



Granskningsutlåtande

Detaljplan för Fornbacken 6 (Bostäder på sjukhusområdet)

Hässelholm
Hässelholms kommun
Skåne län

Dnr: BN 2018-642

Detaljplanen har varit på tillgänglig för granskning mellan den 10 maj och den 24 maj 2021, enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 14 april, §42. Detaljplanen har skickats ut till berörda myndigheter och sakägare. Under granskningen har detaljplanen funnits tillgänglig i 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 finns tillgängliga på miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen. Beträffande synpunkter som kommit in skriftligen under samrådet samt miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande till dessa hänvisas till samrådsredogörelsen.

Följande har inkommit med yttrande:

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA:

Länsstyrelsen i Skåne län	utan synpunkter
Energidistribution Sverige AB (E.ON)	utan synpunkter
Lantmäterimyndigheten	med synpunkter
Region Skåne	med synpunkter
Skanova	utan synpunkter
Trafikverket	med synpunkter

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Hässelholm miljö AB	med synpunkter
Miljöavdelningen	utan synpunkter
Räddningstjänsten	med synpunkter

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Brandkonsultbyrå	utan synpunkter
Ägaren till fastigheten Brofästet 4	med synpunkter
Ägaren till fastigheten Brofästet 7	med synpunkter
Privatperson 1	utan synpunkter
Privatperson 2	utan synpunkter
Privatperson 3	utan synpunkter

Privatperson 4	utan synpunkter
Privatperson 5	utan synpunkter
Privatperson 6	utan synpunkter
Sverigedemokraterna	med synpunkter

INKOMNA SYNPUNKTER UNDER GRANSKNINGEN

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

Länsstyrelsen i Skåne län

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

E.ON Energidistribution AB (E.ON)

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inget att erinra.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har följande synpunkter på planförslaget:

Plankartan

Beskrivningen av planbestämmelser på plankartan och i beskrivningen avviker något gällande f2 och f3. Bestämmelsen n2 är ottydligt formulerad: "Fördröjning". Illustrationer visar antal våningar. Det finns inga bestämmelser antal våningar. Höjden regleras av byggnadshöjd och nockhöjd. Illustrationskartan bör inte placeras på plankartan eftersom detta skapar ottydlighet.

Markreservat g1 är markreservat för uteplats. I beskrivningen står det att området även ska användas som fördröjningsyta. Är detta något som ska vara en del av gemensamhetsanläggningens ändamål?

Planbeskrivningen

Under rubriken gällande detaljplan komplettera med aktbeteckningen 1293K-P02/73.

Under rubriken Parkering "Riktlinje för cykelparkering: 2,5 platser per bostad / 2,5 platser per 1000 m2 BTA" är antalet platser per 1000 m2 BTA lågt jämfört med plats per bostad.

Ordet tomt ska användas med försiktighet. OM det med tomt menas fastigheten bör ordet fastighet väljas.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Förklaring till utformningsbestämmelser har setts över och korrigerats inför antagande.

Bestämmelsen n2 har tagits bort från plankartan inför antagande, då det inte längre bedöms nödvändigt att avsätta en specifik plats för fördröjning. Det innebär också att frågan om gemensamhetsanläggningens ändamål inte längre är aktuell.

Planavdelningen anser att det är viktigt att de idéer som legat till grund för detaljplanen är tydliga och lättillgängliga vid framtida prövningar även om illustrationen endast visar en av många möjliga utformningar. Planavdelningen delar inte Lantmäteriets synpunkt att illustrationen på plankartan skapar ottydlighet.

Inför antagande har planhandlingarna setts över avseende hur ordet tomt används i förhållande till ordet fastighet. Även antal beskrivna cykelparkeringar per 1000m2 BTA har setts över och korrigerats inför antagande. Under rubriken gällande detaljplan har aktbeteckning lagts till.

Region Skåne

Av olika anledningar har Region Skåne missat att inkomma med synpunkter i samrådsskedet och presenterar därför, i granskningsskedet, för första gången synpunkter på planhandlingarna. Ärendehanteringens sedan händelsen utvecklats för att undvika liknande händelser framgent. Region Skåne ber om ursäkt för den olägenhet som detta eventuellt medför men har en förhoppning om att nedan framförda synpunkter hanteras i planen då Region Skåne som sakägare har viktiga förslag till tillägg.

