



Detaljplan för Orgelbyggaren 3

Hässelholm
Hässelholms kommun
Skåne län

Dnr: BN 2014-141

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 2016-11-25 – 2016-12-19 enligt Byggnadsnämndens beslut 2016-11-08.

Detaljplanen har skickats ut till berörda myndigheter och sakägare. Under samrådstiden har detaljplanen funnits tillgänglig på Stadsbyggnadskontoret, Stadshuset i Hässelholm samt på kommunens hemsida www.hasselholm.se/dp.

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

Följande har inkommit med yttrande:

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA:

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

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Lantmäterimyndigheten	utan synpunkter
Miljönämnden	utan synpunkter
Tekniska utskottet	med synpunkter
Hässelholms Vatten	med synpunkter
Kommunstyrelsens arbetsutskott	utan synpunkter

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Ägare till fastigheten Orgelbyggaren 3	med synpunkter
--	-----------------------

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

Länsstyrelsen i Skåne län

Länsstyrelsen har inte några synpunkter på planförslaget

E.ON Elnät Sverige AB

Inom området har E.ON elnät endast en servis in till befintlig byggnad samt en lågspänningsledning i mark längs med Skolgatan och Första Avenyen. Kablarnas exakta läge kan bestämmas med en kostnadsfri kabelvisning.

Byggnad eller annan anläggning får ej uppföras närmare än 3 meter från ledningen utan ledningsägarens medgivande och det får inte heller anordnas upplag eller ändring av marknivå som försvårar reparation och underhåll.

E.ON Elnät förutsätter att befintliga anläggningar inte påverkas av planens genomförande. Eventuella kostnader för ingrepp i anläggningar bekostas av den som begär, vilket bör framgå av planhandlingarna.

Kommentar:

Detaljplanens genomförande kommer inte att påverka ledningarna.

Region Skåne

Region Skåne har inga synpunkter på planförslaget då ärendet är av begränsad betydelse utifrån ett regionalt utvecklingsperspektiv.

TeliaSonera Skanova Access

Skanovas anläggningar eller rättigheter berörs inte av planförslaget och har därför inga synpunkter på planförslaget.

Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter på planförslaget.

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på planförslaget.

Miljönämnden

Det är positivt att planen har en bevarandebestämmelse för blodbokarna och trädens värde beskrivs på ett bra sätt.

Tekniska utskottet

Det bör förtydligas att det även finns möjlighet att skriva parkeringsköp med kommunen för att säkerställa parkeringsbehovet i samband med bygglov.

Exploateringsavtal behöver inte tecknas om allmän plats inte ska omgestaltas.

Förtydligande på plankartan behövs för byggnadshöjd, där punkten är svår att se.

Kommentar:

Tillägg angående parkeringsköp har kompletterats i planhandlingarna.

Ändring har gjorts för att bättre synliggöra byggnadshöjden.

Hässleholms Vatten

I planbeskrivningen anges att den totala byggnadsarean är 60 % av fastigheten och i plankartan anges 55 %.

Bestämmelse om att källare inte får anläggas och att marknivå invid hus ska vara 0,3 m över gatuhöjd bör läggas till. Detta för att säkra området från större vattenflöden och översvämningar och eliminera risken för skador på enskild egendom.

Vid restaurangverksamhet ska fettavskiljare installeras.

Kommentar:

Den totala byggnadsarean är 55 % och har korrigerats i planbeskrivningen.

Befintlig byggnad innehåller idag en källare, därför är en bestämmelse om att källare inte får anläggas inte lämplig för fastigheten. Bestämmelsen läggs till i västra delen där en ny byggrätt tillkommer.

Att bestämma marknivån för bebyggelse är inte lämpligt då en nybyggnad på platsen kan bli försvårad om den ska ansluta till den befintliga byggnaden samt placeras utmed gatan.

Fettavskiljare för restaurangverksamhet hanteras i bygglövskedet.

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Kommunstyrelsens arbetsutskott har inga synpunkter på planförslaget.

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA

Ägare till fastigheten Orgelbyggaren 3

Innebär planbestämmelsen för skydd av träden att de inte får beskäras av ljusmässiga skäl och vad innebär det att de ska kompenseras vid fällning?

Den totala byggnadsarean skiljer sig mellan plankarta och planbeskrivning.

En högsta tillåten nockhöjd på 10 meter räcker ej för att även en takvåning ska inrymmas.

Kommentar:

Planbestämmelsens syfte är att bevara träden, men tillåta nödvändig beskärning för att ge goda förutsättningar för deras fortlevnad samt då det krävs för säkerheten, exempelvis i form av grenar som riskerar att falla ner. Bestämmelsen rör inte estetiska beskärningar som ljusmässiga skäl ingår i, utan beskärning ska endast ske när det är nödvändigt utifrån att skapa bra förhållanden för träden samt om det finns en säkerhetsrisk.

Gällande kompensation innebär det att ett eller flera träd nyplanteras på fastigheten för att på sikt kunna ge likvärdiga miljömässiga värden som befintliga träd. Kompensation kan även ske på närliggande område om det bedöms lämpligt och om plantering på fastigheten av någon anledning inte skulle vara lämpligt. Kompensation ska även diskuteras med sakkunnig.

Byggnadsarean har justerats.

Då marken ligger med Första Avenyen intill byggnaden sluttar neråt räknas inte nockhöjden för måttet direkt under takvåningen och ner till gatan. Med en sluttande gata beräknas nockhöjden utifrån Medelhöjden är beräknad utifrån höjdskillnaden, vilket ger en mätningpunkt i mitten av byggnaden som innebär att 10 meter sätts utifrån denna punkt och inrymmer därmed även takvåningen.

SAMMANFATTNING

Synpunkterna har bemötts separat ovan. Nedan sammanfattas de synpunkter som föreslås leda till förändringar i detaljplanens handlingar. Utöver dessa görs vissa kompletteringar och förtydliganden i planhandlingarna.

Revideringar efter samråd:

Planbeskrivningen revideras med följande:

- I planbeskrivningens inledning har den totala byggnadsarean ändrats från 60 % till 55 % enligt plankartan.
- Förtydligande angående nockhöjden har lagts till i motiv till planbestämmelser
- Förtydligande angående trädens skyddsbestämmelse och kompensation har lagts till i motiv till planbestämmelser
- Bestämmelse om markklov har lagts till i plankartan och förtydligats i planbeskrivningen
- Bestämmelse om att källare inte får anläggas har lagts till för ny bebyggelse på västra delen av fastigheten
- Tillägg för parkeringsalternativ har lagts till i planbeskrivningen

Stadsbyggnadskontoret i Hässleholm februari 2017

Gertrud Richter
planchef

Andreas Ask
planarkitekt