Hässleholms kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad
2025-10-31

Diarienummer
B 2024-001072

Planarkitekt
Nina Jakobsson
0451-26 70 00
nina.jakobsson@hassleholm.se

Sherif Hosny
0451-26 70 00
Sherif.hosny@hassleholm.se

Detaljplan för Hässleholm 89:87 m.fl.

Hässleholms kommun
Skåne län

Detaljplanen har varit på tillgänglig för samråd under tiden den 30 april 2025 till och med den 23 maj 2025 enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut 2025-04-22.

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/detaljplaner.

Inkomna synpunkter presenteras i sin helhet, bortsett från yttranden från boenden (som inte är sakägare) vilka har sammanfattats men som finns tillgängliga i en bilaga. Samtliga yttranden finns tillgängliga på miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

Inkomna yttranden

Statliga myndigheter med flera

Länsstyrelsen i Skåne län	**med synpunkter**
Region Skåne, avd för regional utveckling	**med synpunkter**
E.ON Energidistribution AB	**med synpunkter**
Skanova (TeliaCompany) AB	**med synpunkter**
Trafikverket	utan synpunkter

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Hässleholm Miljö AB	**med synpunkter**

Miljöavdelningen	**med synpunkter**
Tekniska förvaltningen	**med synpunkter**
Lantmäterimyndigheten	**med synpunkter**
Räddningstjänsten	utan synpunkter

Markägare, föreningar, boende med flera

Fastighetsägare till Hässleholm 89:86, *sakägare*	**med synpunkter**
Fastighetsägare till Hässleholm 89:91, *sakägare*	**med synpunkter**
Fastighetsägarna till Hässleholm 89:90, *sakägare*	**med synpunkter**
Fastighetsägarna till Skalet 7, *sakägare*	**med synpunkter**
Fastighetsägarna till Skalet 8, *sakägare*	**med synpunkter**
Fastighetsägarna till Skalet 10, *sakägare*	**med synpunkter**
Hyresgästföreningen	**med synpunkter**
Finjasjöbadens villaägarförening	**med synpunkter**
Folkets väl	**med synpunkter**
Boende AÅ	**med synpunkter**
Boende NJ	**med synpunkter**
Sammanfattning av synpunkter från övriga boende	**med synpunkter**

Synpunkter inkomna efter samrådstidens slut

Fastighetsägare till Hässleholm 89:91, *sakägare*	**med synpunkter**
Fastighetsägarna till Skalet 3, *sakägare*	**med synpunkter**
Sverigedemokraterna	**med synpunkter**

Yttrande - Statliga myndigheter med flera

Länsstyrelsen i Skåne län

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

För området gäller den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad (i detta yttrande hänvisad till som ”FÖP”). Planhandlingarna anger att planområdet är utpekat som ny blandad stadsbebyggelse, befintlig blandad stadsbebyggelse och natur. Av länsstyrelsens granskningsyttrande framgår bland annat hälsa säkerhet kopplat till verksamhetsområdet för Hässleholms avloppsreningsverk och markföroreningar. Länsstyrelsen yttrade sig i samrådet om detaljplan för Hässleholm 89:87 (Sjörröds gård) den 2014-01-09 (Dnr 402-

27448-13) med synpunkter på bland annat överensstämmelse med översiktsplan, lämplig markanvändning och hälsa säkerhet.

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL. Planhandlingarna redovisar inte om kommunens översiktsplan är aktuell.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Riksintresse Friluftsliv

Planområdet är beläget inom riksintresse för friluftslivet, FM 23 Hovdala-Finjasjön. Kommunen bedömer att allmänhetens tillgång till området kommer begränsas i och med den föreslagna exploateringen. Vidare nämner kommunen att planen möjliggör ett naturstråk eller ”grön korridor” genom planområdet vidare mot Sjörröd och Finjasjön. Kommunen bedömer att riksintressets värden inte påverkas avsevärt av förslaget.

Länsstyrelsen kan konstatera att det utpekade området i markanvändningskartan, på sid 46 i FÖP, som visar ny blandad stadsbebyggelse har ändrat utbredning och tar i aktuellt detaljplaneförslag stor del av områden utpekade som natur i anspråk. Kommunen motiverar säkerställandet av allmänhetens tillgång till området med en grön korridor i västra delen av planområdet som sammanbinds av Garnisonsvägen och Sjövägen.

Länsstyrelsen noterar däremot att den gröna korridoren är smal då majoriteten av korridoren bara är mellan 40-60 meter bred (övriga gröna mellanrum är på de flesta platser endast mellan 10-40 meter breda). Länsstyrelsen menar att det finns svårigheter att säkerställa naturupplevelser, naturvärden och friluftsvärden i ett sådant smalt stråk. Länsstyrelsen menar att den yta som pekas ut som natur i FÖP:ens markanvändningskarta kan anses täcka upp för riksintresse friluftsliv. Ytan föreslås nu i delar tas i anspråk för bebyggelse och länsstyrelsen saknar en tillräcklig motivering för hur kommunen har tagit hänsyn till friluftsvärdena och anpassat förslaget för att minska de negativa effekterna på de värden riksintresset avser att säkerställa.

Vidare saknas kommunens bedömning av konsekvenserna av genomförandet av planen för hur värdena påverkas i ett större sammanhang, inte bara utgå från hur en viss åtgärd påverkar den närmaste omgivningen utan även utifrån ett helhetsperspektiv på vad som är en lämplig utveckling inom riksintresset. I det sammanhanget är även påverkan på landskapsbilden viktig samt att kommunen behöver beakta kumulativa effekter av åtgärden.

Länsstyrelsen bedömer att planområdet kan komma att ge incitament för fortsatt bebyggelse söderut mot Sjövägen och öster om föreslagen GATA och GCVÄG, vilket ytterligare kan påverka riksintressevärdena. Sammantaget menar Länsstyrelsen att det utifrån planhandlingarna inte går att utläsa hur

riksintresse friluftsliv kommer att tillgodoses vid ett genomförande av planen samt att ett genomförande av planen kan innebära påtaglig skada.

Människors hälsa – markföroreningar

Av planhandlingarna framgår att utredning av eventuella markföroreningar ska utredas vidare mellan samråd och granskning. Länsstyrelsen förutsätter att detta görs i det fortsatta arbetet, då det är en del av bedömningen av markens lämplighet, och att förekomsten av eventuella föroreningar hanteras i detaljplanen.

Länsstyrelsen utläser ur planbeskrivningen samt äldre ortofoto att planområdet består av gårdsbyggnader/jordbruksfastighet med omland. Länsstyrelsen anser, i likhet med vad kommunen nämner i planhandlingarna på sid 25, att det inte går att utesluta att marken kan vara förorenad då det kan finnas spill av olja eller pesticider från tidigare lantbruksdrift. Länsstyrelsen konstaterar att det även saknats en historisk genomgång inför den provtagning som har genomförts. Länsstyrelsen anser även att den provtagning som har gjort innehåller för få provtagningspunkter i den förre detta gårdsmiljön med tanke på den tidigare verksamhet som har bedrivits på platsen.

Kommunen behöver redogöra för om det finns eller har det funnits byggnader inom planområdet som antingen är uppförda, renoverade eller omfogade mellan år 1953-1973. Om så är fallet föreligger risk att PCB förekommer i mark. Detta behöver tas hänsyn till i den historiska genomgången av området och i eventuella provtagningar av mark. Även om PCB sedan dess har avlägsnats från byggnaderna (i enlighet med PCB-förordningen) kan det ha spridits till fasadnära mark. Länsstyrelsen menar att kommande planhandlingar behöver kompletteras med uppgifter om hur kommunen bedömer risken för PCB i mark samt om kommunen bedömer att det finns behov av avhjälpandeåtgärder för att göra marken lämplig.

Människors hälsa - elektromagnetiska fält

Planförslaget möjliggör en transformatorstation i bland annat kvartersmarkens nordvästra del. Handlingarna bör kompletteras avseende anläggningens elektromagnetiska fält i förhållande till vilken anläggningsstorlek som avses. Detta särskilt med tanke på att planförslaget ger byggrätt för bostäder (B) och centrum (C) intill byggrätt för transformatorstationen. På plankarta finns ett byggnadsfritt avstånd om ca. 3-4 meter. Planhandlingarna bör kompletteras med motivering av vad avståndet baseras på.

Människors hälsa och/ eller säkerhet – verksamheter

I FÖP redogörs för Hässleholms avloppsreningsverk och att kommunen ska pröva lämpligheten för nya detaljplaner, däribland Sjörröds gård. Länsstyrelsen kan av aktuella planhandlingar inte se att kommunen utrett konsekvenserna av närheten till reningsverket, som är belägen inom 900 meter sydöst om planområdet. Enligt Rambölls utredning (2014) finns det risk för lukt för

boende eller folk som vistas inom 1000 meter från fastighetsgräns till reningsverket.

Länsstyrelsen efterfrågar därför kommunens bedömning om anläggningens påverkan på föreslagen markanvändning utifrån ett fullt utnyttjat miljötillstånd. Kommunen behöver även ta ställning till riskfaktorer som brand i anläggningen.

Risk för översvämning

Länsstyrelsen bekräftar kommunens ambition att utöka verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvatten till att omfatta aktuellt planområde.

På plankartan föreslås reglering om att minst 20% av marken ska vara genomsläpplig (b2). Kommunen har möjlighet att införa utökad lovplikt för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet enligt 9 kap. 12 § punkt 3 PBL.

Med hänsyn till de höga grundvattennivåerna kan det finnas skäl till ytterligare reglering på plankartan vad gäller källare och andra underjordiska strukturer.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Lämplig markanvändning

Länsstyrelsen erinrar om lokaliseringskraven i 2 kap PBL, om att lokalisera bebyggelse och åtgärder till platser som är lämpliga för ändamålet.

Av planhandlingarna framgår att aktuellt planförslag möjliggör för bl.a. 350 st bostäder. Planförslaget sörjer därmed för ca. 70% av visionsmålet för Hässleholms kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning, som innebär totalt ca 500 st bostäder fram till år 2030. Länsstyrelsen efterlyser ett fördjupat resonemang kopplat till övriga detaljplaner som pågår och planeras i kommunen i förhållande till ovanstående visionsmål samt målet om planeringsberedskap som nämns i FÖP.

I aktuella planhandlingarna nämns att detaljplanens genomförande kan innebära ett förbättrat reseunderlag för busstrafiken samt att dubbelsidig gång- och cykelväg föreslås på del av Garnisonsvägen. Med tanke på planförslagets läge 2,5 km från centrum och det ökande antal människor som kommer bo och verka inom planområdet saknar Länsstyrelsen konkreta resonemang hur åtgärderna kommer att säkerställas och genomföras kopplat till planprocessen. Övriga aspekter som kommunen skulle kunna resonera kring och väga in i planen är t.ex. en striktare parkeringsnorm i området och plats för bilpooler.

Det framgår inte att planens utformning har anpassats efter naturvärdesinventeringen (2025), då dagvattenanläggning, kvartersmark och vägar föreslås där värdena finns. Länsstyrelsen råder kommunen att anpassa utbyggnadsområdenas omfattning och storlek till ytor med låga eller inga

naturvärden, för att uppnå en god planläggning. Är det inte möjligt, bör andelen kvartersmark minskas.

I inhämtat yttrande från Skogsstyrelsen finns inga av Skogsstyrelsens formellt skyddade områden eller nyckelbiotoper inom planområdet. De påpekar däremot att exploatering av skogsmark innebär en generellt negativ påverkan på olika skogliga naturvårdskvaliteter inklusive sådana som finns i den brukade skogen. Skogsstyrelsen vill erinra att åtgärder som främjar nya småbiotoper inte kommer att räcka för att bevara de naturvärden som finns i området i dagsläget, utan höga naturvärden kommer att gå helt förlorade. Flera grova träd behöver sparas inom området och byggnation bör anpassas så att dessa kan fortleva och nya etableras.

Planhandlingarna bör därför kompletteras med fördjupat resonemang kring ovanstående synpunkter i relation till lämplig markanvändning.

Gestaltad livsmiljö och befintliga byggnader

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att i planbeskrivningen lägga till en fördjupad beskrivning av hur de befintliga byggnaderna förhåller sig till området i stort, och även vilken påverkan den nya bebyggelsen kommer att innebära ur ett kulturhistoriskt och gestaltningsmässigt perspektiv för omkringliggande bebyggelsesammanhang. Aktuellt planförslag innebär att en ny bebyggelsegrupp kommer till stånd i ett område som tidigare varit ytterst begränsat sett till exploatering.

Brukningsvärd jordbruksmark

Aktuellt planområde består idag i stora delar av jordbruksmark som senast nyttjats som betesmark. Länsstyrelsen anser att handlingarna inte tillräckligt motiverat behovet av att ta i anspråk jordbruksmark relaterat till hushållningsbestämmelserna i miljöbalken. tillgodoser ett *väsentligt samhällsintresse* Länsstyrelsen menar att kommunen på ett tydligare sätt behöver visa på att den föreslagna markanvändningen utifrån kraven i 3 kap. 4 § MB, samt att detta intresse inte kan tillgodoses på annan plats utan att jordbruksmark tas i anspråk. I sammanhanget kan Länsstyrelsen konstatera att begreppet brukningsvärd inte i sig kan likställas med ett krav på ett storskaligt jordbruk samt att när jordbruksmark väl exploateras så försvinner den oåterkalleligt som möjlig resurs för odling och livsmedelsproduktion, vilket är faktorer som behöver ingå i intresseavvägningen.

I planhandlingarna beskrivs befintlig betesmark som igenvuxen och att den inte har brukats på flera år. Enligt samrådshandlingarna från 2013 var den dåvarande aktuella markanvändningen betesmark för får. Länsstyrelsen informerar om att betesmark också räknas som jordbruksmark. Länsstyrelsen menar att marken som, enligt planhandlingarna, formellt tagits ur produktion sedan 1991 per automatik inte förklarar jordbruksmarken som otjänlig för sitt syfte som plöjbar jordbruksmark eller som betesmark i framtiden. Med tanke

på att en större andel av det södra jordbruksblocket tas i anspråk för kvartersmark än vad som angivits i FÖP efterlyser länsstyrelsen därför en fördjupad motivering av ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark.

Råd om planteknik/planförfarande

Länsstyrelsen vill informera om att det av planhandlingarna ska framgå om kommunen bedömer att översiktsplanen är aktuell. Länsstyrelsen rekommenderar därför kommunen att förtydliga sin bedömning i planbeskrivningen.

Naturvärden

Planläggningen innebär en stor negativ påverkan på värdefull natur, i tätortsnära läge nära Sjörröd och Hässleholm. Hälften av planområdet har påtagliga eller höga naturvärden, med ett flertal naturvårdsarter. Höga naturvärden kommer att gå förlorade, och de kompensationsåtgärder som föreslås kan inte kompensera för förlusten.

Skogsstyrelsen vill erinra att hittade värdearter, som beskrivs på sid 22 i naturvärdesinventeringen (2025), samt ytterligare arter i området som inte ingår i beskrivningen, kommer att påverkas negativt av de planerade åtgärderna.

Den invasiva arten kanadensiskt gullris finns i planområdet. Kommunen bör ta ställning till hur den ska hanteras vid ett plangenomförande för att undvika spridning.

Biotopskydd och skyddsvärda träd

Biotopskyddade stenmurar och ett särskilt skyddsvärt träd planläggs som kvartersmark för bostäder. Vid planläggning av skyddade biotoper, bör planen utformas för att bibehålla samt undvika skada på biotoperna. Plankartans zoner för stenmurar och det särskilt skyddsvärda trädet, är i nuläget mycket smala, särskilt för trädet, och det är svårt att utläsa vilken yta som bestämmelserna omfattar.

Länsstyrelsen ser en påtaglig risk att de skyddade objekten skadas av misstag om planen genomförs. Länsstyrelsen påminner om att kommunen kan söka samråd enligt 12 kap 6 § MB för åtgärder som kan skada skyddade objekt.

Stenmurar och trädet bör så långt möjligt planläggas som allmän plats – NATUR eller PARK. Där det inte är möjligt, behöver zoner med a-bestämmelse utökas. Hela rotzonen på trädet bör skyddas.

Fridlysta arter

I granskningsyttrandet för FÖP, har länsstyrelsen påtalat att området för Ny blandad stadsbebyggelse söder om östligaste Garnisonsvägen berör värdefulla natur och kulturmiljöer, och att fridlysta orkidéer finns i området. Länsstyrelsen lyfte att kommunen vid kommande och pågående prövningar och

planläggning måste hantera frågan om hotade arters förekomst. Det kan innebära begränsningar vid kommande exploatering, och bör därför tas i beaktande så tidigt som möjligt i prövningsprocesserna. Vikten av att hantera fridlysta arter i tidigt skede för det aktuella området har därmed påtalats och frågan om artskydd kvarstår att hantera

Länsstyrelsen erinrar om att ifall planen innebär en otillåten påverkan på fridlysta arter inom och utanför planområdet, påverkar det genomförbarheten. Inför granskningsskedet bör därför t.ex. fladdermöss, häckande fåglar och orkidéer inventeras. Hela planområdet och närområdet behöver ingå.

Planläggningen innebär en omfattande exploatering med runt 350 bostäder, vårdplatser eller skola, etc. på en begränsad yta. Utöver direkt påverkan av utbyggnad, behöver kommunen bedöma påverkan från ökad mänsklig aktivitet, slitage, ljus och buller inom och runt planområdet.

I naturvärdesinventeringen, som genomfördes under oktober månad 2024, noterades ett vattenhål i västra planområdet som en möjlig livsmiljö för groddjur. Möjliga livsmiljöer för kräldjur finns också i planområdet. Innan granskningsskedet behöver kommunen inventera planområdet för grod- och kräldjur, under lämplig årstid.

Artskyddet gäller alltid, även när en detaljplan har vunnit laga kraft. Detaljplaner ska anpassas så att skada och störning på fridlysta arter undviks. Dispens från förbuden i artskyddsförordningen bör ses som en sista utväg, och det finns ingen garanti att det kan lämnas. Om det inte är tillräckligt utrett vilka arter som förekommer och påverkas, kan det innebära hinder mot att genomföra detaljplanen (se ex. Mark- och miljööverdomstolens dom i mål P 4084-20). Om fridlysta arter upptäcks vid ett plangenomförande, ska arbetet avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen.

Information om fornlämningar

Den 10 juli 2024 inkom till länsstyrelsen en förfrågan om fornlämning i samband med att detaljplanen upprättats.

Den 9 oktober 2024 inkom en begäran om arkeologisk utredning med anledning av detaljplan. Beslut om arkeologisk utredning fattades den 23 mars 2025 men utredningen är ännu inte utförd. Vid jämförelse av inskickade kartunderlag noteras att plangränsen har ändrats. Om en ändring av planområdets utbredning har skett så ska kulturmiljöenheten kontaktas genom en komplettering i befintligt ärende med dnr 32459–2024. Eventuell kompletteringen sker genom länsstyrelsens e-tjänst: Lämna komplettering eller yttrande i ärende | Länsstyrelsen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken. Utifrån vad som kan framkomma vad gäller naturvärden och artskydd rekommenderar länsstyrelsen kommunen att uppmärksamma om det finns skäl att omvärdera sin bedömning.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende *riksintresse friluftsliv, människors hälsa – markföroreningar, människors hälsa – elektromagnetiska fält människors hälsa och/ eller säkerhet – verksamheter samt risk för översvämning*, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11§§ PBL.

Kommunens kommentarer:

Hässleholms kommun bedömer att den fördjupade översiktsplanen är aktuell när det gäller nu aktuellt detaljplaneområde. Planbeskrivningen har uppdaterats.