Region Skånes synpunkter

Ambulansvägen i planområdet tillhör Region Skåne och är den enskilt viktigaste vägen för såväl sjukhusets ambulans- och godstransporter samt till patient- och personalparkering. Eventuella planer på justeringar i korsningar anslutande mot ambulansvägen måste godkännas och utformas i samråd Region Skåne. Trafiken på Ambulansvägen får inte störas av annan trafik. Utfartförbud eller motsvarande planbestämmelse mot Ambulansvägen behöver därför anges på plankartan. Hantering i planbeskrivning och/eller illustration är inte tillräckligt då dessa inte är juridiskt bindande.

Region Skåne vill framhålla att det under hela anläggnings- och byggprocessen måste säkerställas att både Linnégatan och Ambulansvägen, från både öst och sydväst, har full kapacitet och medger tillgång för Region Skånes transporter och patienter att komma till sjukhusområdet.

Hässleholms kommun går i planförslaget emot Länsstyrelsen rådgivning rörande kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljö. Region Skåne ställer sig frågande till bedömningen då Region Skåne i pågående planprocess för Fornbacken 6 har uttryckt en önskan om att möjlighet ges att riva en av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom egen fastighet, med hänvisning till sjukhusets möjligheter att utvecklas över tid, men inte hörtsammats.

Region Skåne ställer sig frågande till den föreslagna bebyggelsens höjd och placering. Har någon skuggstudie genomförts som visar hur byggnad 18 på sjukhusområdet kommer att skuggas? Och hur ser det ut med insynstörning mot sjukhusområdet? Region Skåne menar att bebyggelsen bör göras lägre för att minska insynstörningen. Bårhusverksamheten ligger i nära anslutning till den planerade bebyggelsen. Region Skåne menar att det kan upplevas störande för boende och verksamheter liksom för besökande till bårhuset och att problematiken bör hanteras i planförslaget.

Region Skåne är positiv till att ett markreservat för ledningar inom Fornbacken 6 som är av vikt för sjukhuset har inkluderats i planförslaget men ser det som önskvärt att ett avtalsservitut upprättas mellan exploitören och Region innan detaljplanen vinner laga kraft.

Region Skåne vill även påpeka att parkeringsplatserna inom planområdet kommer väldigt nära Region Skånes fastighetsgräns och att större marginal bör ges.

Kommentar:

I detaljplaner går det endast att reglera utfartsförbud (PBL 4 kap. 9§) i gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark. Då Ambulansvägen är kvartersmark går det inte att reglera utfartsförbud i gränsen mellan Fornbacken 6 och Fornbacken 2. Inför antagande har det däremot förtydligats i planbeskrivningen att in- och utfart inte ska ske mot Ambulansvägen utan endast mot Linnégatan. Eftersom ett antal skulle behöva upprättas mellan ägaren till Fornbacken 6 och ägaren till Ambulansvägen för att boende på Fornbacken 6 skulle kunna nyttja Ambulansvägen, bedöms risken att en in- och utfart anläggs mot Ambulansvägen mot regionens vilja som mycket liten.

Vid bedömningen av vilka hus och kulturmiljöer som ska skyddas i detaljplan har både kulturmiljöutredningen och möjligheten att utveckla kvarteret Fornbacken med sjukhusverksamhet, kontor och bostäder tagits i beaktning. I detaljplanerna som har tagits fram parallellt, dvs. detaljplan för Fornbacken 2 m.fl. (Sjukhuset) och detaljplan för Fornbacken 6 (Bostäder på sjukhusområdet) har bedömningen av vilka kulturhistoriska värden som ska skyddas gjorts på samma sätt. I avvägningen mellan bevarande av kulturhistoriska värden och möjligheten att utveckla kvarteret har de skyddsvärda objektens placering inom kvarteret tillsammans med det utpekade bevarandevärdet spelat stor roll.

