortsätta att utvecklas mot en alltmer sammanhållen och integrerad region med positiva effekter för bostadsbyggande, arbetsmarknaden och näringslivet som följd. En sådan utveckling har även potential att förbättra tillgängligheten till den planerade höghastighetsbanan och de positiva effekter som den medför.

Hässleholm som regional kärna, och tillsammans med Kristianstad utpekad tillväxtmotor, spelar en betydande roll för sitt omland och för Skåne. Region Skåne ser mycket positivt på att Hässleholms kommun aktivt arbetar med att öka bostadsbyggandet genom att förtäta befintliga strukturer och bygga integrerade stadsmiljöer i stationsläget. Det ger goda möjligheter till hållbart resande för de boende genom gångavstånd till stationen och även med stadsbuss genom den hållplats som ligger i planområdets omedelbara närhet.

Region Skåne vill påminna om vikten av att etableringsytor m.m. under byggskedet förläggs på ett sådant sätt att framkomligheten för busstrafiken på Kaptensgatan inte påverkas. Region Skåne vill även nämna att stadsbusslinje 2 trafikerar hållplats längs Kaptensgatan hela dagen från morgon till kväll med halvtimmestrafik klockan 06-18 på vardagar, samt har trafik lördagar och söndagar och inte endast ”under morgon och kväll” som planförslaget beskriver på sidan 22. Detaljplanen syftar också till att utveckla mötesplatser och förtydliga stråk mot stationen för att ge området ökad stadsmässighet och tydligare knyta samman de västra delarna till Hässleholms centrum och stationen. Detta ser Region Skåne som lovvärt, inte minst med tanke på vikten av Hässleholm som knutpunkt i sammanhanget av regional kollektivtrafik och planerad höghastighetsbana.

*Kommentar:*

*Planhandlingarna revideras vad gäller trafikeringen av Kaptensgatan.*

### **TeliaSonera Skanova Access**

Skanova har kabelanläggningar inom berört planområde, vilka kommer att beröras av planens genomförande. Kabelanläggningarnas läge framgår ungefärligt av bifogad karta. I planbeskrivningen under "Genomförande/Ekonomiska frågor" framgår att exploatören ska bekosta flytt av ledningar. Skanova vill även få infört följande i planbeskrivningen under "Genomförande": "Skanova ska kontaktas senast fyra månader före ledningsflyttningen (kabelomläggningen) ska vara klar. Skanova utför kabelomläggningen efter att skriftlig beställning erhållits".

*Kommentar:*

*Synpunkten förs vidare till exploatören.*

### **Trafikverket**

Trafikverket ser positivt på planerna på förtätning med bostäder och centrumfunktioner i stationsnära läge och ett aktivitetsstråk för gc-trafik, som ska koppla området till stationen och stadens centrum. Planerna kan bidra till ökad andel resande med kollektivtrafik, gång och cykel. Vi saknar dock en beskrivning av hur ett urbant aktivitetsstråk ska skapas till planområdet, enligt målsättningen, med en bebyggelse som ger en trygg och levande miljö.

Vi saknar i kartan över möjlig struktur i området väster om stationen en tydlig redovisning av anpassning för en eventuell framtida höghastighetstation i Hässleholm. Vi anser även att kommunen skulle knyta an till de åtgärder som gemensamt tas fram i åtgärdsvalsstudie för Hässleholm C. Där föreslås bland annat en ny gångbro över spårområdet i Kaptensgatans förlängning, med ny entrébyggnad och cykelparkeringar, vilken kan kopplas till ett gc-stråk utmed Kaptensgatan. En funktion som saknas i kartan i ett framtidsperspektiv är att förlägga parkeringsplatser vid stationen till ett p-garage, för att både möta behoven med ett ökat tågresande och frigöra mark.