Sedan samrådet har planförslaget minskats och de södra delarna av samrådsförslaget har utgått. Den gröna korridoren bestående av naturmark i öster har även breddats och är nu i plankartan 80 meter i bredd. Utanför detaljplanen, mellan planområdets gräns i öster och den befintliga bostadsbebyggelsen längs Träskogvägen, följer sedan ytterligare allmän platsmark och natur. Sammanlagt är naturområdet därmed 90 meter i bredd. Bredden på naturområdet stämmer nu överens med föreslagen markanvändning i den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad. Bredden bedöms även vara tillräckligt bred för att inte påtagligt påverka landskapsbilden inom riksintresset. Även om hela planområdet ligger inom riksintresset bedöms detaljplanens genomförande inte påverka riksintressets funktion negativt. Genom att säkerställa ett brett och tillgängligt naturstråk med bevarade rekreationsmöjligheter kvarstår möjligheten till friluftsliv och naturupplevelser. Planen är utformad med hänsyn till riksintresset och bedöms vara förenlig med dess syfte, samtidigt som den möter ett viktigt allmänt intresse i form av bostadsförsörjning.

Kommunen har som intention att följa den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad och har därmed inte för avsikt att påbörja planläggning längre söderut mot Sjövägen. Direkt väster om nu aktuellt planområde finns mark som i den fördjupade översiktsplanen är utpekad som ny blandad stadsbebyggelse. Inom denna yta kan det därmed bli aktuellt för kommunen att senare påbörja planläggning.

Planområdet har minskats inför granskningen. Inom det nuvarande planområdet har det tidigare endast funnits en byggnad. Denna byggnad, som låg på fastigheten Hässleholm 89:89, uppfördes under 1930-talet förstördes i en brand år 2021. Mellan samråd och granskning har kompletterande provtagning genomförts för att avgränsa föroreningen där farligt avfall har hittats. En bestämmelse om villkorat startbesked avseende sanering av marken har införts.

Utanför planområdet har PCB hittats i tre olika provpunkter. Resultatet har skickats vidare till kommunens miljöavdelning.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information gällande elektromagnetiska fält från transformatorstationer. De föreslagna transformatorstationerna håller i granskningsförslaget ett skyddsavstånd på minst 10 meter till närmsta byggbara yta för bostadsändamål.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om påverkan från reningsverket. Enligt den platsspecifika luktutredning som togs fram inom ramen för detaljplanen för reningsverket ligger den aktuella detaljplanen huvudsakligen inom området med 0,1 luktenheter (l.e). En mindre del, där bostäder tillåts, ligger inom området med 0,2 l.e.. En lukts förnimbarhet uttrycks vanligen med ett tröskelvärde (mg/m3) som motsvarar luktenhet per kubikmeter (1 l.e/m3). Tröskelbestämningar ger värdefulla upplysningar, till exempel vid kontroll av källstyrkan hos luktande processer och beräkningar av luktutsläppens geografiska spridning. Lukttröskelvärdet 1 l.e/m3 definieras som den halt där 50% av befolkningen kan förnimma lukt och beskrivs även vara den så kallade detektionströsklen där det finns viss risk för luktstörning. Eftersom planområdet ligger inom 0.1 och 0.2 l.e bedöms det inte föreligga någon risk för lukt från reningsverket.

Enligt DANMAT konsuler AB finns det inte någon möjlighet att reningsverkets hantering av brandfarlig vara kan påverka de bostäder som förekommer i närområdet kring reningsverket. Det bedöms därmed inte finnas någon risk för den bebyggelse som nu möjliggörs i aktuell detaljplan.

Plankartan har försetts med planbestämmelser som reglerar utökad lovplikt för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet, samt att källare inte får uppföras.

Antalet bostäder som möjliggörs genom planförslaget har minskat till cirka 200 bostäder i granskningshandlingen.

Kommunen anser att det är viktigt att ha en planeringsberedskap i Hässleholms stad som sammantaget möjliggör flexibilitet genom olika bostadsformer. En detaljplan ska vara hållbar över tid och sträcka sig längre än till år 2030, särskilt då genomförande tiden för detaljplanen är 10 år och därmed sträcker sig till 2035. Om bostadsbehovet ökar är det därför av stor betydelse att kommunen har planlagd mark redo för bostadsutveckling.

Utöver bostäder möjliggör detaljplanen även särskilt boende för äldre (vårdboende), vilket det finns ett behov av redan idag i staden. Bristen på platser inom särskilt boende har identifierats i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning, och planens genomförande bidrar till att säkerställa bostäder för en målgrupp med särskilda behov. Detaljplanen säkerställer därmed ett allmänt intresse.

Planområdet är dessutom utpekat i den fördjupade översiktsplanen som lämpligt för blandad stadsbebyggelse, vilket innebär att kommunen redan har gjort en strategisk avvägning kring markens användning. Detaljplanen går därmed i linje med kommunens planerade långsiktiga utveckling.

Efter att detaljplanen varit ute på samråd har Hässleholms kommun antagit riktlinjer för p-tal som beskriver behovet av parkeringsplatser i olika zoner. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att det är riktlinjerna för p-tal som avgör hur många parkeringsplatser som krävs och att detta omhändertas i bygglovsskedet. Det är goda gång- och cykelförbindelser från planområdet till centrala Hässleholm redan idag, men planförslaget medger att en gång- och cykelväg även anläggs på den södra sidan av Garnisonsvägen. Hässleholms kommun avser att fortsätta dialog med Skånetrafiken kring kollektivtrafikens sträckning i Garnisonen och Sjörröd.

För att värna befintliga naturvärden har planområdet minskats mellan samråd och granskning och området som enligt NVI:n klassas som naturvärdesklass 2 har utgått.

Delar av de områden som är klassade som naturvärdeklass 3 kommer enligt planförslaget exploateras med vägar, fördröjningsdamm och bebyggelse. Naturvärdena som kommer gå förlorade bedöms vara begränsade och har inte lika höga kvaliteter och skyddsvärden som inom naturvärdesklass 1 och 2. Samtidigt säkerställs att naturen i de östra delarna av planområdet inte kommer att exploateras. Planförslaget bedöms fortsatt möjliggöra livsmiljöer och spridningskorridorer för djur- och växtliv.

Skogsstyrelsens synpunkter har noterats. Inom planområdet finns inga formellt skyddade områden eller registrerade nyckelbiotoper. I det fortsatta planarbetet har särskild hänsyn tagits till befintlig grönstruktur. Planområdets avgränsning har justerats och minskats för att i möjligaste mån bevara delar av den befintliga skogsstrukturen och gröna samband inom området inom allmän platsmark.

Hässleholms kommun bedömer att det är en kommunal angelägenhet att bedöma vilken karaktär som önskas i ett område, oavsett om området har varit bebyggt eller inte sedan tidigare. Planförslaget har försetts med vissa utformningsbestämmelser som reglerar, utifrån vad kommunen bedömt som önskvärt, områdets utformning och uttryck. Likaså är det cirka 100 meter från gällande bostadsbebyggelse öster om planområdet till närmsta möjliga byggrätt inom detaljplanen.

De södra delarna av samrådsförslaget har utgått i syfte att värna stor del av den mark som länsstyrelsen anser vara jordbruksmark. Delar av planområdet har tidigare nyttjats som jordbruksmark, men har inte brukats på lång tid och är idag igenväxt, bland annat med kanadensiskt gullris, en invasiv art som försvårar återställning till jordbruksproduktion. Markens begränsade storlek och läge i nära anslutning till bostäder och förskolor gör den mindre lämplig för jordbruksändamål ur både praktisk och miljömässig synpunkt. Likaså bedöms det som negativt för recipienten, Finjasjön, att jordbruk bedrivs då det finns risk för näringsläckage och föroreningar, men även för lukt för närboende. Nuvarande fastighetsägare har inte för avsikt att återuppta jordbruk, utan ambitionen har varit att utveckla området enligt den fördjupade översiktsplanen. Detaljplanen möjliggör för att särskilt boende för äldre ska kunna uppföras, vilket det är brist på idag i Hässleholms stad. Planen bidrar därmed till att uppfylla vissa av målen i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning och stärker kopplingen till befintlig service i Sjörröd och Garnisonen. Planområdet är dessutom utpekat som lämpligt för blandad stadsbebyggelse i den fördjupade översiktsplanen, vilket innebär att kommunen tidigare har gjort en strategisk avvägning kring markens användning. Mot denna bakgrund bedöms det samlade allmänna intresset av bostadsförsörjning, särskilt boende och planberedskap väga tyngre än bevarandet av den tidigare jordbruksmarken som fortfarande ingår i planförslaget.

Genom detaljplaneförslaget förläggs stor del av föreslagen byggrätt på ytor där kanadensiskt gullris har stor förekomst. En exploatering av ytorna kan ha positiva effekter genom att delar av marken

ersätts med byggnation. Likaså kan bebyggelse minska risken för att växten sprids vidare. Däremot är det av vikt att arten hanteras noggrant vid byggnation då maskiner och jordmassor kan oavsiktligt sprida frön till nya platser. För att minska beståndet ytterligare är slåtter två gånger per år (mellan maj och augusti) under flera år på rad en beprövad metod.

Stenmurarna och det skyddsvärda trädet ingår inte längre i planförslaget.

Mellan samråd och granskning har fridlysta arter utretts ytterligare genom kärlväxt-, fågel- och fladdermusinventering. Inga fladdermöss har hittats inom inventeringsområdet men det finns gott om goda livsmiljöer för fladdermöss i den omgivande landskapet. För att ta hänsyn till fladdermössens behov har flera åtgärder integrerats i planförslaget: belysning på allmän platsmark regleras för att undvika ljusförorening och gynna mörka miljöer, naturmarken i öster har breddats för att upprätthålla spridningskorridorer, och fördröjningsdammen som ska anläggas i de norra delarna av planområdet bedöms kunna ha positiv inverkan på fladdermössen genom att skapa en vattenmiljö so kan attrahera insekter.

I fågelinventeringen konstateras att entita och stjärtmes häckar i de östra delarna av planområdet. Utanför planområdet har häckning observerats av stare, kråka och björktrast. Totalt noterades 30 fågelarter med någon form av häckningsindikation. Majoriteten av dessa arter är allmänt förekommande i landskapet och regionen. Att den södra delen av samrådsförslaget har utgått inför granskningsskedet bedöms som positivt för fågellivet, då detta möjliggör större sammanhängande naturområden där häckning kan ske ostört. Även naturområdets bredd, som uppgår till cirka 90 meter, ses som gynnsam för djurlivet. Ytterligare skyddsåtgärder har lagts till i planbeskrivningen, såsom bevarande av död ved, uppsättning av fågelholkar samt rekommendationer om att undvika markarbeten under häckningsperioden. Dessa åtgärder syftar till att stärka förutsättningarna för fågellivet inom och omkring planområdet.

En inventering av kärlväxter har tagits fram som visar att grönvit nattviol finns inom planområdet. Sammanlagt finns sex plantor inom planområdet, ytterligare 17 förekomster finns söder om planområdet. Två av plantorna inom planområdet planläggs som natur och kommer därmed bevaras. De resterande fyra plantorna ligger inom kvartersmark och på huvudgatan. Det bedöms som möjligt att på olika sätt bevara växterna, men Hässleholms kommun har för avsikt att ansöka om dispens för att flytta

plantorna. Det kan enligt kommunekologen vara positivt att flytta plantorna till de södra delarna av inventeringsområdet, som inte omfattas av planförslaget, då markförhållandena där är gynnsamma för arten. Det kan även vara fördelaktigt att flytta plantorna från planområdet för att undvika att de konkurreras ut av den invasiva arten kanadensiskt gullris.

Planområdet har inventerats vad gäller groddjur. Ett vattenhål visade sig vara fortplantningsmiljö för vanlig groda (Rana temporaria). Inga andra groddjur observerades under inventeringen och inga groddjur finns registrerade sedan tidigare i området. De branta kanterna, den kraftiga beskuggningen, avsaknaden av vattenvegetation och de stora mängderna organiskt material medför att vattenhålets förutsättningar för groddjur sannolikt är påtagligt begränsad.

En studie har även tagits fram gällande förekomst av kräldjur. Planområdet bedöms ha förutsättningar för huggorm, skogsödla och kopparödla. Vattenhålet där vanlig groda har identifierats planläggs som allmän plats – natur, vilket innebär att grodorna fortsatt kan uppehålla sig i området. Potentiella livsmiljöer för kräldjur har bland annat bevarats genom att den södra delen av samrådsförslaget har utgått. Detaljplanens utformning har även tagit hänsyn till potentiella livsmiljöer genom planläggning av naturstråket i öster. Naturstråket är sammankopplat med andra naturområden, som ligger utanför detaljplanen, vilket innebär goda spridningsmöjligheter. Den fördröjningsyta som föreslås i de norra delarna av planområdet kan utvecklas till en ytterligare livsmiljö för groddjur och kräldjur. Ytterligare sätt att inte störa kräldjur och är att undvika markarbeten under känsligare perioder, till exempel under vår och höst när djuren är aktiva eller går i dvala. Likaså är det positivt att spara död ved för att spara på livsmiljöer.

Kommunen bedömer att fridlysta arter är tillräckligt utredda inom ramen för detaljplanen.

Planområdet har under arbetets gång minskats i omfattning, och den föreslagna exploateringen motsvarar nu högst omkring 200 bostäder i det scenario där området enbart bebyggs med bostäder. I andra utvecklingsalternativ kan även inslag av vård, skola eller annan verksamhet ingå, men den totala omfattningen bedöms fortfarande som måttlig i förhållande till områdets storlek och förutsättningar.

Med tanke på det goda läget i förhållande till Hässleholms centrum, kollektivtrafik och övrig service har området, tillsammans med Garnisonsområdet, pekats ut som ett av stadens

utbyggnadsområden i den antagna fördjupade översiktsplanen. Området bedöms därmed vara väl lämpat för en blandad stadsutveckling med bostäder och samhällsservice.

Avståndet mellan planområdet och närmaste befintliga bostadsbebyggelse är cirka 100 meter, vilket bidrar till att begränsa påverkan på befintliga boendemiljöer. En bullerkartläggning har genomförts 2025 av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Hässleholm. Utredningen utgår från en utbyggnad av det aktuella detaljplaneområdet samt den pågående detaljplanen för nordvästra Garnisonen, med ett prognosår 2045. Kartläggningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna vid planerad bostadsbebyggelse närmast Garnisonsvägen beräknas hamna på mellan 59–60,5 dBA, beroende på höjd ovanför marken, vid en skyltad hastighet om 50 km/h. Maximala ljudnivåer uppgår till mellan 76-78 dBA. De framtida bullernivåerna innebär att bullerreducerande åtgärder krävs för att uppfylla gällande riktvärden för bostäder och skola inom den norra kvartersmarken. Dessa åtgärder har lagts till på plankartan.

Garnisonsvägen har (2024) ett uppmätt trafikflöde på cirka 3 100 fordon per dygn, vilket kan betraktas som ett relativt måttligt flöde för en huvudväg i ett tätortsnära läge. Enligt trafikaltlstringsverktyget förväntas trafikflödet öka med cirka 1 100 fordon per dygn efter genomförande av detaljplanen för Sjörröds gård tillsammans med andra parallella projekt i Garnisonen. Det totala flödet skulle då uppgå till cirka 4 200 fordon per dygn, vilket fortfarande ligger inom spannet för vad som klassificeras som normal kapacitet för en gata av den här typen. Vidare utgör de reglerade riktlinjerna för parkeringstal, tillsammans med en successivt förstärkt kollektivtrafikstruktur och en utbyggnad av gång- och cykelvägnätet inom både planområdet och det större Garnisonområdet, en betydande strategisk åtgärd för att minska det framtida bilberoendet. Genom att erbjuda attraktiva alternativ till privat biltrafik skapas förbättrade möjligheter för hållbara resval, särskilt för vardagliga resor mot Hässleholms centrum och andra målpunkter i staden.

Kompletteringar har skickats in gällande den arkeologiska utredningen. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att del av planområdet nu klassas som fornlämningsområde. En ansökan om tillstånd för ingrepp i fornlämning har skickats in till länsstyrelsen då planförslaget innebär att viss kvartersmark och en fördröjningsdamm föreslås inom fornlämningsområdet. Hässleholms kommun kommer att invänta beslut om antagande tills att tillståndet har hanterats av länsstyrelsen.

De förändringar som har genomförts i planförslaget sedan samrådet innebär att kommunen fortsatt anser att detaljplanens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan.

Region Skåne, avd för regional utveckling

Region Skåne är positiv till utveckling av området Sjörröds gård. Området berörs av stadsbusslinje 1 som idag går i en slinga runt Garnisonen och Sjörröd. Planering pågår för att förbättra trafikeringen. I det fortsatta arbetet behöver tillgängligheten till hållplats och eventuella nya hållplatslägen utredas vidare tillsammans med Skånetrafiken.

Kommunens kommentarer:

Tack för yttrandet. Hässleholms kommun har pågående samtal med Skånetrafiken gällande kollektivtrafiken till och från Garnisonen.

E.ON Energidistribution AB

Inom området har E.ON lågspänningsluftledning, så länge denna står så ska elsäkerhetsverkets avstånd och försiktighetsåtgäder hållas.

För framtida kablage inom ny detaljplan gäller att för elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

För att kunna säkerställa elförsörjningen i det nya området behövs två ny E-områden, vilket E.ON noterar finns plats för i plankartan med benämning "E-Teknisk anläggning". E.ON yrkar på att E-områdena för vår transformatorstation preciseras (enligt riktlinjerna i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser) och istället får beteckningen ”E1 Transformatorstation”.

För områdena ska 9x6 meter vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

E.ON förutsätter att man tar hänsyn till ovan synpunkter samt att våra befintliga anläggningar kan vara kvar i sitt nuvarande läge och att exploateringen inte orsakar att E.Ons anläggningar inte uppfyller gällande starkströmsföreskrifter.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommunens kommentarer:

Om flytt eller annan åtgärd av E.ONs anläggningar skulle krävas till följd av exploateringen, kommer detta att ske i samråd med E.ON. Eventuella kostnader i samband med sådana åtgärder bekostas av exploatören, vilket framgår av genomförandebeskrivningen.

Planområdets avgränsning har justerats mellan samråd och granskning och E.ON:s luftledning ingår inte längre i planförslaget.

Plankartan har försetts med två ytor där transformatorstation kan uppföras.

Placeringen av de två föreslagna transformatorstationerna har ändrats i plankartan. Stationerna regleras till en yta om 6 x 9 meter, och den närmaste bebyggelsen kommer att ligga cirka 10 meter från stationerna. Planbeskrivningen har uppdaterats med text om fritt hinder och avstånd till brännbart upplag i planbeskrivningen.

Skanova (Telia Company) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommunens kommentar:

Skanova har markförlagda ledningar i den norra delen av planområdet, inom fastigheterna Hässleholm 89:123 och Hässleholm 89:87. De områden där ledningarna är belägna kommer, enligt planförslaget, att utgöra allmän platsmark. Det bedöms preliminärt inte finnas behov av att flytta ledningarna.

Skulle en flytt ändå bli aktuell ska kostnaden för detta bekostas av exploatören.

I den södra delen av planområdet finns en luftledning inom fastigheten Hässleholm 89:87, som ansluter till fastigheten Hässleholm 89:89. Samtliga ytor inom fastigheten Hässleholm 89:89 regleras i planförslaget som naturmark. Det bedöms preliminärt inte finnas behov av att flytta ledningarna. Skulle en flytt ändå bli aktuell ska kostnaden för detta bekostas av exploatören.

Planbeskrivningen har kompletterats att flytta av ledningar bekostas av exploatören.

Yttrande - Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Hässleholm Miljö AB

Remissvar fjärrvärme

HMAB ser fram mot tidig dialog med byggherrar och exploatör kring fjärrvärme och energiförsörjning.

Remissvar vatten och avlopp

Den marktekniska undersökningen har inte tagit hänsyn till dräneringar i området vilket innebär att hänsyn inte tagits till markens förutsättningar för bebyggelse. Grundvattennivåerna som redovisas är påverkade av befintliga dräneringar. Är det meningen att där ska vara omfattande dräneringar i området? Krävs det i så fall dispens ur markavvattningsförbudet? Det är syftet med åtgärden som avgör om den räknas som markavvattning eller inte. Om syftet är att permanent ändra markens lämplighet för ett ändamål, som till exempel för odling, bebyggelse eller torvtäkt, räknas det som markavvattning och kräver tillstånd.