Exempelvis har de kulturbeskyddade värden som pekats ut som särskilda, såsom de två olika varianter av typhus som finns inom Fornbacken 6, bedömts viktiga att skydda. Likaså har de värdefulla byggnader och element som ingår i en sammanhållen kulturmiljö som även kan ge stort upplevelsevärde för allmänheten bedömts som viktiga att skydda. Genom att därtill fokusera på att skydda byggnader, miljöer och element som är placerade i utkanten av kvarteret istället för att skydda enskilda byggnader som finns utspridda inom kvarteret, anser miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen att kulturbeskyddade värden kan bevaras utan att hindra utvecklingen av kvarteret.

En skuggstudie har genomförts som visar att bebyggelsen tillhörande sjukhuset, som ligger väster och söderut från fastigheten Fornbacken 6, inte får en stor påverkan av skugga till följd av planförslaget.

Inför antagande har risken för störning för såväl boende och verksamheten kopplad till bårhuset setts över. Närheten mellan bostäder och bårhuset och Ambulansvägen kan innebära en mindre risk för störningar beroende på hur vegetationen ser ut omkring samt hur fönster samt balkonger på byggnader placeras. För att minska risken för konflikt kan vegetation uppföras i sydvästra gränsen och på det sättet både avgränsa fastigheten mot Ambulansvägen och ge ett visst insynsskydd för bårhusets verksamhet. Det finns även plats för ytterligare vegetation för avskärmning mot Fornbacken 6 inom sjukhusets egna fastighet. Höjden på byggnaderna har troligtvis mindre betydelse i frågan än orientering av exempelvis balkonger och fönster. Detta skrivs in i planbeskrivningen. Däremot bedöms det inte rimligt att reglera i plankartan, eftersom en förändring av sjukhusets disponering förväntas, vilken kan innebära att bårhusverksamheten får en ny placering.

Efter mailkonversation den 6 juli 2021 med representant från region Skåne framkommer att regionen inte längre bedömer att det finns behov av avtal för ledningar, då ledningarna på fastigheten Fornbacken 6 tillhör Hässleholm miljö AB.

Placeringen av parkeringsplatser regleras inte i detaljplanen mer än att parkering ej görs möjlig i mitten av fastigheten. Inför antagandet ser planavdelningen fortfarande inget behov av att i plankartan ytterligare reglera placeringen av parkeringar. Eftersom ett u-område är placerat inom Fornbacken 6, längs gränsen mot Ambulansvägen, måste den marken hållas tillgänglig. Detta försvårar möjligheten att använda marken på ett mycket bättre sätt än till parkeringar. Däremot kan vegetation placeras för att avskilja parkeringarna från Ambulansvägen. Detta skrivs in i planbeskrivningen inför antagande.

Skanova

Då det av planbeskrivningen framgår att exploitören ska bekosta eventuell flytt, ombyggnation eller skada av Skanovas anläggningar i samband med plangenomförandet har Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende på remiss. Vi har följande synpunkter.

Skånebanan är en kommunikationsanläggning av riksintresse. En utbyggnad av Skånebanan till dubbelspår, på sträckan Kristianstad-Hässleholm utgör ett framtida riksintresseanspråk. Riksintressen ska enligt MB kap 3 §8 ”så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar”.

Enligt gällande Nationell plan för transportsystemet 2018-2029 (bilaga 2) kommer det att kvarstå betydande brister på Skånebanan, Kristianstad-Hässleholm, i användbarhet, kapacitet, robusthet och punktlighet efter genomförande av Nationell plan för transportsystemet 2018-2029. Trafikverket har gjort bedömningen i en åtgärdsvalsstudie för Skånebanan år 2015 att en utbyggnad till dubbelspår på sträckan Kristianstad-Hässleholm kommer att krävas i framtiden, för att öka turtätheten, och för att kunna köra snabba direkttåg mellan orterna Kristianstad-Hässleholm-Helsingborg.

Trafikverket kommer att lyfta utbyggnad till dubbelspår på sträckan Kristianstad-Hässleholm till den nya Nationella transportplanen 2022-2033. Inför framtagandet av ny nationell plan har en avsiktsförklaring tecknats mellan Trafikverket, Region Skåne, respektive Hässleholms och

Kristianstads kommuner, om sam- och medfinansiering av en utbyggnad till dubbelspår på den aktuella sträckan.