De riktvärden för trafikbuller som gäller för nya detaljplaner, enligt förordning (2015:216), ska följas vid planering av ny bostadsbebyggelse för att uppnå en god boendemiljö. I planbeskrivningen bör en redovisning göras av dessa gällande riktvärden och en bedömning göras om de kan innehållas för den planerade bebyggelsen. Enligt förordning 2015:26 ska en bullerberäkning tas fram vid planering av bostadsbebyggelse som tar hänsyn till trafikbullernivåer av såväl dagens som framtida trafik. Kommunen bör därför göra en beräkning av bullernivåer med framtida trafik på såväl väg som järnväg enligt Trafikverkets prognoser eller redogöra för skälen till varför det bedöms vara obehövt. Uppgifter om dagens och framtida tågtrafik kan erhållas av Trafikverket genom kontakt med undertecknad. Vid planering av ny bebyggelse är det exploatören eller fastighetsägaren som ansvarar för att de av riksdagen fastställda riktvärdena för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av exploatören eller fastighetsägaren och bör redovisas i planbeskrivning och planbestämmelser.

*Kommentar:*

*En övergripande struktur för aktivitetsstråket mellan parken och stationen redovisas i planbeskrivningen. Vidare gestaltning av aktivitetsstråket kommer att ske i samband med den fortsatta planeringen av området kring Hässleholms station.*

*Planområdet omfattar ej ytor närmast Hässleholms station. Planförslaget bedöms inte utgöra något hinder för att genomföra de åtgärder som följer av en eventuell framtida höghastighetstation i Hässleholm.*

*En utredning gällande trafikbuller har genomförts inom området, se tidigare kommentar.*

## KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

### Hässleholm miljö AB

#### Fjärrvärme

Inom planområdet har HMAB en allmän fjärrvärmeledning. HMAB vill försäkra sig om att den befintliga fjärrvärmeledningen sammanfaller med u-område i planen. HMAB är intresserade av att förse kommande bebyggelse inom området med fjärrvärme och ser fram emot tidig dialog med exploatören.

#### Renhållning

I Boverkets byggregler (BBR 15, avsnitt 3:422) står det att ”I eller i anslutning till en byggnad ska det finnas utrymmen eller anordningar för hantering av avfall som kan nyttjas av alla brukare av byggnaden. Utrymmena ska utformas och dimensioneras så att de möjliggör återvinning av avfallet.” Ett miljörum/soprum kräver bygglov. Ett miljörum bör dimensioneras med hänsyn till den planerade verksamheten i anläggningen samt kommande miljökrav. Ta gärna kontakt med oss så hjälper vi till med att dimensionera soprummet. Se även våra fastighetsägarhandböcker för råd och tips. Hämtning av avfall i kärl hämtas lämpligen utmed Bokebergsgatan där vi redan idag utför sophämtning.

#### *Kommentar:*

*Aktuell fjärrvärmeledning sammanfaller med u-område på plankartan. Miljörum är planerat inom aktuell byggnad.*

### Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet anser att planbestämmelsen PARK (BDC) kan vara svårtolkad ur ett fastighetsbildningsperspektiv och anser det önskvärt om bestämmelsen endast vore PARK. Alternativ skrivelse skulle kunna vara PARK<sub>1</sub> och istället förtydliga den tillfälliga användningen i planbeskrivningen.

Lantmäteriet påpekar att två stycken servitut för utfart belastar Lille Mats 2 och att servituten bör vara försedda med prickmark för att förtydliga att områdena inte får bebyggas.

Flertalet u-områden finns inom planen. En del av dessa u-områden är ej prickmark och bör bli det.

Innehållsförteckningen i planbestämmelser bör kompletteras med gränslinjerna planområdesgräns, användningsgräns och egenskapsgräns.

#### *Kommentar:*

*Planbestämmelserna för PARK (BDC) tas bort och ersätts med markanvändningen PARK.*

*Delar av den mark som omfattas av servitut för utfart överförs till allmän platsmark – GATA i samband med att planområdet utvidgas mot öster.*

*Prickmark införs inom markområden som omfattas av u-områden.*

*Planbestämmelser inom planområdet kompletteras med gränslinjerna för planområdesgräns, användningsgräns och egenskapsgräns.*

### Miljönämnden

#### Förtätning

Miljönämnden ser ur hållbarhetssynpunkt positivt på byggande i anslutning till centralstationen. Miljönämnden vill samtidigt passa på att även arbeta med attraktiva cykelparkeringar, för olika typer av cyklar, och bilpooler. Detta kan öka möjligheterna ytterligare för de boende i området att tillfredsställa sina transportbehov utan egen bil.