VA-huvudmannen kan inte ta ansvar för markavvattning och vill tydliggöra att naturvatten så som avskärande dräneringsdike och dräneringar som finns i området inte ingår i VA-huvudmannens uppdrag och ska inte belasta allmän VA-anläggning. Ansökan om markavvattning bör hanteras i planskedet och gäller de låglänta delarna i området som planläggs med byggrätter.

Dagvatten och skyfallsutredningen har i område A1 inte tagit med tillkommande dagvatten från omgivande mark. Beräkningarna visar endast volymer som genereras inom planområdet. För aktuellt område kan hänsyn behöva tas till att det idag avrinner större flöden i gator utanför plangränsen. Del av planområdet kan behöva reserveras för att ta hand om dessa skyfallsflöden.

Med anledning av markens topografi och hydrologi så är det av stor vikt att följa Svenskt Vatten P105 gällande uppgifter som rör detaljplaner, kapitel 6.

Detaljerad höjdsättning saknas samt tydliggörande av ansvarsförhållande. Dammar bör placeras i samband med höjdsättning av detaljplanen. Utan höjdsättning kan inte spillvatten och dagvatten avledas med självfall. Det saknas placeringar av spillvattenpumpstationer.

Det är på sina ställen svårt att tyda planavgränsningar med egenskapsgränser i kvarteren.

VA-taxa har beräknats för området med följande förutsättningar; 400 bostäder och 1 skola med 6st förbindelsepunkter till de olika kvartersindelningarna. Detta innebär en avgift på totalt ca 17 319 000 kr enligt 2025 års taxa.

Kommunens kommentarer:

På plankartan finns ett E-område längs Garnisonsvägen som är lämpligt för pumpstation då E-området är placerad minst 50 meter från både befintlig och möjlig ny bebyggelse.

Dagvattenutredningen för planområdet har reviderats och kompletterats med hänsyn till tillrinningsområden utanför detaljplaneområdet. De beräkningar och lösningar som nu redovisas inkluderar därmed både lokalt producerat dagvatten och flöden som når området från omgivande områden. Utredningen omfattar också en skyfallskartering och redovisar fungerande lösningar för omhändertagande av både dagvatten och skyfallsflöden.

I planområdet förekommer befintliga dräneringsdiken. Planbeskrivningen kommer att uppdateras med tydlig beskrivning av dessa samt ansvarsförhållandena och att VA-huvudmannen inte ansvarar för avskärande diken som finns inom området i dagsläget

En ansökan om tillstånd för markavvattning ska hanteras inför genomförande av planen i de delar av området där behov uppstår.

Detaljplanen reglerar även byggnaders höjdsättning. Kvartersmarken inom planområdet ska, genom planbestämmelse, höjdsättas så att marknivån invid husliv ligger minst +0,3 meter över närmaste gata på allmän plats eller kvartersmark. Vidare finns en bestämmelse om att källare inte får anordnas, vilket minskar risken för påverkan från höga vattennivåer vid skyfall

När det gäller utformning av höjdsättning och VA-system inom allmän platsmark bedöms det inte lämpligt att detaljreglera detta fullt ut i planprocessen utan kännedom om den slutliga bebyggelsens exakta omfattning, lokalisering och tekniska utformning. Reglering av nödvändiga anläggningar som säkerställer skyfallshanteringen finns i den reviderade plankartan. En alltför strikt reglering i detta skede skulle begränsa möjligheterna till effektiva, flexibla och kostnadsmässigt fördelaktiga lösningar i det kommande

projekteringsarbetet vid genomförandet och med samråd med VA-huvudmannen.

Det maximala antalet bostäder som kan uppföras inom detaljplanen har minskat till 200 bostäder. Om en skola uppförs kommer dock antalet bostäder minska.

Miljöavdelningen

Generellt anser vi att det är svårt att bedöma planens effekter på miljön och människors hälsa. Det beror både på att planen är synnerligen flexibel och på att flera viktiga utredningar inte är klara i samrådsskedet. Miljöavdelningen anser att utredningar som är väsentliga för prövning av markens lämplighet, till exempel bullerutredning och markundersökning bör finns tillgängliga till samrådet. Detta gäller i synnerhet för en plan som omfattar så mycket som 350 bostäder, skolverksamhet, tillfälligt boende med mera.

Buller

I större delen av planområdet kan alla relevanta riktvärden för trafikbuller sannolikt innehållas. I den del av planen som ansluter till Garnisonsvägen tillåts boende, centrumverksamhet, skola och vård. Beroende på vilka verksamheter som blir aktuella kommer trafikmängden inom området att öka i varierande grad. Det saknas ett resonemang i planbeskrivningen kring hur långt från Garnisonsvägen bullret riskerar att överstiga Trafikbullerförordningens riktvärden för ekvivalent och maximalt buller.

Byggrätterna är stora och placeringen av byggrätterna fri. Det föreslås flera olika markanvändningar på samma kvartersmark vilket sammantaget innebär en alltför flexibel plan. Det går därför inte att bedöma om en eventuell skolgård kommer att uppfylla Naturvårdsverkets vägledning om buller från våg- och spårtrafik på skolgårdar. Det kan heller inte avgöras om bullret vid fasad till bostäder eller vårdinrättning innehåller Trafikbullerförordningens riktvärden, eller bedöma behovet av bullerskyddade uteplatser.

Bullerkraven för lägenheter mindre än 35 kvm är 65 dBA, det vill säga 5 dBA högre än för större bostäder. Vi ser att det finns en risk att vårdboende med mindre lägenheter kan komma att få alltför generösa ljudnivåkrav ut mot Garnisonsvägen.

För större lägenheter finns möjligheten att planera lägenheten så att minst hälften av bostadsrummen placeras mot bullerskyddad sida. Det går oftast inte i små lägenheter, vilket medför att miljömålet God bebyggd miljö inte alltid uppfylls. Vårdbostäder kan inte jämföras med ett studentrum där en endast bor tillfälligt. Avseende studentrum lyfts den korta boendetiden fram som ett skäl till att högre bullernivåer kan accepteras, men det bör inte vara ett skäl för sämre villkor för äldreboende.

Det krävs en bullerutredning för att säkerställa en god boendemiljö för bostäder och vårdboende, samt för skolgård. Utredningen bör omfatta både dagens trafiksituation och ett förväntat framtidsscenario. Det kan behövas planbestämmelser för att säkerställa att regelverken uppfylls avseende buller vid boende, skola och vård.

Vi noterar att data för trafikmängd är inaktuella efter att nya bostadsområden och verksamheter tillkommit inom Garnisonen efter 2018 då siffrorna togs fram.

Föroreningar i mark och vatten.

Föroreningar i halter överstigande Naturvårdsverkets riktlinjer för mindre känslig markanvändning (MKM) har konstaterats i fyllnadsmassor för bly och barium och överskridande känslig markanvändning (KM) för kadmium, koppar och PAH-H. Vidare överstigs Avfall Sveriges bedömningsgrunder för farligt avfall i massor avseende zink.

Föroreningen är inte avgränsad i djup eller plan. Undersökningen är översiktlig och det är inte undersökt om det finns fyllnadsmassor även på andra ställen runt byggnaden och om dessa i så fall är förorenade. Det går därför inte att bedöma i vilken omfattning sanering behöver ske för att marken ska bli lämplig för bostäder och dagvattendike. Det finns en planbestämmelse som styr att startbesked inte får beviljas innan sanering har skett. Då föroreningens omfattning inte är utredd är det oklart vilken insats som behövs för att uppfylla bestämmelsen.

Dagvatten och skyfall

Den totala volym som uppges behöva fördröjas uppgår till 1 600 kubikmeter, och kräva 3 600 kvadratmeters yta. Det finns tre stora lågpunkter inom planområdet. En föreslås utnyttjas till att skapa en dagvattendamm, övriga ligger till stor del inom exploateringsområdena.

Planbestämmelser möjliggör fördröjning, dike samt markreservat för gemensamhetsanläggningar för skyfallshantering. Miljöavdelningen förutsätter att de rekommenderade åtgärderna kommer till stånd. Vi anser att det vore lämpligt att, om möjligt, införa planbestämmelser för detta, då omhändertagande av dagvatten är en förutsättning för att exploatering ska kunna genomföras på ett lämpligt sätt.

Dagvattenutredningen poängterar vikten av grundvattennivån för utformningen av dagvattendammar och rekommenderar att grundvattennivåerna utreds över en längre tid. Miljöavdelningen instämmer i att det är viktig kunskap inför planläggningen och rekommenderar att så sker.

Natur

Miljöavdelningen noterar att mer än halva planområdet utgörs av naturvärdesbiotoper där 18 naturvårdsarter och tre rödlistade arter påträffats.

Vi anser att de värdefulla områdena bör skyddas så långt möjligt vid exploatering. Det bör säkerställas att föreslagna kompensationsåtgärder utförs i så hög omfattning som möjligt för att minska den negativa påverkan på naturen planen medför.

En del av ny bebyggelse i detaljplanen placeras inom område som är utpekat som natur i den fördjupade översiktsplanen. Det är viktigt att nog stora grönområden bevaras så att spridning av djurlivet inte hindras. Miljöavdelningen noterar att den dagvattendamm som planeras kommer att ta i anspråk en betydande del av den nordligaste delen av naturområdet. Dammen bör utformas så att den inte hindrar djurlivet från att färdas i nord-sydlig riktning inom naturområdet. I övrigt kan väl utformad damm och andra öppna dagvattenlösningar vara till gagn för djurlivet.

Övrigt

Beskrivningen i planbeskrivningen av hur friytor till skolverksamhet bör utformas är utmärkt! De framgår dock inte hur det ska säkerställas att ytan kommer att uppfylla de önskade kriterierna avseende storlek, utformning, buller etc.

Miljöavdelningen anser att det är av stor vikt att friytan utformas så att barn uppmuntras till utevistelse och rörelse i en hälsosam miljö. Detta bedöms uppfyllas om beskrivningen i planbeskrivningen blir verklighet. Miljöavdelningen vill i sammanhanget upplysa om att vi har ett ärende om trafikbullerstörning avseende utemiljön på en närliggande förskola under handläggning. Likartade problem kan befaras inom planområdet om inte friytan placeras och utformas på ett väl genomtänkt sätt.

Kommunens kommentarer:

Detaljplanen har kompletterats med ytterligare utredningar mellan samråd och granskning vad gäller markmiljön, olika naturvärden och dagvatten.

En bullerkartläggning har tagits fram som utgår från en trafikmätning gjord på Garnisonsvägen 2024. Trafikmängderna har räknats upp till 2045 och utgår från att aktuellt detaljplaneområde och nordvästra Garnisonen har byggts ut enligt maximal byggrätt. Kartläggningen visar att bullervärdena ligger på gränsvärdet, för ekvivalent ljudnivå ca 59-60.5 dBA och ca 77-78 för maximal ljudnivå i den norra kvartersmarken. Av den anledning har plankartan försett med bestämmelser på den norra kvartersmarken som reglerar att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot tyst sida, alternativt att bostäderna får vara högst 35 kvadratmeter stora, att bullerskyddad uteplats ska finnas, och att vid skoländamål ska skolbyggnaden placeras så att byggnaden utgör bullerskydd.

Garnisonsvägen har (2024) ett uppmätt trafikflöde på cirka 3 100 fordon per dygn, vilket kan betraktas som ett relativt måttligt flöde för en huvudväg i ett tätortsnära läge. Enligt trafikaltlstringsverktyget förväntas trafikflödet öka med cirka 1 100 fordon per dygn efter genomförande av detaljplanen för Sjörröds gård tillsammans med andra parallella projekt i Garnisonen. Det totala flödet skulle då uppgå till cirka 4 200 fordon per dygn, vilket fortfarande ligger inom spannet för vad som klassificeras som normal kapacitet för en gata av den här typen. Vidare utgör de reglerade riktlinjerna för parkeringstal, tillsammans med en successivt förstärkt kollektivtrafikstruktur och en utbyggnad av gång- och cykelvägnätet inom både planområdet och det större Garnisonområdet, en betydande strategisk åtgärd för att minska det framtida bilberoendet. Genom att erbjuda attraktiva alternativ till privat biltrafik skapas förbättrade möjligheter för hållbara resval, särskilt för vardagliga resor mot Hässleholms centrum och andra målpunkter i staden.

Föroreningen har mellan samråd och granskning avgränsats i plan. Plankartan är fortsatt försedd med bestämmelse som reglerar att föroreningarna ska avhjälpas innan startbesked får ges.

Dagvattenutredningen för planområdet har reviderats och kompletterats med hänsyn till tillrinningsområden utanför detaljplaneområdet. De beräkningar och lösningar som nu redovisas inkluderar därmed både lokalt producerat dagvatten och flöden som når området från omgivande områden. Utredningen omfattar också en skyfallskartering och redovisar fungerande lösningar för omhändertagande av både dagvatten och skyfallsflöden.

Detaljplanen reglerar byggnaders höjdsättning. Kvartersmarken inom planområdet ska, genom planbestämmelse, höjdsättas så att marknivån invid husliv ligger minst +0,3 meter över närmaste gata på allmän plats eller kvartersmark. Vidare finns en bestämmelse om att källare inte får anordnas, vilket minskar risken för påverkan från höga vattennivåer vid skyfall

När det gäller utformning av höjdsättning och VA-system inom allmän platsmark bedöms det inte lämpligt att detaljreglera detta fullt ut i planprocessen utan kännedom om den slutliga bebyggelsens exakta omfattning, lokalisering och tekniska utformning. Reglering av nödvändiga anläggningar som säkerställer skyfallshanteringen finns i den reviderade plankartan. En alltför strikt reglering i detta skede skulle begränsa möjligheterna till effektiva, flexibla och kostnadsmässigt fördelaktiga lösningar i det kommande projekteringsarbetet vid genomförandet och med samråd med VA-huvudmannen.

Den södra delen av samrådsförslaget har utgått vilket innebär att klass 2-området enligt NVI:n inte längre ingår i planförslaget. Likaså är det bara en mindre del av klass 3-områdena som föreslås exploateras i granskningsförslaget. Naturstråket i öster har breddats för att värna spridningskorridorer för djur- och växtriket.

Bygglovsavdelningen bevakar frågor gällande utformning av skolgården i bygglovsskedet.

Tekniska förvaltningen

1. Istället för dubbelsidig allé så bör befintliga träd sparas med tanke på att stora träd levererar mer ekosystemtjänster. Det går att plantera en enkelsidig allé på den norra sidan men remsans bredd gör att det bara kan väljas smalkroniga träd med stort mellanrum med tanke på att det går flera djurstråk över Garnisonsvägen med påföljande risk för viltolyckor. Tanken är väl att i framtiden även fortsätta dragningen av cykelväg på den södra sidan och då försvinner ännu mer stora träd.
2. Hur är det tänkt att driftsfordon ska komma till fördröjningsdammarna?
3. Kommer de ytor som klassas som Natur att driftas av Tf Driftsenhet?
4. Finns tillräckligt med friyta om det byggs en skola i den norra delen?
5. Förordar endast cykelväg på norra sidan om Garnisonsvägen, belysning kommer inte att sättas upp vid byggnation på södra sidan pga bristande resurser och ökade ljusföroreningar i samhället.
6. Ingen utfart från Norra kvartersmarken till Garnisonsvägen utan endast 1 utfart från området med tanke på trafiksäkerheten. Ju fler utfarter desto större risk för olyckor.
7. Säker passage med förstärk belysning byggs vid utfart från nya området för att cyklister, gående ska kunna ta sig över till befintlig gc-väg. Detta för även med sig att hastigheten kan hållas nere på Garnisonsvägen och risken för buller i ev. vhtlokaler hålls på rimlig nivå. I och med att Garnisonsområdet exploateras så ökar ÅDT med påföljande ökad risk för buller.
8. Planerade vägar söder om Garnisonsvägen ska inte byggas, driftas eller underhållas av Hässleholms kommun utan detta får exploatören göra. Infrastrukturen byggs enligt Hässleholms kommuns standard.
9. Vändplatser måste ges tillräcklig plats för att t.ex. sopbilar ska kunna vända.
10. Var är det tänkt att besökande ska parkera?
11. Vi kan inte utläsa vägbredder, vare sig i text eller skisser.
12. Plats för snöupplag?
13. Ska det vara motlut eller gångbana?

Kommunens kommentarer:

Förslaget att bygga ut Garnisonsvägen med en dubbelsidig allé samt gång- och cykelvägar ligger i linje med de riktlinjer som tidigare redovisats i det godkända planprogrammet för Garnisonen. Garnisonsvägen föreslås utformas som ett primärt huvudstråk som tydligt markerar sin roll som huvudgata, knyter samman hela området och säkerställer god framkomlighet. Den föreslagna utformningen syftar till att tydliggöra vägens betydelse som områdets viktigaste stråk.

Fördröjningsdammen är planerad i de norra delarna av planområdet och det kommer därmed vara möjligt att ta sig till dammen via Garnisonsvägen och lokalgatan mellan norra och mellersta kvarteret.

Samtliga ytor som i plankartan planläggs som allmän platsmark kommer driftas av tekniska förvaltningen på Hässleholms kommun.

Om skola uppförs ska naturvårdsverkets rekommendationer för friytor följas, detta säkerställs i bygglovsskedet. Behovet av friytor avgörs av det förväntade antalet elever vid den planerade skolan.

Detaljplanen följer den gestaltning av Garnisonsvägen som har fastställts i planprogrammet för Garnisonsområdet.

Plankartan har försetts med utfartsförbud längs kvartersmarken som vetter mot Garnisonsvägen.

Information om hur en säker passage med förstärkt belysning bör anordnas har skrivits till i planbeskrivningen.

De gator som i planförslaget är planerade som allmän platsmark kommer driftas och underhållas av Hässleholms kommun. Exploateringsavtal kommer tecknas med exploatören för att reglera kostnaden av att bygga gatorna. Inom kvartersmarken är det upp till exploatören att bygga, drifta och underhålla gatorna. Även för dessa gator kommer exploateringsavtal tecknas för att säkerställa att gatorna byggs enligt kommunens standard.

Vändplatserna är ritade utifrån rekommendationer för att renhållningsfordon ska kunna vända samt så att det får plats en trottoar längs med vändzonen.

Besöksparkering ska anordnas inom kvartersmarken. Planbeskrivningen har uppdaterats med information gällande parkering utifrån kommunens riktlinjer för parkeringstal.

Planbeskrivningen har uppdaterats med vägbredder. Vägbredderna utgår från planprogrammet för Garnisonen.

Gatorna är tillräckligt breda för att det ska vara möjligt med snöupplag inom allmän plats. Inom kvartersmark är det upp till fastighetsägaren att säkerställa snöupplag.

På samtliga gator ska gång- och cykelbana, alternativt trottoar, anordnas.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet rekommenderar att plangränser (områdesgränser, användningsgränser, egenskapsgränser) som sammanfaller eller utläggs i förhållande till fastighetsgränser har en bra kvalité. Fastighetsgränser som inte har tillräckligt bra kvalité bör fastighetsbestämmas.

I övrigt har lantmäterimyndigheten inga synpunkter på planförslaget.

Kommunens kommentar:

Tack för yttrandet.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har granskat handlingarna i detaljplanärendet rörande fastigheten Hässleholm 89:87 m.fl. (Sjörröds gård). Räddningstjänsten har inget att erinra gällande det framtagna detaljplaneförslaget.

Markägare, föreningar, boende med flera

Fastighetsägare till Hässleholm 89:86, *sakägare*

Jag har tacksamt tagit del av det nu betydligt mer genomarbetade planförslaget än tidigare. Som granne och ägare av fastigheterna Hässleholm 89:86 och 89:88 (fd Sjörröd 2:12 resp. 2:17) lämnar jag nedan-stående synpunkter med förtydligande kommentarer. Jag ser fram emot fortsatt god dialog och vidgat perspektiv på områdets roll och funktion.

Sammanfattningsvis

- ska min hävdvunna utfartsväg från 89:88 säkras på korrekt sätt,

- gällande biotopskydd för stengärden säkras och den kulturhistoriska miljön för Sjörröds gård respekteras och ges ökad tillgänglighet i linje med gällande riksintresse för friluftsliv.

- Bebyggelse i det södra området bör utgå med hänsyn till flera konflikter med allmänna lagfästa regler och intressen.