Trafikverket anser därför utifrån det ovan anförda, att ett byggnadsfritt avstånd om minst 30 meter ska säkerställas utmed Skånebanan i detaljplanen, räknat minst 15 meter från spårmittpunkt för den befintliga järnvägen, för att ett byggnadsfritt avstånd om 30 meter från spårmittpunkt ska möjliggöras för det framtida dubbelspåret. Ett byggnadsfritt avstånd om 30 meter från spårmittpunkt ger utrymme för ett skyddsavstånd ur risk- och bullersynpunkt, för räddningsinsatser utmed järnvägen och för utveckling av Skånebanan.

Den befintliga byggnaden närmast spåret i planförslaget, hus 3 räknat västerifrån, med ändrad användning till bostadsändamål, och med en bestämmelse om rivningsförbud, är belägen på drygt ca 30 meters avstånd från befintlig spårmittpunkt. Även den befintliga byggnaden, hus 4 räknat västerifrån, är belägen inom 45 meter från befintlig spårmittpunkt. För dessa byggnader har även ekvivalenta ljudnivåer nära riktvärdet Leq 60 dBA (Leq 59 dAB) beräknats, samtidigt som den framtida trafiken på dubbelspåret kommer att innebära en ökad trafik, med höjda bullernivåer. Dessa byggnader bedöms därför försvåra en framtida utbyggnad till dubbelspår på Skånebanan på sträckan, med erforderligt byggnadsfritt avstånd utmed det framtida spåret. Trafikverket gör bedömningen att det aktuella planförslaget sammantaget innebär en risk för påtaglig skada på riksintresset, genom att möjligheten att bedriva framtida planerad trafik, i enlighet med ÅVS för Skånebanan, förhindras.

Vi anser därför att bestämmelsen om rivningsförbud för den befintliga byggnaden, hus 3 räknat västerifrån, måste tas bort. Prickmarken i planen anser vi ska inkludera båda de befintliga byggnaderna, hus 3 och 4 västerifrån, för att dessa inte ska kunna återuppföras i detta läge, i händelse av att de skulle brinna ner.

Trafikverket konstaterar efter att ha tagit del av den kompletterande bullerutredningen (2020-12-15) att en gemensam bullerskyddad uteplats krävs för att riktvärden ska innehållas för bebyggelsen i planförslaget. Då det inte framgår i den nya bullerutredningen, förutsätter vi att samma spårtrafikdata till år 2040 använts i denna som i den tidigare bullerutredningen (2020-01-10). I bullerutredningarna har man utgått ifrån persontåg av modellen X60 för beräkning av maximala ljudnivåer, vilket istället ska beräknas avseende godståg. Vi anser att det bör tydliggöras i plankartan var bullerskyddet enligt bestämmelserna m2 och f3 ska placeras, för att en gemensam bullerskyddad uteplats ska säkerställas, oavsett om hus 3 kommer att vara kvar i framtiden.

Då detaljplanen medger byggnadsobjekt med en totalhöjd över 20 meter ska utöver flygplatserna, även Luftfartsverket beredas möjlighet att yttra sig avseende CNS-utrustning för

luftfarten (CNS=utrustning för kommunikation, navigation och övervakning).

Kommentar:

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen delar inte Trafikverkets synpunkt att detaljplanen skulle innebära en påtaglig risk för skada på riksintresset. I gällande detaljplan för fastigheten är samtliga befintliga byggnader inom planområdet skyddade och det finns ingen reglering för att hantera trafikbuller inom fastigheten, vilket innebär att Trafikverket skulle bli skyldig att anordna tillräckligt bullerskydd för denna fastighet i samband med utveckling av Skånebanan.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen anser att detaljplaneförslaget innebär en förbättring av förutsättningarna för Skånebanans utbyggnad, oavsett vilken sida som kan komma att beröras, eftersom en av de byggnader som i gällande detaljplan är skyddade beläggs med prickmark och eftersom det säkerställs att befintliga byggnader som sparas anordnas på ett sätt som funkar gällande såväl buller som risker kopplade till järnvägen idag och på sikt.