### Omgestaltning av befintlig park

Miljönämnden ser positivt på att befintlig park ska omgestaltas och få större värden både som mötesplats och genom att utnyttja parkens egenskap som naturlig lågpunkt för vatten. Genom att anslutande fastigheter och gaturum avvattnas till denna yta minskar belastningen på VA-ledningar under mark samtidigt som det blir en intressant miljö både att vistas i och att passera gåendes eller på cykel.

### Buller

Miljönämnden efterfrågar en bullerutredning som visar hur de planerade bostäderna kommer att klara riktvärdena i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

### Parkering

Miljönämnden ser positivt på att parkering företrädesvis kommer att ordnas genom att utnyttja befintliga parkeringsanläggningar i anslutning till bostäderna som idag har ett överskott på lediga platser.

### Markföroreningar

Miljönämnden anser att det finns behov av viss provtagning inom planområdet och förutsätter att undersökningen kommer att föregås av en historisk inventering. Miljönämnden hänvisar vidare till två pågående ärenden om mark- och grundvattenprovtagning på närliggande fastigheter som ev konsult som ska utföra markundersökningen bör ta del av. Före detta Hässleholms verkstäder låg i anslutning till planområdet och dess påverkansområde är enligt Länsstyrelsen inte klarlagt. En utredning av hela planområdet anses därför skälig, dock med högst detaljeringsgrad i området där markanvändningen ändras till bostäder

#### *Kommentar:*

*En utredning gällande trafikbuller har genomförts inom området, se tidigare kommentar.*

*Undersökning gällande eventuell förekomst av markföroreningar har genomförts under våren 2018 inom området för det planerade punktbuset i den sydvästra delen av planområdet. Tre prover togs inom det aktuella området och samtliga prover visade på halter under känslig markanvändning. Miljökontoret vid Hässleholms kommun har fått ta del av resultaten från genomförd markundersökning.*

### Räddningstjänsten

Vill att följande delar beaktas i det fortsatta arbetet:

Om utrymning ska ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon får inte avståndet mellan fönsters underkant/balkongräcke överstiga 23 meter. Räddningstjänstens åtkomlighet ska säkerställas. I sitt yttrande redogör Räddningstjänsten för generella krav för uppställningsplats för höjdfordon.

I det fall det befintliga gatunätet eller motsvarande i området inte ger tillräcklig åtkomlighet skall räddningsväg anordnas. Avståndet mellan körbar väg och byggnadernas entré får inte överstiga 50 meter. I sitt yttrande redogör Räddningstjänsten för generella krav för räddningsväg.

#### *Kommentar:*

*Höjden för planerade byggnader/påbyggnader inom planområdet överstiger gränsen för utrymning via räddningstjänstens höjdfordon (23 meter). Möjlighet att utrymma byggnaderna ska uppfylla gällande brandskyddskrav vilket ska säkerställas vid den fortsatta utformningen av byggnaderna och följande bygglovshandling.*

*Avstånd mellan Bokebergsgatan och planerat flerbostadsbus inom Gäddastorp 4:13 uppgår till ca 7 meter. Enligt planförslaget föreslås en vändzon uppföras i slutet av Bokebergsgatan. Denna och planerad parkering inom kvarteretsmark bedöms vara lämpliga uppställningsplatser för räddningsfordon.*

*I den sydöstra delen övergår del av kvartersmark inom Lille Mats 2 till allmän plats – GATA, vilket säkerställer räddningstjänstens tillgång till byggnaden inom Lille Mats 2. Möjlighet finns också att nå byggnaden norrifrån via föreslagen GATA och GC-väg.*

## Tekniska nämnden

Tekniska nämnde anser att:

- Den på plankartan och sid 9 redovisade illustrationskartan bör revideras, för att enbart visa hur parken avses omgestaltas enligt den nya detaljplanen, inte hur det ser ut i verkligheten.
- Illustrationskartan bör tas bort från detaljplanekartan så det inte blir missvisande för vad som är bindande och inte.
- Innan detaljplanen vinner laga kraft bör ett markanvisningsavtal upprättas tillsammans med Hässleholm AB för reglering av kostnader som uppstår i samband med detaljplanen.
- För att underlätta för cyklister bör 90-gradssvängarna tas bort på den västra gc-vägen
- Det bör klargöras om Bokebergsgatan fortsätter som väg norrut, om så ej är fallet bör vändplats redovisas.
- Fastighetskonsekvenserna på sida 17-18 bör redovisas på samma sätt. Vad är det planlagt för idag och vad ska det blir planlagt för?
- Vädskyddad cykelparkering bör redovisas nära entrén.
- 1,0 i parkeringstal är för högt, bör ligga under 0,5 då det är centrumläge nära stationen (sid 12).
- Avtal om parkeringsköp gällande parkeringsgaraget på Norra station ska tecknas innan bygglov lämnas, inte innan detaljplanens antagande. I så fall måste denna detaljplanen avvakta den av kommunen sökta detaljplanen för Hässleholm 88:1 (parkeringsgaraget), se sid 12.
- Detaljplanen bör med fördel utökas för att klargöra vad som är allmän platsmark i området, se nedanstående karta samt redovisning:

Det gula området bör bli allmän platsmark för att skapa en tydlighet, då det idag är gata respektive GC-väg som används av flera. Annars bör bestämmelsen X tas bort. Det gröna området bör bli allmän platsmark om det i detaljplanen redovisade aktivitetsstråket ska bli genomförbart. Det svarta och blå området bör bli allmän platsmark då det är en park som används och bör användas av allmänheten. Annars bör bestämmelsen kvarterslek tas bort och ej omnämnas i detaljplanen. Det orangea området bör bli allmän platsmark för att trygga GC-vägar inom området och befintlig torgmiljö. Annars bör bestämmelsen X och torg tas bort.





## Hässleholms vatten

HVAB tycker det är viktigt att höjdsättning och förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten klargörs. Regnparken och dess utformning bör utredas vidare.

HVAB anser att u-området har en otydlig gräns då det ser ut att var placerat på allmän plats (parkering) och att det vore mer lämpligt om det följde ledningsstråket.

Bestämmelse om att källare inte får anläggas och att marknivån invid hus ska vara 0,3 m över gatuhöjd bör läggas till på plankartan.

Trottoar saknas längs del av Kaptensgatan där kvartersmark möter gatan.

Fastighetsrättsligt finns det inte tillgång till allmänt dricksvatten och avlopp för kvartersmarken Lille Mats 2, vilket måste utredas vidare i fortsatt planarbete.

### *Kommentar:*

*Utformningen av regnparken med noggrann höjdsättning och förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att klargöras i samråd med Hässleholms vatten i samband med projekteringen av parken.*

*U-områden inom planområdet har reviderats och förekommer endast inom berörd kvartersmark.*

*Källare finns redan inom fastigheten Lille Mats 2 och det finns önskemål om att anlägga källare i det planerade flerbostadshuset. Marknivåerna inom kvartersmark varierar kraftigt vilket innebär att bestämmelse om marknivå invid hus ej anses lämplig att införa inom planområdet.*

*Gränsen för kvartersmark revideras så att trottoar möjliggörs längs Kaptensgatan (utanför planområdet).*

*Synpunkten angående tillgång till allmänt dricksvatten och avlopp förs vidare till exploatören. Enligt planförslaget står exploatören för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering inom kvartersmark, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglövgifter och eventuella utredningar.*

## Barn- och utbildningsnämnden

Då föreslagen detaljplan inte direkt bedöms påverka barn- och utbildningsnämndens verksamheter har de inget att erinra. Dock undrar de vad som avses med social mötesplats mellan generationer (förskola-äldreboende) då det inte finns någon förskola i området.

Barn- och utbildningsnämnden vill också påtala vikten av att det kommande detaljplanarbetet tillgodoser behovet av tomter för förskola och skola, då det finns underskott på dessa i Hässleholm idag. Om en omfattande förtätning sker, är det av största vikt att möjlighet för förskola tillskapas, både för att ersätta befintliga förskolor och för att klara framtida expansion.