- Tillåten bebyggelsevolym, höjd och typ saknar uttrycklig förankring i översiktsplan och anknytning till lokal miljö. Tillåten nockhöjd/antal våningar bör begränsas betydligt.

- Utförlig miljökonsekvensbeskrivning bör redovisas i avseenden där stor miljöpåverkan riskeras inklusive påverkan för fridlysta växter och djurliv.

Utfart via gemensamhetsanläggning från fastigheten 89:88 till allmän gata bör anpassas till faktiska förhållanden/hävd

Min fastighet 89:88 har juridiskt giltig utfart till allmän väg via samfälligheten s.24. Sannolikt har felbedömning gjorts i äldre lantmäterihandlingar. Där s.24 syns gränsa till 89:88 finns ett kraftigt stengärde samt en påtaglig höjdskillnad/brukningsvall på västra sidan. En utfart har aldrig funnits där.

Av hävd har utfart från 89:86 (Sjörröd 2:12) samt 89:88 (Sjörröd 2:17) skett till brytpunkten på s.24 ca 10 meter från öppningen i stengärdet/gränsen i sydöstra hörnet av 89:88. Utfarten fram till Träskovägen/ Bredgatan framgår tydligt bl.a. på ekonomiska kartan från 1928 (se bl.a. Stig Persson 2000: Människor och torp i Sjörröd och Mölleröd).

Marken på s.24 intill 89:88 mot NV är stenig och behöver återställas för att bli aktuell. Förre lantbrukaren John Wahlqvist använde denna del av s.24 mellan stengärdena, fädrevet, som ”grisakätte”, dvs svinen bökade upp marken. S.24 norrut avslutades när pansarregementet P2 tillkom. Den kan ännu ses i terrängen ända fram till Garnisonsvägen.

Jag vill veta vad föreslagen gemensamhetsanläggning konkret avses innebära, ev kostnader mm, vem som avses bli medpart. Jag ser helst att kommunen blir medpart för att undvika ev. kontroverser med markägare/exploatör. Andra möjligheter att lösa utfartsfrågan finns, exempelvis att området norr om s.24 huvudsakligen definieras som natur eller nyskapad utfart norrut mot Garnisonsvägen.

Förbindelsen som samfälligheten s.24 avser bör bevaras som del av den historiska ”kungs-vägen” mellan Mölleröds kungsgård, Sjörröds gård och Hovdala samt ökad tillgänglighet för riksintresset för friluftsliv

Samfälligheten S24 är en del av den historiska förbindelsen mellan Mölleröds Kungsgård via Sjörröds gård till Hovdala slott och Stoby samhälle. Se bl.a. länsstyrelsens yttrande 2018-03-09 över kommunens ÖP om historisk väg mellan kungsgårdar och Sjörröds gårds betydelse. Sträckningen framgår tydligt så sent som på ekonomiska kartan från 1928 (se Stig Persson 2000 ovan).

Vägen fortsatte sannolikt söderut via Bredgatan till Hovdala resp. norrut via Träskovägen och Hässleholmsgårdens säteri till Stoby. Det var inte osannolikt här posta-Nilla gick med sin postsäck i den i övrigt obanade terrängen, se ÖP. Hässleholms station anlades först 1860 på jungfrulig mark skänkt av godsherren Ehrenborg på Hovdala.

Den historiska sträckningen för s.24 bör bevaras och få leva kvar som en redan idag omtyckt promenad-väg och behövlig förbindelse från Sjörröds by via smådammar, vackra stengärden och fädrev upp mot Garnisonsområdet i linje med riksintresset för friluftsliv och ökad tillgänglighet för det.

Förbindelsen kan kompletteras söderut till Finjasjöbaden längs planområdets västra sida för ökad till-gänglighet, förslagsvis att prickad tomtmark och stengärden betecknas Natur – eller inte planläggs alls. Det stöds av kommunens trafikplan. Sträckningarna kan med fördel behållas som grusvägar/stigar.

Generellt biotopskyddade stengärden ska skyddas så avsett syfte uppnås

Länsstyrelsens yttrande över tidigare planförslag 2014-01-09, dnr 402-27448-1393-B-019, kraftigt kritiserat att gällande biotopskydd för stenmurar (7 kap. 11§ MB) inte respekterats och informerat om att dispens sällan kan lämnas för att ta bort stora delar av biotoper.

Biotopskyddets syfte är att bevara livsmiljöer, tillflyktsorter och spridningsvägar för djur och växter. Det är alltså inte bara stenarna som ska skyddas utan i synnerhet även livsmiljön, hagmarken nära dem.

Dispens kan ges om särskilda skäl finns för exploatering av stort allmänt intresse vilket knappast kan anses föreligga. Biotoperna avses även ge bidrag till estetiska och kulturhistoriska värden, natur eller ekosystemtjänster. Den kulturhistoriska miljön är ytterst värdefull.

Merparten av stengärdena i det södra planområdet ligger inom prickad mark som inte får bebyggas. Det är otillräckligt, hindrar inte alls att tomtytan intill stengärdet blir hårdgjord eller övergödslad gräsmatta som slår ut den fauna och flora som avses skyddas. I området mitt finns helt oskyddade stengärden. Försvinner livsmiljön för växter och djur blir ju biotopskyddet meningslöst!

Krav på marklov föreslås för stengärdena. Det innebär endast att stenarna skyddas estetiskt som musei-föremål. Det är oklart hur kravet på marklov avses hanteras. Exempelvis om lekande barn river ner stenarna, om marklov då ska krävas av barnen/föräldrarna i efterhand och sanktionsavgift ska utgå.

Riksintresse för friluftsliv FM 23 Hovdala – Finjasjön

Detaljplaneförslaget ligger helt inom det fastlagt riksintresse för friluftsliv.

Huvudkriterier är:

Område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser av natur och kulturmiljöer.

Område med särskilt goda förutsättningar för friluftsaktiviteter och därmed berikande upplevelser.

Stödkriterier är bl.a.:

- *Intresseväckande natur- och kulturvärden*
- *Variationsrik topografi*
- *Förekomst av brukningsvägar, stigar, vandringsleder*
- *Möjligheter komma till och in i området samt vistas i eller i anslutning till området*

- *Frånvaro av hinder för områdets användning för friluftsändamål*

Förutsättningar för bevarande och utveckling av områdets värden anges bl.a. vara:

- *Bebyggelseexploatering sker med stor hänsyn till natur- och kulturmiljövärden.*
- *Åtgärder, verksamheter och andra intressen som påtagligt kan skada områdets värden är särskilt bebyggelseexploatering, anläggande av vindkraft, täktverksamhet samt bullerstörande verksamheter.*

Särskilt det södra området i detaljplaneförslaget genomkorsas av upptrampade stigar av människor och djur som visar att området är attraktivt för friluftsliv och vilt. Sydvästra delen av 89:87 är ett omtyckt habitat för rådjur och dovhjortar.

Unik kulturhistorisk miljö kring fd Sjörröds gård bör skyddas, riksintresset för friluftsliv värnas

Befintliga kättar/fädrev och hagar runt fd Sjörröds gård, avgränsade med stengärden, utgör en mycket unik miljö som lika unikt berättar om forntida livsförhållanden. Riksintresset för friluftsliv omfattar både möjlighet att uppleva natur och kulturhistorisk miljö.

Cirka 50 m SV västra ekonomibyggnaden i södra området finns en stenfodrad brunn med trappa av sten ner till vattenytan som användes av Sjörröds gård. Även den bör dokumenteras och skyddas. Strax söder om östra ekonomibyggnaden finns en kulle med rivningsmaterial (fd Sjörröds gård, odlingsröse?).

Fornminnet av Sjörröds gård och den kulturhistoriska miljön som helhet samt hur de skyddas bör tydligt redovisas i planförslaget tillsammans med lagstadgat biotopskydd.

S.24, fädrev och hagmarker är delvis slybevuxna men kan med rimlig insats återställas. Betsputs med slaghack 1 – 2 gånger per år är rimlig skötselåtgärd. Den kan ev. kompenseras av utarrondering av betesmarken. Den och ekonomibyggnaderna har ganska nyligen använts som hästgård.

Redovisad tomtmark för södra planområdet begränsar riksintresset för friluftsliv och tillgänglighet för allmänheten. Merparten av prickat området norr s.24, prickad mark på västra, södra och östra sidan bör förslagsvis betecknas som natur, annan lämplig bestämmelse eller inte planläggas alls. Det underlättar för skydd mot översvämning/skyfall i öster, sammanhängande naturstråk och förbindelse till Sjövägen.

Södra planområdet bör inte bebyggas mht flera allvarliga intressekonflikter

Södra planområdet belastas av flera intressekonflikter (se ovan mm):

- Utfartsväg för 89:88 via s.24

- Historisk vägsträckning (s.24) mellan kungsgårdar

- Unik kulturhistorisk miljö med hagar och fädrev inhägnade av väl bevarade stengärden

- Biotopskydd för stengärden/stenmurar

- Riksintresse för friluftsliv

Föreslagen bebyggelse i södra området begränsar påtagligt riksintresset för friluftsliv utan uttalat stöd i gällande översiktsplan och i föreslagen volym och omfattning.

Planförslaget medger nockhöjd 8 m för bostäder, 5,5 m för komplementbyggnader. Det medger bostäder i upp till tre våningar med platt tak/låg taklutning. Höjdryggen gör bebyggelsen stark exponerad med stort intrång i landskapet samt avviker starkt mot närliggande bebyggelse i Sjörröds by och Finjasjöbaden. Om bebyggelse mot förmodan tillåts bör den begränsas till 1½-planshus helt inom de tre av stengärden avgränsade hagarna.

Nockhöjd/antal våningar och taklutning bör begränsas och bebyggelsekaraktären anpassas till lokala förhållanden även i norra området

Tillåten nockhöjd är hela 15 m. Flerbostadshus i fem våningar med platt tak/flack taklutning kan uppföras. Sådan bebyggelse avviker i höjd och volym starkt från närliggande bebyggelse, vanligtvis friliggande 1½-planshus med ca 45 graders takvinkel.

Femvåningshus hittar man först i centrala Hässleholms tätort. Begränsningar på våningsantal och ev. även på takvinkel bör införas för att inte riskera oacceptabel bebyggelse av karaktären ”utslängd stadsdel från Hässleholms tätort”.

Bebyggelsen är inte motiverad av brist på bostäder eller annan byggbar mark i kommunen.

Området för centrumfunktioner omotiverat tilltaget, konkurrerar med Garnisonen

Ev. kommersiell service är naturlig i direkt anslutning till befintligt gatukök i NO som lätt nås via redan detaljplanelagd lokalgata. Betydligt större områden har dock svårt ge underlag för typ minilivs och annan lokal service. Det är rimligare att utveckla lokal service i Garnisonsområdet än att konkurrera med den.

Skolor finns redan i Garnisonen. Sannolikt kan högst LM-skola bli aktuellt, bör utredas närmre. Skoltomt kan med fördel reserveras i grönområdets NO del och nås via den fastställda lokalgatan så att tomten kan vara del av grönområdet tills den ev. tas i bruk.

Tillfart mitt på kvarteret är ogynnsamt ur trafiksäkerhetssynpunkt, riskerar ge öppna parkeringsfält i anslutning till den som strider mot ambitionen för stadsmässig bebyggelse mot Garnisonsvägen.

Alternativ dagvatten- och skyfallshantering är möjlig

Hässleholms reningsverk måste ha tillräcklig kapacitet för den omfattande bebyggelsen utan behov av omfattande kapacitetsutbyggnad och risk för ökad orenad bräddning till Finjasjön. Upp till 350 lgh har angetts, motsvarande 700 – 1000 boende. Redovisad dagvattenhantering/infiltration måste vara tillräckligt och säkerställa att bräddning av kloakvatten till Finjasjön inte alls riskeras.

Andra lösningar för dagvatten och skyfallsslösningar är möjliga för ökat nyttjande av exploaterbar mark. Fastigheten 89:46 samt sydvästra hörnet av 89:87 är naturliga lågpunkter i området, tidvis kärr med öppen vattenyta. De ligger i direkt anslutning till norra resp. södra området och har stor kapacitet.

Miljöbedömning, saknad av tydlig miljökonsekvensbeskrivning

Den omfattande konflikten med biotopskyddets syfte för stengärdena samt riksintresset för tillgänglighet av natur och upplevelse av den kulturhistoriska miljön får rimligtvis anses vara mycket stora. Vid tidigare planarbete konstaterades förekomst av fridlysta djur och växter såsom vessla, ormar, kopparödla, grodor, salamander och grön-vit nattviol/orkidé. Rådjur och dovhjort finns rikligt i området. Häckande fåglar som synts i området är bl.a. liten hackspett, kungsfågel o glada.

Möjligheter att bättre skydda stengärdesbiotoperna med andra planbestämmelser och avgränsning av bebyggelsen bör redovisas. Det är rimligt att, utöver arkeologisk utgrävning av Sjörröds fornminne, en gedigen kulturhistorisk bakgrundsanalys tas fram som underlag och ev. motiv för bebyggelse av södra området.

Tydligare åtgärder för hänsyn och skydd för fridlysta växter och djur bör rimligen redovisas.

Planförslaget rymmer omfattande ny bebyggelse, upp till 350 lgh. Det är 200 % fler bostäder än i Sjörröds by och Finjasjöbaden tillsammans (ca 170 st). Bebyggelsen omfattning och höjd avviker starkt från övrig bebyggelse i området. Sociala konsekvenser och påverkan på landskapsbild bör tydliggöras.

350 lgh kan uppskattas motsvara drygt 400 bilar med tillhörande hårdgjorda ytor och minskad markinfiltration och skydd mot skyfall. Biltrafiken ökar i samma grad då lokala arbetstillfällen saknas med mot-svarande luftföroreningar/avgasutsläpp och buller. Även det bör belysas i en tydlig miljökonsekvensbeskrivning.

En bredare syn på områdets historiska bakgrund, samspel med den omgivande naturen och närliggande bebyggelse är önskvärt inklusive sociala konsekvenser

mm av den mycket omfattande bebyggelsen som medges och inte uttryckligen stöds av översiktsplanen.

Övrigt

Södra delen av 89:87 lämnas lite förvånande utanför detaljplanen. Kommunens mark 88:21 ingår som helhet i planförslaget. Utrymme för markbyte med 89:87 bör därför finnas.

Södra delen av 89:87 kan med fördel ges beteckningen Natur för att säkra att riksintresset för friluftsliv mot exempelvis totalavverkning/kalhygge av skogen. Om södra planområdet lämpligen undantas från bebyggelse eller ev. prickad mark i öster omvandlas till Natur får föreslaget grönområde en utmärkt kontinuitet för friluftsliv och som viltstråk.

Kommunens kommentarer:

Den södra delen av samrådsförslaget har utgått i granskningsförslaget vilket innebär att Hässleholms S:24 och de biotopsskyddade stenmurarna inte längre ingår i detaljplaneförslaget.

Den gröna korridoren, som består av naturmark i öster, har breddats och är nu 80 meter bred enligt plankartan. Utanför detaljplaneområdet tillkommer ytterligare 10 meter naturmark, vilket ger en total bredd på 90 meter. Denna bredd överensstämmer med den föreslagna markanvändningen i den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad. Bredden bedöms också vara tillräcklig för att landskapsbilden inom riksintresset inte ska påverkas påtagligt.

Trots att hela planområdet ligger inom riksintresset bedöms detaljplanens genomförande inte ha någon negativ inverkan på riksintressets funktion. Genom att säkerställa ett brett och tillgängligt naturstråk med bevarade rekreationsmöjligheter kvarstår möjligheten till friluftsliv och naturupplevelser. Planen har utformats med hänsyn till riksintresset och bedöms vara förenlig med dess syfte, samtidigt som den tillgodoser ett viktigt allmänt intresse i form av bostadsförsörjning.

Fornlämningsområdet kring bebyggelsen i söder ingår inte längre i planförslaget. En arkeologisk utredning har tagits fram mellan samråd och granskning, inga fornlämningar identifierades i anslutning till bostadsbebyggelsen i söder, men däremot i de nordöstra delarna av planförslaget. Ansökan om att göra ingrepp i fornlämningen har skickats in till länsstyrelsen.

Högsta nockhöjd om 15.5 meter regleras till kvartersmarken längs Garnisonsvägen och en mindre del av kvartersmarken. Plankartan har även försett med bestämmelse som reglerar att takvinkeln ska

vara mellan 10-40 grader för att anpassa bebyggelsens utformning till närområdet. I planprogrammet för Garnisonen bedöms det som lämpligt att uppföra byggnader på 3,5 våning, men på vissa platser beskrivs det även vara lämpligt att pröva 4 våningar. Då denna detaljplan utgör infart till Garnisonen bedöms det som lämpligt att tillåta en högre bebyggelse för att få en stadsmässighet och tydlig entré.

Planområdet är utpekat i den fördjupade översiktsplanen som lämpligt för blandad stadsbebyggelse, vilket innebär att kommunen redan har gjort en strategisk avvägning kring markens användning. Likaså ses det som positivt att i anslutning till boendeformer riktade mot äldre möjliggöra för service, exempelvis frisör, fysioterapi och apotek.

I dagsläget finns inget behov av ytterligare skolor i Hässleholms stad, däremot står kommunen inför en utmaning inom det befintliga lokalbeståndet där delar av skollokalerna har ett eftersatt underhåll och där äldre byggnader har begränsningar i ändamålsenlighet. På sikt kan det därmed eventuellt finnas behov av nya lokaliseringar för skolor. Det är därmed positivt att ha en planberedskap som möjliggör för skola.

Möjligheten till in- och utfart mitt på kvartersmarken i norr finns fortfarande kvar i planförslaget. Det bedöms som lämpligt ur ett säkerhetsperspektiv att ha två in- och utfarter som kan nyttjas. Det är dock bara den västra infarten som kommer vara allmän gata. In- och utfarten till den norra kvartersmarken syftar endast till att försörja just det norra kvarteret.

Hässleholm Miljö AB är en remissinstans i samband med detaljplanearbetet och bygglovsskedet, och bevakar bolagets intressen avseende exempelvis utökning av verksamhetsområdet för vatten och avlopp samt kapaciteten i reningsverket. Detaljplaneområdet har minskats och möjliggör nu cirka 200 bostäder, under förutsättning att hela planområdet bebyggs för bostadsändamål. Den naturliga ytavrinningen från planområdet sker norrut mot lågpunkten i den nordöstra delen av planområdet inom fastigheten 88:21. Dagvattenhantering inom allmän plats för gata och natur, samt en fördröjningsdamm inom naturområdet, har reglerats i plankartan.

Eftersom större justeringar har gjorts i planförslaget mellan samråd och granskning i syfte att värna naturvärden, kvarstår kommunens bedömning att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Fridlysta arter har utretts och förslag på åtgärder för att värna dessa arter beskrivs i planbeskrivningen.

Fastighetsägaren har inga planer på att exploatera den södra delen av Hässleholm 89:87, ner mot Sjövägen. Likaså har kommunen som intention att följa den fördjupade översiktsplanen för staden där den delen av fastigheten är utpekad som natur. Kommunen ser därmed inget behov av att utöka planområdet hela vägen till Sjövägen.

Fastighetsägare till Hässleholm 89:91, *sakägare*

Efter att jag har tagit del av tänkta plan för Sjörröds Gård måste jag med bestämdhet avråda att byggnadsplaner godkänns.

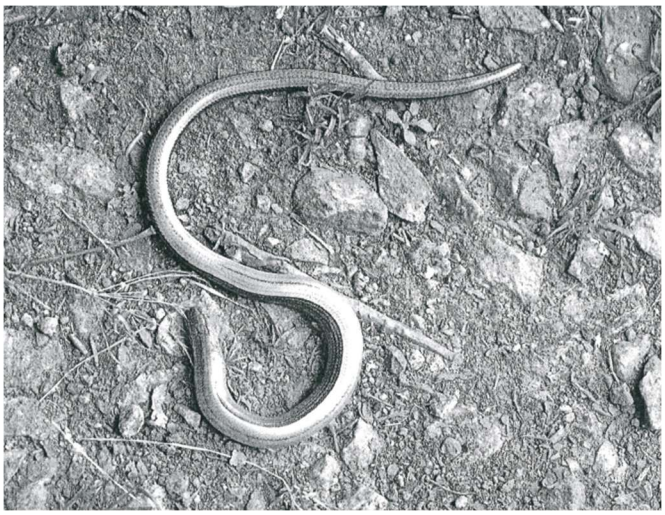
Som närmaste granne känner jag i detalj till alla natur tillgångar och art rikedom som området innehåller.

Miljön är unik.

Det är en kombination av stengärden och vattenkällor som är idealiskt tillväxt miljö för flera arter därav sällsynta reptiler som trivs här.

T.o.m udda arter som salamander och kopparödlor är ett vanligt inslag inom området.

Se bifogad bild ..



Fåglar är också rikt representerade som alla sorter hackspett och rovfåglar inklusive gladan.

Under sommaren tillkommer blommorna som nattviol och andra praktväxter.

Att barn som växer upp i Sjörröd får uppleva den naturrikedom som omgivning bjuder på är väsentligt. Det var oftast anledning till att så många barnfamiljer har flyttat hit.

Därför är det av yttersta vikt att servitutet som gör vägen till naturen tillgänglig behålls.

Servitutet tillhör flera lokala fastigheter och värdesätts av oss alla.

Måste med bestämdhet ifrågasätta de slutsatser vid som miljökonsulter gjorde då undersökningen vidtogs vid fel årstid.

Det skulle vara förödande att utplåna så värdefull miljö som naturen i Sjörröds Gård. Speciellt då behov av flera bostäder är obefintligt då kommunen har pågående projekt. Dessutom finns flera outhyrda bostäder i Hässleholm.

Kommunens kommentarer:

Den södra delen av samrådsförslaget är inte längre en del av detaljplaneförslaget, detta innebär att stenmurarna, samfälligheten Hässleholm s:24 och flera av områdena med höga naturvärden inte längre ingår i planförslaget.

Kompletterande inventeringar av kärlväxter, groddjur, fåglar och fladdermöss har genomförts mellan samråd och granskning. Resultaten visar att en fridlyst grodart, vanlig groda, förekommer i ett vattenhål som planläggs som allmän plats, natur, vilket innebär att dess livsmiljö bevaras. Planområdet bedöms även ha förutsättningar för vissa kräldjur, och potentiella livsmiljöer har bevarats genom att den södra delen av samrådsförslaget har utgått samt genom planläggning av ett naturstråk i öster. Fördröjningsytan i norr kan utvecklas till ytterligare livsmiljöer.

Inga fladdermöss har observerats inom planområdet, men goda livsmiljöer finns i det omgivande landskapet. Planförslaget har tagit hänsyn till detta genom reglering av belysning, breddning av naturmark och anläggning av fördröjningsdamm.

Fågelinventeringen visar att flera arter häckar i området, varav de flesta är allmänt förekommande. Att den södra delen av samrådsförslaget har utgått bedöms gynna fågellivet. Ytterligare skyddsåtgärder har införts, såsom bevarande av död ved, uppsättning av fågelholkar och rekommendationer om att undvika markarbeten under känsliga perioder

En inventering av kärlväxter har tagits fram som visar att grönvit nattviol finns inom planområdet. Sammanlagt finns sex plantor inom planområdet, ytterligare 17 förekomster finns söder om planområdet. Två av plantorna inom planområdet planläggs som natur och kommer därmed bevaras. De resterande fyra plantorna ligger inom kvartersmark och gata. Det bedöms som möjligt att på olika sätt bevara växterna, men Hässleholms kommun har för avsikt att ansöka om dispens för att flytta plantorna. Det kan enligt kommunekologen vara positivt att flytta plantorna till de södra delarna av inventeringsområdet, som inte omfattas av planförslaget, då markförhållandena där är gynnsamma för arten. Det kan även vara fördelaktigt att flytta plantorna från

planområdet för att undvika att de konkurreras ut av den invasiva arten kanadensiskt gullris.

Fastighetsägarna till Hässleholm 89:90, *sakägare*
Vi vill härmed framföra vår bestämda åsikt att detta detaljplaneförslag bör förpassas till papperskorgen.

1. Att bygga över huvud taget på dessa tomter förstör ett värdefullt och uppskattat naturområde. Från Hässleholmsgården är hela gång- och cykelstråket ner till Sjörröd och Hassellunden en fantastisk naturpassage. Att förstöra den upplevelsen med ett miljonprogramsområde, precis intill bl.a. Skåneleden, vore förödelse för hela stadsdelen. Där växer det orkidéer, det flyger fladdermöss, och området är ett hem för reptiler, hackspettar och mängder av andra djur. T.ex. springer hjortarna dagligen genom just denna mark på sin vandring mellan garnisonen och Tormestorp. Det finns betydligt lämpligare områden i kommunen att bygga på.

2. Länsstyrelsen har sedan tidigare bedömt det olämpligt att bygga höghus här.

3. Gården är en gammal bondgård och jordbruksmark ska man inte bygga på. Ni har väl inte missat att Ryssland har börjat bomba sina grannländer?

Boverket om PBL 3 kap: *”Jordbruksmark får bara tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på annan mark på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt. ”*

Sjörröds gård 1975

Jordbruksverket skriver bland annat ”Tillgången till jordbruksmark minskar i världen, samtidigt som behovet ökar. I Sverige försvinner en stor del på grund

av exploatering i form av bebyggelse eller asfaltering. Kommunerna har en nyckelroll i att hitta strategier och åtgärder som bevarar jordbruksmarkerna för framtiden."

https://jordbruksverket.se/jordbruket-miljon-och-klimatet/jordbruksmarkens-varden

4. Strategi, behov och konsekvensanalysen, var är dessa? En markägare, Barnekow, vill hårdexploatera och Hässleholms kommun hakar på utan något som helst granskande, självständigt och oberoende resonemang. Sjörröds villaområde är en av stadens mest attraktiva boendemiljöer och möjligheten att bo i eget naturnära hus med goda kommunikationer är ett starkt trumfkort i konkurrens med andra kommuner i Skåne. Har någon överhuvudtaget reflekterat över hur området utvecklas framöver med ett sådant hårdhänt byggande? Garnisonsområdet finns intill med gamla verkstadslokaler och redan hårdgjorda ytor, det är en betydligt bättre plats för stadsutvecklingsprojekt.

5. Att bygga höghus i naturen i anslutning till ett villaområde är vårdslöst. Var är analysen av hur landskapsbilden påverkas? Ingen riktig 3D-bild som visar verkligheten har skapats, bara romantiska illustrationsbilder från Krook och Tjäder som inte har någonting med verkligheten att göra.

6. Finns det ingen som helst ambitionsnivå eller krav på bebyggelsen? Lite gulliga bilder i samrådshandlingen men den relevanta planillustrationen kommer fram först på begäran. "Hus-i-park" kallas punkthusen med loftgångar som sannolikt är bland det absolut fulaste och skräpigaste exemplet på modernistisk bebyggelse. Miljonprogrammet är tillbaka, girig exploatering när den är som sämst.

7. Hotellverksamhet och centrumfunktion i markplan? Det där med behov, strategi och analys igen. Finns det överhuvudtaget någon kommersiell efterfrågan på sådana lokaler utanför Hässleholms stadskärna? Är det rentav någon offentlig ”tillfällig vistelse”- verksamhet, som ingen annan vill husera, som Barnekow ska få hyra ut till?

8. Dagvatten/skyfall. Då marken kommer behöva höjas för att få fall för alla regnmängderna finns en uppenbar risk att mer vatten kommer hamna på våra tomter. Ännu en helt oacceptabel, respektlös, komponent i detta förslag.
9. Buller? Hur kommer detta påverka ljudnivån i området? Var finns en tydlig utredning?
10. Denna storskaliga bebyggelse kommer i sin sydöstra kant oacceptabelt nära vår familjs fastigheter.
11. Vi utnyttjar vårt servitut på väg genom Sjörröds gård och värdesätter det, och motsätter oss att det ändras.

Avslutningsvis kan vi bara konstatera en enorm besvikelse över Moderaternas agerande, att låta en partikamrat exploatera ett viktigt bostadsområde som man istället borde värna. Ett område som köptes under en tid då han fortfarande var politiskt aktiv – gjordes det upp planer och överenskommelser redan då kan man ju undra? Och Socialdemokraterna, vilken besvikelse även där – inte utan att man undrar vad ni får i utbyte mot att gå med på detta förslag. Ni M+S-politiker har redan krånglat till det för er med badhusen, vill ni nu ha hela Sjörröd emot er också?

Stadsbyggnadskontoret, att ni släpper igenom sådant här är tragiskt. Att ni inte redovisar på ett tydligt sätt vilken bebyggelse detta förslag faktiskt innebär kan uppfattas som om ni agerar partiskt.

Johan och Inger Barnekow, här är orden otillräckliga. Det finns ju gott om yta vid Sinclairsholm – brinner ni för den här typen av projekt så föreslår vi att ni placerar det där ni själva bor.

Kommunens kommentarer:

Den södra delen av samrådsförslaget är inte längre en del av detaljplaneförslaget, detta innebär att stenmurarna, samfälligheten Hässleholm s:24 och flera av områdena med höga naturvärden inte längre ingår i planförslaget.

Kompletterande inventeringar av kärlväxter, groddjur, fåglar och fladdermöss har genomförts mellan samråd och granskning. Resultaten visar att en fridlyst grodart, vanlig groda, förekommer i ett vattenhål som planläggs som allmän plats, natur, vilket innebär att dess livsmiljö bevaras. Planområdet bedöms även ha förutsättningar för vissa kräldjur, och potentiella livsmiljöer har bevarats genom att den södra delen av samrådsförslaget har utgått samt genom planläggning av ett naturstråk i öster. Fördröjningsytan i norr kan utvecklas till ytterligare livsmiljöer.

Inga fladdermöss har observerats inom planområdet, men goda livsmiljöer finns i det omgivande landskapet. Planförslaget har tagit hänsyn till detta genom reglering av belysning, breddning av naturmark och anläggning av fördröjningsdamm.

Fågelinventeringen visar att flera arter häckar i området, varav de flesta är allmänt förekommande. Att den södra delen av samrådsförslaget har utgått bedöms gynna fågellivet. Ytterligare skyddsåtgärder har införts, såsom bevarande av död ved, uppsättning av fågelholkar och rekommendationer om att undvika markarbeten under känsliga perioder

En inventering av kärlväxter har tagits fram som visar att grönvit nattviol finns inom planområdet. Sammanlagt finns sex plantor inom planområdet, ytterligare 17 förekomster finns söder om planområdet. Två av plantorna inom planområdet planläggs som natur och kommer därmed bevaras. De resterande fyra plantorna ligger inom kvartersmark och gata. Det bedöms som möjligt att på olika sätt bevara växterna, men Hässleholms kommun har för avsikt att ansöka om dispens för att flytta plantorna. Det kan enligt kommunekologen vara positivt att flytta plantorna till de södra delarna av inventeringsområdet, som inte omfattas av planförslaget, då markförhållandena där är gynnsamma för arten. Det kan även vara

fördelaktigt att flytta plantorna från planområdet för att undvika att de konkurreras ut av den invasiva arten kanadensiskt gullris.

Tidigare detaljplaneprocess innebar endast ny bostadsbebyggelse söder om Hässleholm S:24. Länsstyrelsen ansåg att detaljplaneförslaget då inte stämde överens med den gällande översiktsplanen från 2007. I nu gällande FÖP har kommunen tagit ställning till att området är lämpligt för ny blandad stadsbebyggelse.

De södra delarna av samrådsförslaget har utgått och majoriteten av jordbruksmarken ingår därmed inte längre i planförslaget. Delar av planområdet har tidigare nyttjats som jordbruksmark, men har inte brukats på lång tid och är idag igenväxt, bland annat med kanadensiskt gullris, en invasiv art som försvårar återställning till jordbruksproduktion. Markens begränsade storlek och läge i nära anslutning till bostäder och förskolor gör den mindre lämplig för jordbruksändamål ur både praktisk och miljömässig synpunkt. Likaså bedöms det som negativt för recipienten, Finjasjön, att jordbruk bedrivs då det finns risk för näringsläckage. Nuvarande fastighetsägare har inte för avsikt att återuppta jordbruk, utan ambitionen har varit att utveckla området enligt den fördjupade översiktsplanen. Detaljplanen möjliggör för att särskilt boende för äldre ska kunna uppföras, vilket det är brist på idag i Hässleholms stad. Planen bidrar därmed till att uppfylla vissa av målen i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning och stärker kopplingen till befintlig service i Sjörröd och Garnisonen. Planområdet är dessutom utpekat som lämpligt för blandad stadsbebyggelse i den fördjupade översiktsplanen, vilket innebär att kommunen tidigare har gjort en strategisk avvägning kring markens användning. Mot denna bakgrund bedöms det samlade allmänna intresset av bostadsförsörjning, särskilt boende och planberedskap väga tyngre än bevarandet av den tidigare jordbruksmarken som fortfarande ingår i planförslaget.

Antalet bostäder som möjliggörs genom planförslaget har minskat till cirka 200 bostäder i granskningshandlingen.

Kommunen anser att det är viktigt att ha en planeringsberedskap i Hässleholms stad som sammantaget möjliggör flexibilitet genom olika bostadsformer. En detaljplan ska vara hållbar över tid. Om bostadsbehovet ökar de kommande åren är det därför av stor betydelse att kommunen har planlagd mark redo för bostadsutveckling.

Utöver bostäder möjliggör detaljplanen även särskilt boende för äldre (vårdboende), vilket det finns ett behov av redan idag i staden. Bristen på platser inom särskilt boende har identifierats i

kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning, och planens genomförande bidrar till att säkerställa bostäder för en målgrupp med särskilda behov. Detaljplanen säkerställer därmed ett allmänt intresse.

Nu aktuellt planområdet ligger direkt söder om infartsvägen till Garnisonen och kommer därmed att utgöra en viktig entrépunkt till Garnisonsområdet. Det är därför av betydelse att planområdet ges en stadsmässig gestaltning som tydliggör kopplingen till Garnisonen och förstärker karaktären av en entré. För att uppnå detta har huvudsakliga principer från Garnisonens planprogram tillämpats även inom ramen för denna detaljplan. I Garnisonens planprogram beskrivs principer för byggnadshöjder i relation till gatustrukturen. Längs det primära huvudstråket, Garnisonsvägen, föreslås bebyggelse i upp till 3,5 våningar, med möjlighet att pröva högre höjder där det bedöms lämpligt. Mot bakgrund av planområdets strategiska läge vid Garnisonens infart bedöms det vara lämpligt att tillåta en högre bebyggelse längs med Garnisonsvägen. Detta bidrar till att förstärka den stadsmässiga karaktären, skapa en tydlig entré och ge området en identitet som är i linje med intentionerna i Garnisonens planprogram. Den föreslagna höjden möjliggör också en effektiv markanvändning och god variation i bebyggelsestrukturen.

Illustrationerna som visas i planbeskrivningen är endast exempel på hur bebyggelsen kan se ut. Byggnaderna kan utformas på många olika sätt, exakt gestaltning hanteras i bygglovsskedet.

Planområdet saknar nuvarande arkitektoniska värden att förhålla sig till. Närliggande bebyggelse består av villor som byggts under lång tid med olika typer av designspråk/former och byggnadsmaterial. Detta möjliggör för en bredare utformning som kan anpassas vid genomförandet beroende på vilka användningar som uppförs. Huvudprinciperna som anses vara viktigast att säkerställa i detaljplanen är utformning mot Garnisonsvägen, höjder på byggnader och deras förhållande till befintlig bebyggelse, och takutformning. Att bevara en stor del natur har också varit en huvudprincip för utformningen av området, varför den södra delen av samrådsförslaget har tagits bort. Byggnadstypen är flexibel för att kunna anpassas till bullerkrav, tillgänglighet och andra krav.

Användningen Tillfällig vistelse tillåts i granskningsförslaget endast i mindre del. Användningen syftar till att exempelvis kunna uppföra ett bed and breakfast.

Detaljplanen har justerats med avseende på hantering av dagvatten och skyfall. Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för dagvatten, och skyfallsvattnet ska ledas via ytavrinning och dike till

en lågpunkt med fördröjningsdamm, placerad långt från fastighetsägarens fastighet.

En bullerkartläggning har tagits fram som utgår från en trafikmätning gjord på Garnisonsvägen 2024. Trafikmängderna har räknats upp till 2045 och utgår från att aktuellt detaljplaneområde och nordvästra Garnisonen har byggts ut enligt maximal byggrätt. Kartläggningen visar att bullervärdena ligger på gränsvärdet, för ekvivalent ljudnivå ca 59-60.5 dBA och ca 77-78 för maximal ljudnivå i den norra kvartersmarken. Eftersom övriga delar av planområdet klarar riktvärdena för buller bedöms även befintlig bostadsbebyggelse ha godtagbara bullernivåer efter att detaljplanen har byggts ut, särskilt eftersom den befintliga bostadsbebyggelsen är belägen mer än 100 meter från ny möjlig bebyggelse.

Efter revideringen av planförslaget inför granskningen kommer den närmaste planerade bebyggelsen ligga cirka 100 meter från befintlig bebyggelse öster om planområdet.

Samfälligheten Hässleholm S:24 ingår inte länge i planförslaget, och rättigheten ligger därmed kvar.

Fastighetsägarna till Skalet 7, *sakägare*

Vi inkommer med synpunkter angående detaljplansförslaget '89:87, Sjörröds gård'.

Vi bor på Skalet 7 (Träskovägen 6) dvs i direkt anslutning till det föreslagna bygget.

Vi är starkt kritiska till förslaget på grund av följande anledningar:

- Sjörröd är ett villaområde, områdets karaktär kommer att påverkas väldigt negativt av flerbostadshus. Man väljer att bosätta sig i området på grund av att det ligger en bit från stan, är lugnt och fridfullt med närhet till natur, det som gör området attraktivt kommer att förstöras med förslaget.
- Naturområdet idag är mycket viktigt för både boende i området och besökande till kommunen, Skåneleden går igenom området och även om denna ska vara kvar går man förbi höghus istället för igenom ett fint skogsområde som idag. Naturområdet har dessutom rödlistad arter.
- Vi boende i närheten får också glädjen av naturliv regelbundet på våra tomter – till exempel rådjur. Det kommer försvinna vid bygge av höghus enligt förslaget.
- Det föreslås vara 30 m natur kvar väster om bostäderna, men där behövs anläggas en damm, vilket kommer att ta upp stor del av det området. Dessutom är 30 m skog/natur ingenting och kommer inte att på något sett bevara den känslan som finns i området idag. I planerna

beskrivs det även att ett underjordiskt magasin kan vara ett alternativ till damm - vilket kommer innebära att all grönska måste tas bort. Risk för översvämning ökas oavsett om det planerats för att grönskan förvinner med damm/underjordiskt magasin, vi vet att klimatförändringar orsakar kraftigare skyfall där extremt mycket vatten kommer under en mycket kort tid.

- Hässleholm verkar inte ha behov av så här många nya bostäder, och speciellt inte av den här typen. Det finns väldigt många lediga lägenheter, både hyresrätt och bostadsrätt, samt villor som inte kan säljas. 350 bostäder föreslås här, men där är ytterligare projekt som föreslås med över 300 bostäder i orten, det är knappast försvarbart med närmare 600 + nya bostäder när det redan nu finns ett överskott
  Det föreslås en tillåten höjd på 15m och det kommer troligen att skapa insyn till våra tomter som är angränsande. Merparten av de angränsande husen ligger på den högsta punkten på tillhörande tomt.
- Vi värdesätter vårt servitut högt.

Kommunens kommentarer:

Planområdet har under arbetets gång minskats i omfattning, och den föreslagna exploateringen motsvarar nu högst omkring 200 bostäder i det scenario där området enbart bebyggs med bostäder. I andra utvecklingsalternativ kan även inslag av vård, skola eller annan verksamhet ingå, men den totala omfattningen bedöms fortfarande som måttlig i förhållande till områdets storlek och förutsättningar.

Med tanke på det goda läget i förhållande till Hässleholms centrum, kollektivtrafik och övrig service har området, tillsammans med Garnisonsområdet, pekats ut som ett av stadens utbyggnadsområden i den antagna fördjupade översiktsplanen. Området bedöms därmed vara väl lämpat för en blandad stadsutveckling med bostäder och samhällsservice.