### *Kommentar:*

*Den nybyggda parken förväntas nyttjas av olika generationer, från äldre till barn i förskoleålder. Parken kan bli ett välkommet utflyktsmål för exempelvis förskoleklasser.*

*Synpunkten angående behov av tomter för förskola och skola noteras.*

## MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

### HSB Brf Verkstaden

Bostadsrättsföreningen har följande synpunkter gällande planförslaget:

- Påbyggnad av Bokebergsgården  
Brf Verkstaden anser att föreslagen påbyggnad av Bokebergsgården kommer medföra en stor olägenhet för de boende i flerbostadshuset Drottninggatan 85. Utsikten kommer att skymmas avsevärt och därmed försämra bondemiljön, vilket i sin tur troligtvis kommer att påverka lägenheternas värde negativt.
- Aktivitetsstråk  
Brf Verkstaden anser att det är positivt att det skapas ett attraktivare stråk som binder samman de olika delarna av området.
- Ny utformning park  
Brf Verkstaden ser även positivt på att nuvarande parkmark inom planområdet omarbetas för att öka dess attraktionskraft.

#### *Kommentar:*

*Planområdet har ett attraktivt läge i närhet till Hässleholms centrum och station. Det anses därför lämpligt att förtäta området med bland annat bostadsbebyggelse och centrumfunktioner. Den föreslagna påbyggnaden av servicehuset och det nya flerbostadshuset är en del av ambitionen att förtäta denna del av Hässleholms centrum. För att begränsa påverkan på stadsbilden i området har föreslagen bebyggelse anpassats till höjden på intilliggande byggnader i området. Den nya bebyggelsen kommer att få viss inverkan på utsikten från intilliggande byggnader vilket är en konsekvens vid förtätning av stadsstrukturen. Genomförd studie visar dock att föreslagen bebyggelse bedöms få liten påverkan på sol- och skuggförhållanden för befintliga byggnader och gårdsmark.*

*Synpunkt angående aktivitetsstråk och utformning av park noteras.*

### Sakägare 1 (flera), Drottninggatan 85

Sakägarna anser att det är orimligt att bygga på befintlig servicebyggnad med fem våningar då de anser att det påverkar ljusförhållande och atmosfären i området. Sakägarna undrar om det inte finns lämpligare tomter för den föreslagna bebyggelsen. Vidare anser de att föreslagna gångar i parkstråket bidrar till en splittring av området.

#### *Kommentar:*

*Se tidigare kommentar angående föreslagen bebyggelse och genomförd sol- och skuggstudie.*

*Gångar inom området syftar till att förbättra rörelsen genom och inom parkområdet. Den slutgiltiga utformningen av parken är inte bestämd i nuläget.*

### Sakägare 2 (flera), Drottninggatan 85

Sakägarna och ett 20-tal boende på Drottninggatan 5 har undertecknat yttrandet. De boende anser inte att bedömningen av skuggpåverkan i solstudien är rimlig och att den föreslagna bebyggelsen kommer att ha påverkan på ett stort antal lägenheter under olika tider på dygnet.

De boende påpekar vidare att utsikten över parken och befintlig bebyggelse kommer att försvinna och att det blir trångt mellan husen.

När det gäller parken anser de inte att den är i behov av förändring och att den som grönyta fungerar utmärkt för användning av olika åldersgrupper. Att dela upp ytan medför en risk för framfart med cykel, moped, inlines etc. De ser även en risk i att parken kommer att befolkas av

många högljudda ungdomar med nedskräpning och en känsla av otrygghet för de närboende som följd.

*Kommentar:*

*Se ovan angående föreslagen påbyggnad.*

*Genomförd sol- och skuggstudie visar att den planerade bebyggelsen kommer att ha en begränsad påverkan på intilliggande bebyggelse under eftermiddag/ kväll.*

*Från Hässleholms station föreslår kommunen ett grönt aktivitetsstråk västerut utmed befintlig gång- och cykelbana. Parken utgör en viktig nod i det stråket varför den föreslås omgestaltas med syftet att skapa ett attraktivt, urbant och grönt stadsrum i västra Hässleholm. Vid en omgestaltning av parken är trygghetsfrågan av stor vikt. Bland annat kan känslan av trygghet öka genom ökad belysning i parken. Föreliggande planförslag bestämmer ej parkens slutgiltiga utformning.*