Kompletterande inventeringar av kärlväxter, groddjur, fåglar och fladdermöss har genomförts mellan samråd och granskning. Resultaten visar att en fridlyst grodart, vanlig groda, förekommer i ett vattenhål som planläggs som allmän plats, natur, vilket innebär att dess livsmiljö bevaras. Planområdet bedöms även ha förutsättningar för vissa kräldjur, och potentiella livsmiljöer har bevarats genom att den södra delen av samrådsförslaget har utgått samt genom planläggning av ett naturstråk i öster. Fördröjningsytan i norr kan utvecklas till ytterligare livsmiljöer.

Inga fladdermöss har observerats inom planområdet, men goda livsmiljöer finns i det omgivande landskapet. Planförslaget har tagit

hänsyn till detta genom reglering av belysning, breddning av naturmark och anläggning av fördröjningsdamm.

Fågelinventeringen visar att flera arter häckar i området, varav de flesta är allmänt förekommande. Att den södra delen av samrådsförslaget har utgått bedöms gynna fågellivet. Ytterligare skyddsåtgärder har införts, såsom bevarande av död ved, uppsättning av fågelholkar och rekommendationer om att undvika markarbeten under känsliga perioder

En inventering av kärlväxter har tagits fram som visar att grönvit nattviol finns inom planområdet. Sammanlagt finns sex plantor inom planområdet, ytterligare 17 förekomster finns söder om planområdet. Två av plantorna inom planområdet planläggs som natur och kommer därmed bevaras. De resterande fyra plantorna ligger inom kvartersmark och gata. Det bedöms som möjligt att på olika sätt bevara växterna, men Hässleholms kommun har för avsikt att ansöka om dispens för att flytta plantorna. Det kan enligt kommunekologen vara positivt att flytta plantorna till de södra delarna av inventeringsområdet, som inte omfattas av planförslaget, då markförhållandena där är gynnsamma för arten. Det kan även vara fördelaktigt att flytta plantorna från planområdet för att undvika att de konkurreras ut av den invasiva arten kanadensiskt gullris.

Sedan samrådet har planförslaget minskats och de södra delarna av samrådsförslaget har utgått. Den gröna korridoren bestående av naturmark i öster har även breddats och är nu i plankartan 80 meter i bredd, utanför detaljplanen följer sedan ytterligare 10 meter av natur. Sammanlagt är naturområdet därmed 90 meter i bredd. Bredden på naturområdet stämmer nu överens med föreslagen markanvändning i den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad. Bredden bedöms vara tillräcklig för att säkra spridningskorridorer för djur- och växtlivet. Bredden innebär också att det är cirka 100 meter mellan befintlig bebyggelse längs Träskovägen och nya byggrätter inom planområdet.

Detaljplanen har justerats med avseende på hantering av dagvatten och skyfall. Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för dagvatten, och skyfallsvattnet ska ledas via ytavrinning och dike till en lågpunkt med fördröjningsdamm, placerad långt från fastighetsägarens fastighet.

Kommunen anser att det är viktigt att ha en planeringsberedskap i Hässleholms stad som sammantaget möjliggör flexibilitet genom olika bostadsformer. En detaljplan ska vara hållbar över tid. Om bostadsbehovet ökar de kommande åren är det därför av stor

betydelse att kommunen har planlagd mark redo för bostadsutveckling.

Utöver bostäder möjliggör detaljplanen även särskilt boende för äldre (vårdboende), vilket det finns ett behov av redan idag i staden. Bristen på platser inom särskilt boende har identifierats i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning, och planens genomförande bidrar till att säkerställa bostäder för en målgrupp med särskilda behov. Detaljplanen säkerställer därmed ett allmänt intresse.

Planområdet är dessutom utpekat i den fördjupade översiktsplanen som lämpligt för blandad stadsbebyggelse, vilket innebär att kommunen redan har gjort en strategisk avvägning kring markens användning. Detaljplanen går därmed i linje med kommunens planerade långsiktiga utveckling.

Samfälligheten Hässleholm S:24 ingår inte länge i planförslaget och rättigheten ligger därmed kvar.

Fastighetsägarna till Skalet 8, *sakägare*

Vill härmed framföra min bestämda åsikt att inte godkänna detaljplanen. På en mängd olika sätt som jag kommer redogöra för nedan anser jag att detta inte är en bra plan.

1. Att bygga över huvud taget på dessa tomterna förstör ett värdefullt och uppskattat område med natur. Från Hässleholms gården hela vägen genom Sjörröd och ut till garnisonen samt även ner till Hassellunden slås man av en sak i nuläget. Natur. Att bryta upp det med betong höghus precis intill bl.a Skåneleden är ingen bra idé. Det växer orkideer, flyger fladdermöss, hem för hackspettar och mängder av andra djur. Hjortarna som dagligen springer genom just denna marken på sin vandring mellan garnisonen och Tormestorp. Det finns långt mer lämpliga områden att bygga på än att förstöra denna naturen. Enligt mig saknas det nödvändiga utredningar av Fältbiologer för att uppdatera artdatabanken med vilka arter som faktiskt finns på den berörda marken.
2. Länsstyrelsen har sedan tidigare bedömt det olämpligt att bygga höghus och vi känner alla till historien om stämning från Barnekow och att kommunen, trots att ni inte behövde det, valde att gå vidare enligt Barnekows önskemål. Att Barnekow, f.d Moderat ordförande är i sammanhanget noterbart då det är M och S som står bakom denna detaljplan. Andra partier har varit tydliga i sin kritik mot denna planen och kommer i Sjörröd skörda framgångar i nästa val vågar jag lova.

Jordbruksmark. Givet världsläget med krig i Ukraina etc är det i högsta grad olämpligt att bygga något alls på jordbruksmark.
Ovanstående borde vara tillräckligt för att inse att det vettiga beslutet är att inte

bygga alls på Sjörröds gård. OM, och det är ett stort om, man ska bygga något där har jag även följande invändningar.

1. Höghus i ett villaområde. För dem som har varit i Sjörröd är det väl känt att Sjörröd är ett villaområde till 100%. Inga höga byggnader, inga betong kolosser. Noll, exakt noll sådana byggnader finns. Att då komma med iden att bygga höghus i ett villaområde samt argumenten att ”det ska smälta in i nuvarande stil” är inte seriöst eller realistiskt. På samrådsminglet framfördes argument från Nina Jakobsson att Sjörröds gård kunde designmässigt vara sammanlänkat med Garnisonen där det idag finns 3-4 våningshus. Från Sjörröds gård kan man inte ens se Garnisonen, men man ser Sjörröds gård från Sjörröd, de ligger nämligen i direkt anknytning till varandra. Det är inte på något sätt sammanlänkat mer än att vägen utanför Sjörröds gård efter ca 1 km kommer in till Garnisonen. Helt orimligt och inte alls hur verkligheten ser ut. Sen, hur får man ett 15 meters höghus att ”smälta in” i ett villaområde är för mig samt de flesta jag känner helt omöjligt.
2. Behovet. Finns ens detta behovet? Att Barnekow vill bygga lägenheter är tydligt, men HUR vill kommunen utveckla Hässleholm är för mig mer oklart. Behövs det fler lägenheter i Hässleholm? Det som efterfrågas är villatomter på attraktiva platser, inte fler lägenheter. Just idag finns det ca 150 tomma lägenheter i Hässleholm, ser inte att 350 till löser något behov över huvud taget. Dessutom tenderar personer som bor i villor vara bättre skattebetalare till kommunens fortsatta utveckling och det är såklart den typen av medborgare ni borde försöka locka till Hässleholm.
3. 15 meters höghus helt utan analys om hur det påverkar landskapsbilden, hur det påverkar oss som bor närmst? Ingen riktig 3D bild som visar verkligheten har skapats, bara romantiska illustrationsbilder från Krook och Tjäder som inte har någonting med verkligheten att göra. Skuggutredning gjord av Krook och Tjäder som inte visar verkligheten, enbart några miniatyr bilder. Är det er detaljplan eller Krook och Tjäders?
4. Gestaltningskraven är icke existerande, det konfirmerade t.o.m Sherif på minglet. Helt makabert att vad som helst skulle kunna byggas designmässigt och ändå skickar ni ut vilseledande illustrationsbilder och skriver att ett 15 meters höghus ska ”smälta in i nuvarande stil”. Så 15 meter vs villor samt inga gestaltningskrav ska ÄNDÅ ”smälta in”?
5. Dagvatten/skyfall. Enligt förslaget ska två dammar anläggas. Då Sjörröd samt Hassellunden bebos av många familjer med småbarn som i nuläget använder detta området som ”lekområden” finns en risk med dammar för små barn. Hur säkerställs det att vi som bor i närheten idag inte påverkas och får översvämmningar i framtiden? I nuläget är den låga

delen av Sjörrödsgård en bra ”buffert” vid översvämningar då det absorberar mycket vatten. Då marken kommer behöva höjas för att få fall för alla regnmängderna finns en uppenbar risk att mer vatten kommer hamna på våra tomter. Ännu en helt oacceptabel del av detta förslaget.

6. Buller utredning. Hur kommer detta påverka ljudnivån i området? Finns det en tydlig utredning?
7. Den tänkta buffertzonen är på tok för liten för att skydda mot någon sorts insyn alls för oss som bor i anslutning till denna planen.

Sammanfattningsvis är det uppenbart med en hel del feltänkt i detta förslag och bra att jag nu kan ge min feedback till er. Hoppas att ni nu tar till er och som min gamle chef sa till mig ibland ”Gör om, gör rätt”.

Kommunens kommentarer:

Kompletterande inventeringar av kärlväxter, groddjur, fåglar och fladdermöss har genomförts mellan samråd och granskning. Resultaten visar att en fridlyst grodart, vanlig groda, förekommer i ett vattenhål som planläggs som allmän plats, natur, vilket innebär att dess livsmiljö bevaras. Planområdet bedöms även ha förutsättningar för vissa kräldjur, och potentiella livsmiljöer har bevarats genom att den södra delen av samrådsförslaget har utgått samt genom planläggning av ett naturstråk i öster. Fördröjningsytan i norr kan utvecklas till ytterligare livsmiljöer.

Inga fladdermöss har observerats inom planområdet, men goda livsmiljöer finns i det omgivande landskapet. Planförslaget har tagit hänsyn till detta genom reglering av belysning, breddning av naturmark och anläggning av fördröjningsdamm.

Fågelinventeringen visar att flera arter häckar i området, varav de flesta är allmänt förekommande. Att den södra delen av samrådsförslaget har utgått bedöms gynna fågellivet. Ytterligare skyddsåtgärder har införts, såsom bevarande av död ved, uppsättning av fågelholkar och rekommendationer om att undvika markarbeten under känsliga perioder

En inventering av kärlväxter har tagits fram som visar att grönvit nattviol finns inom planområdet. Sammanlagt finns sex plantor inom planområdet, ytterligare 17 förekomster finns söder om planområdet. Två av plantorna inom planområdet planläggs som natur och kommer därmed bevaras. De resterande fyra plantorna ligger inom kvartersmark och gata. Det bedöms som möjligt att på olika sätt bevara växterna, men Hässleholms kommun har för avsikt att ansöka om dispens för att flytta plantorna. Det kan enligt kommunekologen vara positivt att flytta plantorna till de södra delarna av inventeringsområdet, som inte omfattas av planförslaget, då markförhållandena där är gynnsamma för arten. Det kan även vara

fördelaktigt att flytta plantorna från planområdet för att undvika att de konkurreras ut av den invasiva arten kanadensiskt gullris.

De södra delarna av samrådsförslaget har utgått och majoriteten av jordbruksmarken ingår därmed inte längre i planförslaget. Delar av planområdet har tidigare nyttjats som jordbruksmark, men har inte brukats på lång tid och är idag igenväxt, bland annat med kanadensiskt gullris, en invasiv art som försvårar återställning till jordbruksproduktion. Markens begränsade storlek och läge i nära anslutning till bostäder och förskolor gör den mindre lämplig för jordbruksändamål ur både praktisk och miljömässig synpunkt. Likaså bedöms det som negativt för recipienten, Finjasjön, att jordbruk bedrivs då det finns risk för näringsläckage. Nuvarande fastighetsägare har inte för avsikt att återuppta jordbruk, utan ambitionen har varit att utveckla området enligt den fördjupade översiktsplanen. Detaljplanen möjliggör för att särskilt boende för äldre ska kunna uppföras, vilket det är brist på idag i Hässleholms stad. Planen bidrar därmed till att uppfylla vissa av målen i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning och stärker kopplingen till befintlig service i Sjörröd och Garnisonen. Planområdet är dessutom utpekat som lämpligt för blandad stadsbebyggelse i den fördjupade översiktsplanen, vilket innebär att kommunen tidigare har gjort en strategisk avvägning kring markens användning. Mot denna bakgrund bedöms det samlade allmänna intresset av bostadsförsörjning, särskilt boende och planberedskap väga tyngre än bevarandet av den tidigare jordbruksmarken som fortfarande ingår i planförslaget.

Planområdet har under arbetets gång minskats i omfattning, och den föreslagna exploateringen motsvarar nu högst omkring 200 bostäder i det scenario där området enbart bebyggs med bostäder. I andra utvecklingsalternativ kan även inslag av vård, skola eller annan verksamhet ingå, men den totala omfattningen bedöms fortfarande som måttlig i förhållande till områdets storlek och förutsättningar.

Med tanke på det goda läget i förhållande till Hässleholms centrum, kollektivtrafik och övrig service har området, tillsammans med Garnisonsområdet, pekats ut som ett av stadens utbyggnadsområden i den antagna fördjupade översiktsplanen. Området bedöms därmed vara väl lämpat för en blandad stadsutveckling med bostäder och samhällsservice.

Kommunen anser även att det är viktigt att ha en planeringsberedskap i Hässleholms stad som sammantaget möjliggör flexibilitet genom olika bostadsformer. En detaljplan ska vara hållbar över tid. Om bostadsbehovet ökar de kommande åren är det därför av

stor betydelse att kommunen har planlagd mark redo för bostadsutveckling.

Utöver bostäder möjliggör detaljplanen även särskilt boende för äldre (vårdboende), vilket det finns ett behov av redan idag i staden. Bristen på platser inom särskilt boende har identifierats i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning, och planens genomförande bidrar till att säkerställa bostäder för en målgrupp med särskilda behov. Detaljplanen säkerställer därmed ett allmänt intresse.

Nu aktuellt planområdet ligger direkt söder om infartsvägen till Garnisonen och kommer därmed att utgöra en viktig entrépunkt till Garnisonsområdet. Det är därför av betydelse att planområdet ges en stadsmässig gestaltning som tydliggör kopplingen till Garnisonen och förstärker karaktären av en entré. För att uppnå detta har huvudsakliga principer från Garnisonens planprogram tillämpats även inom ramen för denna detaljplan. I Garnisonens planprogram beskrivs principer för byggnadshöjder i relation till gatustrukturen. Längs det primära huvudstråket, Garnisonsvägen, föreslås bebyggelse i upp till 3,5 våningar, med möjlighet att pröva högre höjder där det bedöms lämpligt. Mot bakgrund av planområdets strategiska läge vid Garnisonens infart bedöms det vara lämpligt att tillåta en högre bebyggelse längs Garnisonsvägen. Detta bidrar till att förstärka den stadsmässiga karaktären, skapa en tydlig entré och ge området en identitet som är i linje med intentionerna i Garnisonens planprogram. Den föreslagna höjden möjliggör också en effektiv markanvändning och god variation i bebyggelsestrukturen.

Förslag på kommentar: Högsta nockhöjd om 15.5 meter regleras till kvartersmarken längs Garnisonsvägen och en mindre del av kvartersmarken. Plankartan har även försett med bestämmelse som reglerar att takvinkeln ska vara mellan 10-40 grader för att anpassa bebyggelsens utformning till närområdet. I planprogrammet för Garnisonen bedöms det som lämpligt att uppföra byggnader på 3,5 våning, men på vissa platser beskrivs det även vara lämpligt att pröva 4 våningar. Då denna detaljplan utgör infart till Garnisonen bedöms det som lämpligt att tillåta en högre bebyggelse för att få en stadsmässighet och tydlig entré.

Illustrationerna som visas i planbeskrivningen är endast exempel på hur bebyggelsen kan se ut. Byggnaderna kan utformas på många olika sätt.

Detaljplanen har justerats med avseende på hantering av dagvatten och skyfall. Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för dagvatten, och skyfallsvattnet ska ledas via ytavrinning och dike till

en lågpunkt med fördröjningsdamm, placerad långt från fastighetsägarens fastighet.

En bullerkartläggning har tagits fram som utgår från en trafikmätning gjord på Garnisonsvägen 2024. Trafikmängderna har räknats upp till 2045 och utgår från att aktuellt detaljplaneområde och nordvästra Garnisonen har byggts ut enligt maximal byggrätt. Kartläggningen visar att bullervärdena ligger på gränsvärdet, för ekvivalent ljudnivå ca 59-60.5 dBA och ca 77-78 för maximal ljudnivå i den norra kvartersmarken, övriga delar av planområdet klarar dock riktvärdena. Eftersom övriga delar av planområdet klarar riktvärdena för buller bedöms även befintlig bostadsbebyggelse ha godtagbara bullernivåer efter att detaljplanen har byggts ut, särskilt eftersom den befintliga bostadsbebyggelsen är belägen mer än 100 meter från ny möjlig bebyggelse.

Bredden på naturstråket har breddats och det är nu cirka 100 meter från befintlig bostadsbebyggelse längs Träskovägen och nya byggrätter inom planområdet. 100 meter bedöms vara tillräckligt för att det inte ska bli några olägenheter för befintliga bostäder i form av insyn.

Samfälligheten Hässleholm S:24 ingår inte länge i planförslaget och rättigheten ligger därmed kvar.

Fastighetsägarna till Skalet 10, *sakägare*

Nedan kommer våra synpunkter som gäller planförslaget för Hässleholm 89:87 m.fl. (Sjörröds gård)

- Vi ställer oss helt emot att bebyggelse över huvud taget görs på denna natursköna plats med en djur- samt artrikedom - som inte kan återställas. Vi är relativt nyinflyttade och vi valde den här platsen just för de grönskande omgivningar som är bevarade i denna del av Hässleholm så nära stan.
- flerfamiljshus är planerat, finns det överhuvudtaget en efterfrågan efter detta? Flertalet nybyggda lägenheter i Hässleholm står tomma! Vi ställer oss väldigt frågande till att någon utredning jnte gjorts kring vilket behov av bostäder som faktiskt behövs i kommunen.
- I nuläget består området endast av hus som får vara högst 3,5 meter höga. Att då möjliggöra att hus byggs som är 15 meter höga är i vår mening befängt! SKULLE det, trots det som vi framfört ovan beslutas att marken ska bebyggas är enplanshus det enda som passar in i miljön runt omkring.
- I planförslaget möjliggörs byggnation av bland annat skola/förskola - finns efterfrågan på det, när förskolor/skolor behöver läggas ner i kommunen, pga färre antalet födda barn?

- Det kan även ifrågasättas lämpligheten i att tillåta en så omfattande bebyggelse på mark av denna karaktär, som tidigare använts för odling av olika grödor. Den tilltänkta marken innehåller dessutom mycket fukt och har karaktär av myrmark, vilket gör den olämplig för bebyggelse på grund utav översvämningsrisk, men gör den än mer lämplig för det framtida ökade behovet av inhemsk livsmedelsproduktion, som betes- och odlingsproduktion.

Gällande översvämningsrisk vill vi lyfta följande punkter OM några fastigheter byggs på marken:

- De diken som föreslås som ska leda vattnet till dammarna, förefaller ligga i de planerade ”grönstråken”. Vid dessa grönstråk står i nuläget flertalet ekar. Om diken ska anläggas inom detta grönstråk kommer det innebära att höga och gamla träd behöver tas ner, då ställer vi oss frågande till hur mycket grönområdet som egentligen kommer bli kvar? Vad menar ni faktiskt med grönområde? Är det gräsmatta eller tänker ni faktiskt behålla träden som står där? Vi anser att de höga träden måste och ska bevaras!
- I det andra förslaget förefaller inga diken finnas mellan den mellersta kvartersmarken och befintliga bostäder öster om området. Om markarbete utförs och träd/växtlighet tas bort kommer det innebära att större vattenmängder kommer att samlas på befintliga tomter öster om området. Då många utav husen som ligger på denna sida är äldre och har mindre eller ingen dränering kring husen, är detta oacceptabelt att vi påtvingas att dränera om husen på grund av en eventuellt ogenomtänkt byggnation från er sida.

Kommunens kommentarer:

Det reviderade planområdet bedöms stämma väl överens med den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad. Stora delar av den befintliga naturen säkerställs genom en cirka 80 meter bred naturremsa, som sammantaget innebär att det kommer vara 100 meter från befintlig bostadsbebyggelse längs Träskovägen och nya byggrätter inom planområdet.

Kommunen anser att det är viktigt att ha en planeringsberedskap i Hässleholms stad som sammantaget möjliggör flexibilitet genom olika bostadsformer. En detaljplan ska vara hållbar över tid. Om bostadsbehovet ökar de kommande åren är det därför av stor betydelse att kommunen har planlagd mark redo för bostadsutveckling. Enligt kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning behöver 75 nya bostäder uppföras varje år fram till och med 2030 för att möta bostadsbehovet.

Utöver bostäder möjliggör detaljplanen även särskilt boende för äldre (vårdboende), vilket det finns ett behov av redan idag i staden. Bristen på platser inom särskilt boende har identifierats i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning, och planens genomförande bidrar till att säkerställa bostäder för en målgrupp med särskilda behov. Detaljplanen säkerställer därmed ett allmänt intresse.

Planförslaget har reviderats för att skapa en bredare naturremsa mellan den planerade och den befintliga bebyggelsen. För de planerade bostäderna närmast befintlig bebyggelse har höjderna begränsats till en högsta nockhöjd om 8,5 meter, vilket möjliggör uppförande av byggnader i upp till två våningar. Bebyggelse i upp till fyra våningar planeras främst i anslutning till Garnisonsvägen samt längs en mindre del av den planerad lokalgatan i väster. .

I dagsläget finns inget behov av ytterligare skolor i Hässleholms stad, däremot står kommunen inför en utmaning inom det befintliga lokalbeståndet där delar av skollokalerna har ett eftersatt underhåll och där äldre byggnader har begränsningar i ändamålsenlighet. På sikt kan det därmed eventuellt finnas behov av nya lokaliseringar för skolor. Det är därmed positivt att ha en planberedskap som möjliggör för skola.

De södra delarna av samrådsförslaget har utgått och majoriteten av jordbruksmarken ingår därmed inte längre i planförslaget. Delar av planområdet har tidigare nyttjats som jordbruksmark, men har inte brukats på lång tid och är idag igenväxt, bland annat med kanadensiskt gullris, en invasiv art som försvårar återställning till jordbruksproduktion. Markens begränsade storlek och läge i nära anslutning till bostäder och förskolor gör den mindre lämplig för jordbruksändamål ur både praktisk och miljömässig synpunkt. Likaså bedöms det som negativt för recipienten, Finjasjön, att jordbruk bedrivs då det finns risk för näringsläckage, men även för föroreningar och lukt. Nuvarande fastighetsägare har inte för avsikt att återuppta jordbruk, utan ambitionen har varit att utveckla området enligt den fördjupade översiktsplanen. Detaljplanen möjliggör för att särskilt boende för äldre ska kunna uppföras, vilket det är brist på idag i Hässleholms stad. Planen bidrar därmed till att uppfylla vissa av målen i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning och stärker kopplingen till befintlig service i Sjörröd och Garnisonen. Planområdet är dessutom utpekat som lämpligt för blandad stadsbebyggelse i den fördjupade översiktsplanen, vilket innebär att kommunen tidigare har gjort en strategisk avvägning kring markens användning. Mot denna bakgrund bedöms det samlade allmänna intresset av bostadsförsörjning, särskilt boende och planberedskap väga tyngre än bevarandet av den tidigare jordbruksmarken som fortfarande ingår i planförslaget.

Befintlig natur, och därmed höga och gamla träd, avses att bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

De befintliga bostäderna öster om planområdet är belägna cirka 5–6 meter högre än den planerade naturremsan och den närmaste föreslagna bebyggelsen. Den topografiska skillnaden innebär att dagvatten och ytavrinning leds bort från den befintliga bebyggelsen, vilket minimerar risken för påverkan. Mot bakgrund av markförhållandena och höjdskillnaderna bedöms ingen risk för översvämning eller annan negativ påverkan på den befintliga bebyggelsen föreligga.

Hyresgästföreningen

Nya bostäder är ett gott ändamål för en kommun som avser att utvecklas och ge fler medborgare möjligheten att ta del av vår fina kommun. Det är av vikt att dessa bostäder planeras växlande med naturområden, lokaler för kommunal service (ex skolor, förskolor och servicekontor). Dessutom är det av vikt att alla nybyggnationer av fastigheter avsett för bostad kombineras med det vi i hyresgästföreningen kallar kvarterslokaler. I många avseende är gemensamma utrymmen ett recept för god trygghet och gemenskap på bostadsområdet. Därför önskar vi att Miljö- och stadsbyggnadsnämnden särskilt ger i uppdrag att detaljplanera och/eller ge riktlinjer för nyproduktionen där större uthyrningsbara uppehållslokaler byggs.

Kommunens kommentarer:

Tack för ert yttrande. Inom användningen B – Bostäder är det möjligt att uppföra gemensamhetslokaler som tillhör bostäderna. Även inom användningen C är det möjligt att uppföra lokaler där exempelvis olika föreningsaktiviteter kan ske.

Finjasjöbadens villaägarförening

Styrelsen för Finjasjöbadens villaägareförening vill härmed framföra föreningens och dess medlemmars synpunkter på det aktuella förslaget till detaljplan för 89:87m.fl. området benämnt “Sjörröd gård”.

Vi representerar runt 150 hushåll i Sjörröd, och vår förening har sedan länge verkat för att värna områdets karaktär, trygghet och livsmiljö. I detta sammanhang vill vi uttrycka en samlad och stark kritik mot den föreslagna planen, som enligt vår bedömning innebär en alltför omfattande och bristfälligt förankrad förändring av området.

Vi kräver att detaljplanen för "Sjörröds gård" stoppas, eller alternativt minskas drastiskt till endast några få 1 & 2 plans villor.

Vi vill särskilt lyfta följande punkter:

- För mycket bebyggelse: Upp till 350 nya bostäder är en orimlig förändring i vårt lilla område. Miljön, lekplatser, natur, djur och vägarna

är inte anpassade för en sån förändring. Vi som bor här, har valt området det för just det naturnära & sköna lugnet.

- För många och fel sorts hus: Flerbostadshus, stora byggnader, skolor, byggnad för centrumfunktioner, och radhus i tät grupp passar inte in i Sjörröd eller i den kringliggande naturen.
- Förlorad karaktär: Sjörröds unika naturnära karaktär riskerar att förändras och förstöras genom nybyggnation. Kommunen måste värna om våra fina villakvarter som är omgiven av naturen på alla kanter.
- Natur försvinner: Värdefulla grönområden för lek, vila, djur, friluftsliv och rekreation försvinner.
- Djurhot: Hjortar, rådjur och värdefulla fladdermöss riskerar att trängas undan när deras boende miljö förstörs. För att bara nämna några djur.
- Tryggheten minskar: Mer trafik och buller skapar otrygghet och försämrar livsmiljön. Mer människor på en liten yta tar bort tryggheten i att alla känner alla. Sjörröd är idag ett av kommunens tryggaste område, att göra en försämring av det området är högst ovälkommet och ouppskattat för nuvarande boende.
- Värdet på våra hem hotas: Många har köpt dyrt med en hög belåningsgrad och många har investerat mycket i sina bostäder – värdet kan nu sjunka då området riskerar att inte kvarbli vad man köpte och investerade i. Folk har och vill flytta hit med målet att bo med naturen som granne.
- Ingen / bristfällig miljöanalys: Planen saknar tillräcklig hänsyn till klimat, miljö och det lokala ekosystem.
- Inget bostadsbehov: Det finns redan många andra byggprojekt i kommunen, många lediga hyresfastigheter och många fastigheter till salu. Det finns också många områden som hade mått bra av nyinvesteringar i bostäder i vår stora kommun. Men inte i den fina naturen i och runt Sjörröd.
- Vi vill bevara: Natur och gemenskap. Enplans och tvåplans villor i samma stil som idag kan eventuellt accepteras, då i mycket mindre antal & skala– men inte massiv exploatering, stora och höga byggnader och stor miljöpåverkan och skogs avverkning.

Med den här bakgrunden så kräver vi att detaljplanen för "Sjörröds gård" stoppas.

Vi hoppas att dessa synpunkter tas på allvar i det fortsatta planeringsarbetet, och att dialogen med berörda grannar, invånare och föreningar stärks framöver.

Om ni önskar att fortsätta en öppen dialog med Styrelsen och oss boende i området så välkomnar vi det och ställer gärna upp.

Vi värnar om Hässleholm och Sjörröd och önskar att vi kan gå fram tillsammans i samförstånd.

Återkoppla gärna.

Kommunens kommentarer:

Planområdet har under arbetets gång minskats i omfattning, och den föreslagna exploateringen motsvarar nu högst omkring 200 bostäder i det scenario där området enbart bebyggs med bostäder. I andra utvecklingsalternativ kan även inslag av vård, skola eller annan verksamhet ingå, men den totala omfattningen bedöms fortfarande som måttlig i förhållande till områdets storlek och förutsättningar.

Med tanke på det goda läget i förhållande till Hässleholms centrum, kollektivtrafik och övrig service har området, tillsammans med Garnisonsområdet, pekats ut som ett av stadens utbyggnadsområden i den antagna fördjupade översiktsplanen. Området bedöms därmed vara väl lämpat för en blandad stadsutveckling med bostäder och samhällsservice.

Avståndet mellan planområdet och närmaste befintliga bostadsbebyggelse är cirka 100 meter, vilket bidrar till att begränsa påverkan på befintliga boendemiljöer.

Kommunen anser att det är viktigt att ha en planeringsberedskap i Hässleholms stad som sammantaget möjliggör flexibilitet genom olika bostadsformer. En detaljplan ska vara hållbar över tid. Om bostadsbehovet ökar de kommande åren är det därför av stor betydelse att kommunen har planlagd mark redo för bostadsutveckling. Enligt kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning, som utgår från befolknings- och hushållsprognoser, så finns det ett behov av att bygga 75 nya bostäder per år i Hässleholms stad ett par år framöver.

Utöver bostäder möjliggör detaljplanen även särskilt boende för äldre (vårdboende), vilket det finns ett behov av redan idag i staden. Bristen på platser inom särskilt boende har identifierats i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning, och planens genomförande bidrar till att säkerställa bostäder för en målgrupp med särskilda behov. Detaljplanen säkerställer därmed ett allmänt intresse.

Nu aktuellt planområdet ligger direkt söder om infartsvägen till Garnisonen och kommer därmed att utgöra en viktig entrépunkt till Garnisonsområdet. Det är därför av betydelse att planområdet ges en stadsmässig gestaltning som tydliggör kopplingen till Garnisonen och förstärker karaktären av en entré. För att uppnå detta har huvudsakliga principer från Garnisonens planprogram tillämpats

även inom ramen för denna detaljplan. I Garnisonens planprogram beskrivs principer för byggnadshöjder i relation till gatustrukturen. Längs det primära huvudstråket, Garnisonsvägen, föreslås bebyggelse i upp till 3,5 våningar, med möjlighet att pröva högre höjder där det bedöms lämpligt. Mot bakgrund av planområdets strategiska läge vid Garnisonens infart bedöms det vara lämpligt att tillåta en högre bebyggelse längs Garnisonsvägen. Detta bidrar till att förstärka den stadsmässiga karaktären, skapa en tydlig entré och ge området en identitet som är i linje med intentionerna i Garnisonens planprogram. Den föreslagna höjden möjliggör också en effektiv markanvändning och god variation i bebyggelsestrukturen.

Kompletterande inventeringar av kärlväxter, groddjur, fåglar och fladdermöss har genomförts mellan samråd och granskning. Resultaten visar att en fridlyst grodart, vanlig groda, förekommer i ett vattenhål som planläggs som allmän plats, natur, vilket innebär att dess livsmiljö bevaras. Planområdet bedöms även ha förutsättningar för vissa kräldjur, och potentiella livsmiljöer har bevarats genom att den södra delen av samrådsförslaget har utgått samt genom planläggning av ett naturstråk i öster. Fördröjningsytan i norr kan utvecklas till ytterligare livsmiljöer.

Inga fladdermöss har observerats inom planområdet, men goda livsmiljöer finns i det omgivande landskapet. Planförslaget har tagit hänsyn till detta genom reglering av belysning, breddning av naturmark och anläggning av fördröjningsdamm.

Fågelinventeringen visar att flera arter häckar i området, varav de flesta är allmänt förekommande. Att den södra delen av samrådsförslaget har utgått bedöms gynna fågellivet. Ytterligare skyddsåtgärder har införts, såsom bevarande av död ved, uppsättning av fågelholkar och rekommendationer om att undvika markarbeten under känsliga perioder

En inventering av kärlväxter har tagits fram som visar att grönvit nattviol finns inom planområdet. Sammanlagt finns sex plantor inom planområdet, ytterligare 17 förekomster finns söder om planområdet. Två av plantorna inom planområdet planläggs som natur och kommer därmed bevaras. De resterande fyra plantorna ligger inom kvartersmark och gata. Det bedöms som möjligt att på olika sätt bevara växterna, men Hässleholms kommun har för avsikt att ansöka om dispens för att flytta plantorna. Det kan enligt kommunekologen vara positivt att flytta plantorna till de södra delarna av inventeringsområdet, som inte omfattas av planförslaget, då markförhållandena där är gynnsamma för arten. Det kan även vara fördelaktigt att flytta plantorna från planområdet för att undvika att de konkurreras ut av den invasiva arten kanadensiskt gullris.

Utifrån de justeringar som har gjorts mellan samråd och granskning, där stor del av den södra kvartersmarken har utgått, bedöms planområdet inte innebära betydande miljöpåverkan.

Folkets väl

Den aktuella marken är inte lämplig för exploatering av främst följande skäl:

1. Området ingår i Riksintresseområde för friluftsliv och rekreation. Det utgör därtill en grön brygga i detta område mellan Hovdala/Finjasjön och Hässleholmsgårdens grönområde.
2. Området har dokumenterats vara en hemvist för skyddade orkidéer.
3. Området har en dokumenterad fornminnesplats som rent geografiskt är belägen i närheten av boningshuset på Sjörröd Gård.
4. Området är beläget nära det stora reningsverket och har tidigare ansetts olämpligt för bostadsbebyggelse (Länsstyrelsens yttrande 2015-07-01).
5. Området utgörs till stor del av vad som klassas som jordbruksmark. Då skall alternativa områden sökas i första hand. Sådana områden finns såväl nära Hässleholm centrum på det så kallade Åhusfältet där delar av det gamla militära övningsfältet utgörs av en c:a 10 hektar stor grusplan. Vidare finns ett stort obebyggt område med hårdgjord yta, beläget bara ett par hundra meter från centrum.
6. Kommunen har tidigare avslagit Barnekows ansökan om att bebygga området men efter stämning och hot om skadestånd på 17 miljoner vek kommunen sig och lovade att skyndsamt och välvilligt pröva exploateringsplanerna igen. Detta sätt att vika sig för ren skrämsel och utpressning får inte accepteras. Alla ska vara lika inför lagen och vid kommunens myndighetsutövning.
7. Prognosen för befolkningstillväxt och behov av bostäder ger inget stöd för behov av ytterligare bostäder i den omfattning som skulle bli fallet om Sjörröd Gård exploateras. Redan nu pågående och planerad utbyggnad (exempelvis Björklunda) täcker väl det ökande bostadsbehovet under överblickbar tid.
8. Att Boverket inte längre hänvisar till ett generellt skyddsavstånd på 1000 meter till reningsverk av den storlek som gäller Hässleholms reningsverk innebär inte att man därmed har fritt fram att bygga bostäder inom 1000-metersavståndet. Just problematiken med att det inte går att konkret mäta lukt talar för att man skall använda sig av försiktighetsprincipen vid prövning av ansökan om ytterligare exploatering runt våra reningsverk. Det räcker med att någon boende UPPLEVER det som att det lukta för mycket, så måste kommunen ålägga

verksamhetsutövaren att bevisa att så inte kan vara fallet. Det blir en näst intill omöjlig uppgift att bevisa för verksamhetsutövaren som är det kommunala bolaget Hässleholm Miljö AB. Ägare till bolaget är kommunen, alltså kommuninnevånarna. Sådana klagomål kan alltså bli en dyr affär för skattebetalarna. Kanske det kan ställas krav på en flytt eller inbyggnad av reningsverket. Vi talar då om miljardbelopp. Ju fler som bor nära reningsverket, desto större risk för klagomål samtidigt som opinionstrycket ökar med antalet boende (= väljare) i området inom 1000 meter runt reningsverket.

9. För övrigt hänvisas till nättidningen Frilagts alla artiklar om turerna gällande Sjörröds Gård och Barnekow. Gå in på frilagt.se och sök på Sjörröds Gård. Läs gärna även Norra Skånes artiklar speciellt från starten då Barnekow (som vice ordförande i Byggnadsnämnden) köpte Sjörröds Gård med motivet att skydda marken mot exploatering och hotet från kommunen och byggnadsnämnden som han sa ville ”göra bombmattor med hus överallt”.

   Kommunens kommentarer:

   Sedan samrådet har planförslaget minskats och de södra delarna av samrådsförslaget har utgått. Den gröna korridoren bestående av naturmark i öster har även breddats och är nu i plankartan 80 meter i bredd, utanför detaljplanen följer sedan ytterligare 10 meter av natur. Sammanlagt är naturområdet därmed 90 meter i bredd. Bredden på naturområdet stämmer nu överens med föreslagen markanvändning i den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad. Bredden bedöms även vara tillräckligt bred för att inte påtagligt påverka landskapsbilden inom riksintresset. Även om hela planområdet ligger inom riksintresset bedöms detaljplanens genomförande inte påverka riksintressets funktion negativt. Genom att säkerställa ett brett och tillgängligt naturstråk med bevarade rekreationsmöjligheter kvarstår möjligheten till friluftsliv och naturupplevelser. Planen är utformad med hänsyn till riksintresset och bedöms vara förenlig med dess syfte, samtidigt som den möter ett viktigt allmänt intresse i form av bostadsförsörjning.

   En inventering av kärlväxter har tagits fram som visar att grönvit nattviol finns inom planområdet. Sammanlagt finns sex plantor inom planområdet, ytterligare 17 förekomster finns söder om planområdet. Två av plantorna inom planområdet planläggs som natur och kommer därmed bevaras. De resterande fyra plantorna ligger inom kvartersmark och på huvudgatan. Det bedöms som möjligt att på olika sätt bevara växterna, men Hässleholms kommun har för avsikt att ansöka om dispens för att flytta plantorna. Det kan enligt kommunekologen vara positivt att flytta plantorna till de södra delarna av inventeringsområdet, som inte omfattas av planförslaget,

då markförhållandena där är gynnsamma för arten. Det kan även vara fördelaktigt att flytta plantorna från planområdet för att undvika att de konkurreras ut av den invasiva arten kanadensiskt gullris.