### **Sakägare 3 (flera), Drottninggatan 85**

Sakägarna är väl medvetna om behovet om att bygga bostäder i Hässleholm men anser att detta inte bör gå ut över nuvarande bebyggelse. Sakägarna kräver därför att

- föreslaget flerbostadshus bör i höjd anpassas till befintlig byggnation och bör ersättas av en mer attraktiv byggnad.
- parken bör bevaras i nuvarande skick, som en vacker, uppvuxen park med grönytor och vackra träd och framför allt inte omvandlas enligt planförslaget. Sommartid nyttjas parken i stor utsträckning för picknick, grillning och allmän rekreation.
- planens största ingrepp medför dock påbyggnaden av Bokebergsgården då den kommer begränsa utsikten och skugga ett antal lägenheter i fastigheten Drottninggatan 85. De ifrågasätter vidare påbyggnadens med tanke på dess närhet till i öster angränsande bostadsbebyggelse. Sakägarna anser att denna byggnation bör utgå och förläggas till en annan plats.

*Kommentar:*

*Se tidigare kommentar angående föreslagen bebyggelse och genomförd sol- och skuggstudie. Den slutgiltiga utformningen av flerbostadsbyggnaden är ej bestämd i nuläget.*

*Se kommentar ovan angående aktivitetsstråk och park. Vid omgestaltning av parken är ambitionen att befintlig grönska ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Den nya parken kommer att erbjuda många och varierande ytor för socialt umgänge och rekreation. Föreliggande planförslag bestämmer ej parkens slutgiltiga utformning.*

### **Sakägare 4, Kaptensgatan 10**

Sakägaren har följande synpunkter angående planförslaget:

- 10-våningshusets placering och uttryck  
Sakägaren anser att siktlinjen från stationen längs Kaptensgatan mot stjärnhuset är en av ett antal siktlinjer som är karaktäristiska och viktiga för orten. Sakägaren påpekar vidare att Stjärnhuset har legat som en solitär och monumental byggnad sedan mitten av femtiotalet och att det därför är av yttersta vikt att dess höga punkt inte trängs ihop utan tillåts ha luft kring sig. Ljusförhållande skulle i annat fall bli förödande. Sakägaren förutsätter att en professionell solstudie utförts för berörda fastigheter.

Sakägarens förslag är att 10-våningshuset placeras så långt österut som möjligt, antingen inom föreslagen fastighet eller i befintlig park och lämnar en genomgående fri yta längs Kaptensgatan för att bibehålla det luftiga intrycket.

Sakägaren anser inte att föreslaget 10-våningshus har bearbetats exteriört som anstår en byggnad av klass. Sakägaren förutsätter därför att byggnadsnämnden framför synpunkter på fasaders material- och kulörval, balkonger etc.

- **Parkering**  
Sakägaren påpekar att pendlare etc fyller alla parkeringsplatser och gatuparkeringar från tidig morgon och anser det därför vara självklart att kommunen ska ställa krav på exploatörer att ordna parkering på den tomtmark man bebygger. En flytt av parkeringshuset skulle enligt sakägaren, med tanke på markens höjdskillnader, möjliggöra för parkering i källarplan.

*Kommentar:*

*Se tidigare kommentar angående föreslagen bebyggelse. Efter samrådsförslaget har prickmarken runt det föreslagna flerbostadshuset utökats längs Bokebergsgatan och Kaptensgatan vilket innebär att upplevelsen av stjärnhusets fria läge anses kunna bestå även efter planens genomförande. Sol- och skuggstudien är utförd med Sketchups skuggverktyg. Den redovisar skuggor från byggnadskroppar vid två till fyra tidpunkter (beroende på dygnets längd) under året. De datum som har valts ut är höst- och vårdagjämning samt sommar- och vintersolstånd.*

*Den slutgiltiga utformningen av flerbostadshuset är inte bestämd i nuläget.*

*Inom området för det planerade flerbostadshuset och i den södra delen av planområdet föreslås ytor för parkering som bedöms täcka det parkeringsbehov som tillkommer på grund av de nya bostäderna och verksamheterna. Behövs ytterligare parkeringsplatser föreslås dessa lösas genom befintliga parkeringsanläggningar med låg beläggning i anslutning till planområdet. Avtal för detta ska tecknas innan bygglov lämnas.*

## ÖVRIGA YTTRANDEN (ej sakägare):

### Yttrande 1 (flera)

Anser att

- Det inte passar med ett 10-våningshus i området då det kommer att påverka sikten för de närboende.
- De parkeringsplatser som finns för de boende på Kaptensgatan och Bokebergsgatan är redan upptagna och besökare får leta länge efter parkeringsplatser.
- Anser att grönområdet är bra som det är idag. Många hundägare utnyttjar parken och det är en viktig plats för de äldre. Föreslår att man ska satsa på att anlägga fler sittplatser i parken istället för att uppföra planerat höghus.
- Om det nödvändigtvis ska byggas ett hus ska det vara högst fem våningar.

*Kommentar:*

*Se tidigare kommentar angående föreslagen bebyggelse och genomförd sol- och skuggstudie.*

*Se tidigare kommentar gällande parkering inom området.*

*Se tidigare kommentar angående aktivitetsstråk och park. Den föreslagna parken kommer att få flera sittplatser och kommer även i framtiden att kunna nyttjas av hundägare etc. Föreliggande planförslag bestämmer ej parkens slutgiltiga utformning.*

### Yttrande 2

Undertecknad påpekar att det är många som går och cyklar på bron över Vankivavägen för att ta sig till centrum och Hässleholms C och anser det därför vara viktigt att leden rakt igenom parken säkerställs i planen. En omväg skulle ta längre tid och minska kontakten med de äldre som bor i området.

*Kommentar:*

*Planförslaget revideras så att ett stråk möjliggörs genom parken och vidare till en föreslagen lokalgata i den östra delen av planområdet.*

## 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.

### Förändringar efter synpunkter:

Planbeskrivningen kompletteras/uppdateras med följande:

- Fastighetskartan revideras
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om genomförd bullerutredning och markundersökning.
- Text om kollektivtrafik, parkering, dagvatten har reviderats.

Plankartan kompletteras/uppdateras med följande:

- Planområdet har utvidgats mot norr och öster med ytor för GATA, GC-väg och PARK. Delar av befintlig kvartersmark övergår till allmän platsmark.
- Gränsen för kvartersmark flyttas i den sydvästra delen av planområdet så att trottoar möjliggörs längs Kaptensgatan (utanför planområdet).
- Planbestämmelsen för teknisk anläggning preciseras. Inom området får Transformatorstation uppföras. Minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation och byggnad eller brännbart upplag är 5 meter.
- Markreservat för u-område har reviderats och förekommer endast inom kvartersmark. Planbestämmelsen har precisats gällande områden för starkströmsledningar. Prickmark införs inom samtliga u-områden.
- Ytor som tidigare planlagts som PARK (BDC) ändras till endast PARK.
- Ytor för parkering har reviderats.
- Gränslinjer införs i innehållsförteckningen för planbestämmelserna.
- GC-väg införs öster om parken och kopplas till föreslagen gata i den västra delen av planområdet.

### Övriga förändringar och kompletteringar:

- Illustrationskartan har reviderats
- Gräns för planområdet har utvidgats mot norr och öster.
- Föreslagen markanvändning inom planområdet har reviderats.
- Bestämmelse gällande utformning, byggnadshöjder, utförande, bebyggelsens omfattning och markens anordnande har reviderats.

## SYNPUNKTER SOM KVARSTÅR FRÅN SAMRÅDSSKEDET

Från samrådet kvarstår yttranden från sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Dessa finns redovisade i till detaljplanen hörande samrådsredogörelse.

Nedan redovisas de sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Hässleholms vatten
- Sakägare 1
- Sakägare 2
- Sakägare 3
- Sakägare 4

## FÖRSLAG TILL BESLUT

Detaljplanens handlingar revideras enligt ovan.

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm 2018-03-29

Getrud Richter  
planchef

Joakim Axelsson  
planarkitekt