Fornlämningsområdet kring bebyggelsen i söder ingår inte längre i planförslaget. En arkeologisk utredning har tagits fram mellan samråd och granskning, inga fornlämningar identifierades i anslutning till bostadsbebyggelsen i söder, däremot pekades ett fornlämningsområde ut i de nordöstra delarna av planförslaget. Kommunen har skickat in en ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämningen. Detaljplanen kommer inte antas förrän tillståndet är hanterat av länsstyrelsen.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om påverkan från reningsverket. Enligt den platsspecifika luktutredning som togs fram inom ramen för detaljplanen för reningsverket ligger den aktuella detaljplanen huvudsakligen inom området med 0,1 luktenheter (l.e). En mindre del, där bostäder tillåts, ligger inom området med 0,2 l.e.. En lukts förnimbarhet uttrycks vanligen med ett tröskelvärde (mg/m3) som motsvarar luktenhet per kubikmeter (1 l.e/m3). Tröskelbestämningar ger värdefulla upplysningar, till exempel vid kontroll av källstyrkan hos luktande processer och beräkningar av luktutsläppens geografiska spridning. Lukttröskelvärdet 1 l.e/m3 definieras som den halt där 50% av befolkningen kan förnimma lukt och beskrivs även vara den så kallade detektionströsklen där det finns viss risk för luktstörning. Eftersom planområdet ligger inom 0.1 och 0.2 l.e bedöms det inte föreligga någon risk för lukt från reningsverket. De södra delarna av samrådsförslaget har utgått och majoriteten av jordbruksmarken ingår därmed inte längre i planförslaget.

Delar av planområdet har tidigare nyttjats som jordbruksmark, men har inte brukats på lång tid och är idag igenväxt, bland annat med kanadensiskt gullris, en invasiv art som försvårar återställning till jordbruksproduktion. Markens begränsade storlek och läge i nära anslutning till bostäder och förskolor gör den mindre lämplig för jordbruksändamål ur både praktisk och miljömässig synpunkt. Likaså bedöms det som negativt för recipienten, Finjasjön, att jordbruk bedrivs då det finns risk för näringsläckage och föroreningar, men även för lukt för närboende. Nuvarande fastighetsägare har inte för avsikt att återuppta jordbruk, utan ambitionen har varit att utveckla området enligt den fördjupade översiktsplanen. Detaljplanen möjliggör för att särskilt boende för äldre ska kunna uppföras, vilket det är brist på idag i Hässleholms stad. Planen bidrar därmed till att uppfylla vissa av målen i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning

och stärker kopplingen till befintlig service i Sjörröd och Garnisonen. Planområdet är dessutom utpekat som lämpligt för blandad stadsbebyggelse i den fördjupade översiktsplanen, vilket innebär att kommunen tidigare har gjort en strategisk avvägning kring markens användning. Mot denna bakgrund bedöms det samlade allmänna intresset av bostadsförsörjning, särskilt boende och planberedskap väga tyngre än bevarandet av den tidigare jordbruksmarken som fortfarande ingår i planförslaget.

Kommunen anser att det är viktigt att ha en planeringsberedskap i Hässleholms stad som sammantaget möjliggör flexibilitet genom olika bostadsformer. En detaljplan ska vara hållbar över tid. Om bostadsbehovet ökar de kommande åren är det därför av stor betydelse att kommunen har planlagd mark redo för bostadsutveckling. Enligt kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning, som utgår från befolknings- och hushållsprognoser, så finns det ett behov av att bygga 75 nya bostäder per år i Hässleholms stad ett par år framöver.

Planområdet är dessutom utpekat i den fördjupade översiktsplanen som lämpligt för blandad stadsbebyggelse, vilket innebär att kommunen redan har gjort en strategisk avvägning kring markens användning. Detaljplanen går därmed i linje med kommunens planerade långsiktiga utveckling.

Sammanfattning av synpunkter från övriga boende

Samtliga yttranden från boenden, som inte är sakägare, med liknande synpunkter har sammanfattats nedan av Hässleholms kommun. Samtliga samrådsyttranden från dessa boende har sammanställts i en bilaga tillhörande denna samrådsredogörelse.

De boende uttrycker att de inte ställer sig bakom en exploatering som innebär 350 nya bostäder, antalet bostäder är för högt och det anses inte finnas ett behov av så många bostäder i Sjörröd/Hässleholms stad i nuläget. De boende anser inte att det är lämpligt med flerbostadshus i området då detta inte finns i Sjörröd idag och därmed inte passar in i områdets karaktär. Det ifrågasätts även om detaljplaneförslaget stämmer överens med kommunens fördjupade översiktsplan för Hässleholms stad.

Vidare är de boende kritiska till att befintligt naturområde och jordbruksmark tas i anspråk för att detaljplanen ska kunna genomföras. Naturområdet beskrivs ha höga naturvärden med en stor variation av växter, djur och därmed biologisk mångfald. Naturområdet ses därmed som viktigt att bevara både sett till rekreation och naturvärden. Många boende beskriver att de har valt att bosätta sig i Sjörröd för att ha närheten till naturen, men att delar av denna natur nu riskerar att försvinna för att ge plats åt fler bostäder. Inom området finns även

flera stenmurar som beskrivs som viktiga ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Det ifrågasätts även varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har tagits fram.

De boende beskriver även en oro kring att detaljplanens genomförande kommer innebära en försämrad trafiksituation genom en kraftig ökning av biltrafik vilket ökar buller, försämrar luftkvalité, minskar tryggheten för barn i närområdet, samt ökar risken för olyckor.

Kommunens kommentarer:

Sedan samrådet har stor del av den södra delen av planområdet utgått vilket innebär att de biotopskyddade stenmurarna, det skyddsvärda trädet och mycket av de högt klassade naturområdena inte längre ingår i planförslaget.

Minskningen av planområdet innebär också att det maximala antalet bostäder som kan uppföras har minskat från 350 bostäder till cirka 200. Om exempelvis en skola uppförs inom området minskar antalet bostäder som kan byggas. Enligt Hässleholms kommuns riktlinjer för bostadsförsörjningen behöver det uppföras 75 bostäder per år, fram till och med 2030, i Hässleholms stad för att möta utvecklingen av antalet hushåll i staden. Detaljplanen bedöms gå i linje med behovet enligt bostadsförsörjningen. Kommunen anser att det är viktigt att ha en planeringsberedskap i Hässleholms stad som sammantaget möjliggör flexibilitet genom olika bostadsformer. En detaljplan ska vara hållbar över tid. Om bostadsbehovet ökar de kommande åren är det därför av stor betydelse att kommunen har planlagd mark redo för bostadsutveckling. Planområdet är dessutom utpekat i den fördjupade översiktsplanen som lämpligt för blandad stadsbebyggelse, vilket innebär att kommunen redan har gjort en strategisk avvägning kring markens användning. Detaljplanen går därmed i linje med kommunens planerade långsiktiga utveckling.

Med tanke på det goda läget i förhållande till Hässleholms centrum, kollektivtrafik och övrig service har området, tillsammans med Garnisonsområdet, pekats ut som ett av stadens utbyggnadsområden i den antagna fördjupade översiktsplanen. Området bedöms därmed vara väl lämpat för en blandad stadsutveckling med bostäder och samhällsservice.

Nu aktuellt planområdet ligger direkt söder om infartsvägen till Garnisonen och kommer därmed att utgöra en viktig entrépunkt till Garnisonsområdet. Det är därför av betydelse att planområdet ges en stadsmässig gestaltning som tydliggör kopplingen till Garnisonen och förstärker karaktären av en entré. För att uppnå detta har huvudsakliga principer från Garnisonens planprogram tillämpats även inom ramen för denna detaljplan. I Garnisonens planprogram beskrivs principer för byggnadshöjder i relation till gatustrukturen.

Längs det primära huvudstråket, Garnisonsvägen, föreslås bebyggelse i upp till 3,5 våningar, med möjlighet att pröva högre höjder där det bedöms lämpligt. Mot bakgrund av planområdets strategiska läge vid Garnisonens infart bedöms det vara lämpligt att tillåta en högre bebyggelse längs Garnisonsvägen. Detta bidrar till att förstärka den stadsmässiga karaktären, skapa en tydlig entré och ge området en identitet som är i linje med intentionerna i Garnisonens planprogram. Den föreslagna höjden möjliggör också en effektiv markanvändning och god variation i bebyggelsestrukturen.

Då de södra delarna av samrådsförslaget har utgått och majoriteten av jordbruksmarken ingår därmed inte längre i planförslaget. Delar av planområdet har dock tidigare nyttjats som jordbruksmark, men har inte brukats på lång tid och är idag igenväxt, bland annat med kanadensiskt gullris, en invasiv art som försvårar återställning till jordbruksproduktion. Markens begränsade storlek och läge i nära anslutning till bostäder och förskolor gör den mindre lämplig för jordbruksändamål ur både praktisk och miljömässig synpunkt. Likaså bedöms det som negativt för recipienten, Finjasjön, att jordbruk bedrivs då det finns risk för näringsläckage och föroreningar, men även för lukt för närboende. Nuvarande fastighetsägare har inte för avsikt att återuppta jordbruk, utan ambitionen har varit att utveckla området enligt den fördjupade översiktsplanen. Detaljplanen möjliggör för att särskilt boende för äldre ska kunna uppföras, vilket det är brist på idag i Hässleholms stad. Planen bidrar därmed till att uppfylla vissa av målen i kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning och stärker kopplingen till befintlig service i Sjörröd och Garnisonen. Planområdet är dessutom utpekat som lämpligt för blandad stadsbebyggelse i den fördjupade översiktsplanen, vilket innebär att kommunen tidigare har gjort en strategisk avvägning kring markens användning. Mot denna bakgrund bedöms det samlade allmänna intresset av bostadsförsörjning, särskilt boende och planberedskap väga tyngre än bevarandet av den tidigare jordbruksmarken som fortfarande ingår i planförslaget.

De delar av planområdet som bedömdes ha högst naturvärden ingår inte längre i planförslaget. Breddningen av naturområdet i öster har syftat till att bland annat stärka spridningskorridorer för djur- och växtlivet och därmed värna exempelvis fåglar, fladdermöss, grodor och kräldjur. Genomförda ändringar innebär att kommunen fortsatt bedömer att detaljplanens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning har därmed inte upprättats.

Garnisonsvägen har (2024) ett uppmätt trafikflöde på cirka 3 100 fordon per dygn, vilket kan betraktas som ett relativt måttligt flöde

för en huvudväg i ett tätortsnära läge. Enligt trafikaltlstringsverktyget förväntas trafikflödet öka med cirka 1 100 fordon per dygn efter genomförande av detaljplanen för Sjörröds gård tillsammans med andra parallella projekt i Garnisonen. Det totala flödet skulle då uppgå till cirka 4 200 fordon per dygn, vilket fortfarande ligger inom spannet för vad som klassificeras som normal kapacitet för en gata av den här typen. Vidare utgör de reglerade riktlinjerna för parkeringstal, tillsammans med en successivt förstärkt kollektivtrafikstruktur och en utbyggnad av gång- och cykelvägnätet inom både planområdet och det större Garnisonområdet, en betydande strategisk åtgärd för att minska det framtida bilberoendet. Genom att erbjuda attraktiva alternativ till privat biltrafik skapas förbättrade möjligheter för hållbara resval, särskilt för vardagliga resor mot Hässleholms centrum och andra målpunkter i staden.

Trafiksäkerheten på Garnisonsvägen bedöms kunna bli bättre genom anläggandet av en dubbelsidig gång- och cykelväg. Likaså bedöms den nya utformningen av Garnisonsvägen kunna bidra till hastigheterna kommer hållas nere vilket är positivt för säkerheten. Genom att detaljplanen möjliggör för skola längs Garnisonsvägen är det även större chans till att den skyltade hastigheten sänks.

En bullerkartläggning har tagits fram som utgår från en trafikmätning gjord på Garnisonsvägen 2024. Trafikmängderna har räknats upp till 2045 och utgår från att aktuellt detaljplaneområde och nordvästra Garnisonen har byggts ut enligt maximal byggrätt. Kartläggningen visar att bullervärdena ligger på gränsvärdet, för ekvivalent ljudnivå ca 59-60.5 dBA och ca 77-78 för maximal ljudnivå i den norra kvartersmarken, övriga delar av planområdet klarar dock riktvärdena. Eftersom övriga delar av planområdet klarar riktvärdena för buller bedöms även befintlig bostadsbebyggelse ha godtagbara bullernivåer efter att detaljplanen har byggts ut, särskilt eftersom den befintliga bostadsbebyggelsen är belägen mer än 100 meter från ny möjlig bebyggelse.

Synpunkter inkomna efter samrådstidens slut

Fastighetsägare till Hässleholm 89:91, *sakägare*

Som berörd granne till projekt 2024-1072 anser jag att projektet i sin helhet måste förkastas av följande skäl.

Det är av yttersta vikt att restera av den natur som är kvar efter att Barnekow avverkat nästan alla Stora träd även ekar blir bevarad.

Det är inte bara vi närmsta grannar som berörs utan alla Sjörrödsbor som värdesätter naturvärdena och av den anledningen valt att bosätta sig här.

Att rasera så värdefull och unik natur när det inte råder någon bostadsbrist är absurt.

Det finns outhyrda lägenheter i tätorten och ett stenkast härifrån har kommunen påbörjat bostadsbebyggelse.

Då Barnekow köpte Sjörröds gård ett lantbruk visste han om att ett servitut fanns, servitutet måste behållas

då det är ett viktigt naturstråk för alla Sjärrädsborna som dessutom är dess delägare.

Eftersom Barnekow då satt i byggnadsnämnden hade möjlighet att ändra förutsättningarna för gården.

Skulle nämnda projekt få realiseras innebär det att livskvaliteten ödeläggs för befolkningen, skattebetalarna i en hel stadsdel.

Med anledning av vad som sägs ovan är det min förhoppning att beslutsfattarna i Kommunen besinnar sig trots diverse löften till Barnekow då syftet med en stadsplanering är att bevaka allmänna intressen och inte enskilda.

Kommunens kommentarer:

Sedan samrådet har stor del av den södra kvartersmarken utgått och flera naturvärden, stenmurar och skyddsvärda träd ingår inte längre i planförslaget. Likaså omfattas inte längre samfälligheten Hässleholm S:24 av planförslaget.

Majoriteten av det planerade bostadsområdet är lokaliserat till ytor som idag saknar större träd och där naturvärdena är begränsade. För att bevara och utveckla de befintliga naturvärdena samt främja friluftslivet har en cirka 80 meter bred naturremsa på planområdets östra sida reglerats som naturmark i detaljplanen. Där planeras också kompensationsåtgärder för de naturvärden som går förlorade. Det reviderade planområdet är dessutom placerat med goda avstånd till befintlig bebyggelse, cirka 100 meter från villakvarteret i östra delen av planområdet och omkring 200 meter från bostäderna söder om Sjövägen.

Med tanke på det goda läget i förhållande till Hässleholms centrum, kollektivtrafik och övrig service har området, tillsammans med Garnisonsområdet, pekats ut som ett av stadens utbyggnadsområden i den antagna fördjupade översiktsplanen. Området bedöms därmed vara väl lämpat för en blandad stadsutveckling med bostäder och samhällsservice. Planförslaget har därmed utformats i enlighet med kommunens fördjupade översiktsplan och med hänsyn till såväl naturmiljön som närboendes boendemiljö.

Fastighetsägarna till Skalet 3, *sakägare*
Som boende på Kioskvägen mot Hovdalavägen motsätter vi oss förslaget för nybyggnad på Hässleholm 89:87 mfl (Sjörröds gård).

Den ökande trafikmängden som förslaget innebär har det inte tagits hänsyn till i förslaget ur vår synpunkt. Inga förslag för att förbättra eller åtminstone inte försämra vår boendemiljö finns inte pga trafiken på Hovdalavägen.

På grund av den ökande trafikintensiteten, ökande utsläpp från trafiken, vår boendemiljö samt bullermängden i tid och omfattning motsätter vi oss förslaget.

> *Förslag på kommentarer:*
>
> *Sjörröds gård utgör ett utbyggnadsområde enligt den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad och är därmed avsett för fortsatt utveckling och komplettering med blandad bebyggelse.*
>
> *Hovdalavägen är en av Hässleholms viktiga infartsvägar och har en funktion som huvudförbindelse för flera områden, bland annat Garnisonsområdet, Hassellunden, Tormestorp, Sösdala och andra delar söder om staden med mera. De trafikmängder som bedöms uppkomma till följd av det aktuella planförslaget är små i förhållande till den befintliga och framtida trafik som redan nyttjar Hovdalavägen.*

Sverigedemokraterna
Sverigedemokraterna vidmakthåller sin linje likt innan med att det inte ska byggas något på Hässleholm 89:97 m.fl. Vi har påtalat ett otaligt antal gånger är det inte är något lämpligt område att bygga på.

Man försöker här också framhärda att det är enligt gällande FÖP för Hässleholms stad, när man i andra planarbete inte fortsätter på grund av att FÖP:en ska göras om.

Här verkar det som om att man ska tvinga igenom ett positivt planbesked eftersom att man inte har kraft och mod att stå emot.

Allt detta verkar vara en fladdrig och osund politik för att blidka sökande.

Avsluta detta planarbete.

> *Förslag på kommentarer:*
>
> *Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har fått i uppdrag av miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ta fram ett förslag till detaljplan för Hässleholm 89:97 m.fl. Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för den föreslagna användningen i enlighet med plan- och bygglagen (PBL). Arbetet utgör således en lämplighetsprövning där olika allmänna och enskilda intressen vägs mot varandra.*

Under planarbetets gång har förslaget reviderats och justerats för att bättre anpassas till den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad, inkomna synpunkter, samt till platsens förutsättningar. Planförslaget har därigenom utvecklats för att ta hänsynen till miljö, landskap och befintliga värden.

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.

Planhandlingarna revideras med följande planeringsunderlag:

- Fladdermusinventering
- Kärlväxtinventering
- Fågelinventering
- Inventering av groddjur
- Studie kring förutsättningar för kräldjur
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning
- Dagvattenutredning
- Arkeologisk utredning
- PM buller

Planbeskrivningen revideras med följande:

- Beskrivning av tillkommande planbestämmelser
- Förtydliganden kring hur planförslaget förhåller sig till riksintresset för friluftsliv
- Beskrivning av förväntade trafikflöden och bullernivåer
- Resonemang kring hur förslaget förhåller sig till befintliga naturvärden och möjliga åtgärder
- Beskrivning av nytt fornlämningsområde
- Djupare resonemang kring ianspråktagandet av jordbruksmark
- Resultat från kompletterande utredningar och hur planförslaget förhåller sig till resultaten
- Resonemang kring reningsverkets verksamhet och eventuell påverkan på planområdet
- Information om att den fördjupade översiktsplanen för Hässleholms stad är aktuell

- Information om vägbredder

Plankartan revideras med följande:

- Majoriteten av den tidigare södra kvartersmarken utgår, vilket innebär att strax över 25 000 kvadratmeter kvartersmark försvinner mellan samråd och granskning
- Samfälligheten Hässleholm S:24 ingår inte längre i planförslaget
- Naturområdet i den östra delen av planområdet breddas till cirka 80 meter
- Användningen ”Vård” specificeras till ”Vårdboende”
- Skola och vårdboende tillåts även i den mellersta kvartersmarken
- Byggrätten justeras till 25% av fastighetsarean inom användningsområdet för all kvartersmark
- Ytterligare yta för teknisk anläggning läggs till
- Höjdbestämmelser justeras till 15,5 meter, 11,5 meter och 8,5 meter nockhöjd
- Mindre justeringar av vägdragningen mellan den norra och mellersta kvartersmarken
- Bestämmelser som reglerar följande läggs till:
    - takvinkel
    - att källare inte får finnas
    - utökad lovplikt för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet
    - att huvudentré ska vara vänd mot Garnisonsvägen i den norra kvartersmarken
    - att långsidan ska vara vänd mot Garnisonsvägen i den norra kvartersmarken
    - att vid bostadsändamål får varje enskild byggnad ha en fasadlängd mot Garnisonsvägen om högst 50 meter
    - att bullerskyddad uteplats ska finnas i den norra kvartersmarken
    - att minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot ljuddämpad sida, alternativt inte större än 35 kvadratmeter i den norra kvartersmarken
    - att skolbyggnaden i den norra kvartersmarken ska placeras så att byggnaden utgör bullerskydd

- att komplementbyggnader inte får förläggas närmre Garnisonsvägen än huvudbyggnaden på den norra kvartersmarken
- att belysning ska utformas på särskilt sätt för att inte störa fladdermöss

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Hässleholm oktober 2025

Cecilia Lindgard	Nina Jakobsson	Sherif Hosny
Planchef	Planarkitekt	Planarkitekt