Bestämmelserna m2 och f3 innebär redan att planen bestämmer att bullerskydd ska finnas mellan de två befintliga byggnader som sparas.

Luftfartsverket har efter den formella granskningstiden blivit inbjuden till att granska planförslaget (granskningshandlingarna daterade 2021-04-07).

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Hässleholm miljö AB

Remissvar Fjärrvärme

Efter överenskommelse med ägaren till Fornbacken 6 ska allmännyttig fjärrvärmeledning till bland annat sjukhuset även förläggas utmed fastighetens norra gräns i närheten där befintlig servis finns idag inkommer för att sedan fortsätta österut utmed norra fastighetsgränsen och ansluta till U-området som finns med i planförslaget. U-område bör justeras enligt bifogas illustration nedan för att ytterligare säkra sjukhusets leverans av fjärrvärme. Bredden på U-området bör vara 4 meter in från fastighetsgräns. (se bif. Skiss)

Remissvar Renhållning

Renhållning har tagit del av remissen och vill lämna synpunkt på avfallshanteringen. Enligt planförslaget ser vi ingen möjlighet att undvika backning då parkeringen saknar vändplats. Finns det möjlighet att placera underjordsbehållare istället för miljörum så att det går att tömma med kranbil går det kanske att undvika backning.

Remissvar Vatten och Avlopp

Hässleholms Vatten har tagit del av granskningshandlingarna.

Byggrätten är inte tillgänglig för avstyckningar så som avses i illustrationen till planen. Det är av stor vikt för VA-huvudmannen att ha tillgänglighet för det som planeras i detaljplan.

Kapacitet i ledningar ska inte ses som kapacitet för översvämning/skyfall. Fornbacken 6 ligger längst uppströms i ett system och det finns kapacitet i ledningarna men vill förtydliga att det nedströms i systemet finns sektioner som har begränsad kapacitet och därmed finns det inte utrymme för en högre belastning. Om förtätningen innebär ökad mängd dagvatten måste det fördröjas för att utjämna belastningen nedströms. Fördröjning av större regnhändelser krävs samt för den ökade mängd som blir till följd av förtätning.

Källare och infiltration med fördröjning i mitten av området är utan förtydligande och planering olämpligt. Ska källare förekomma så kräver Hässleholms Vatten att spillvatten och dränvatten pumpas. Befintlig källare kan vara kvar men vid förtätning och nybyggnation kan vi inte se det lämpligt i föreslagen detaljplan. I avsnittet Tekniska frågor står det att "Höjdsättning av området ska göras för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall." Hur vet vi att det är genomförbart? Det går inte med källare inne i området. Det blir motsägelsefullt med dessa bestämmelser med tillhörande beskrivningar.

Kommentar:

U-område har korrigerats inför antagande enligt Hässleholm Miljö ABs önskan.

Planförslaget reglerar inte huruvida miljöhus eller underjordiska behållare ska placeras inom fastigheten, däremot har det inför antagandet skrivits in i planbeskrivningen att underjordiska behållare är ett gott alternativ. Miljöhus kan även placeras nära Linnégatan så att det är möjligt att stanna i gatan vid tömning. Reglering i plankartan av hur avfallshanteringen ska ske bedöms inte nödvändigt för att säkerställa god hantering.

Fastigheten avses inte delas utan att respektive ny fastighet har direkt kontakt med Linnégatan. Skulle delar av fastigheten i framtiden ändå styckas på ett sådant sätt att enskilda nya fastigheter förlorar direktkontakt till den allmänna gatan, Linnégatan, kommer servitut behöva skapas för in- och utfart samt för VA-hantering. Detta bedöms inte riskera bli ett problem som inte kan hanteras i samband med en eventuell framtida avstyckning.

I enlighet med HVABs önskan har fördröjningsytan i mitten av planområdet tagits bort. Placering av fördröjningsytan regleras inte längre i detaljplanen eftersom det efter ytterligare diskussioner mellan HVAB, planandehavaren och fastighetsägaren, inte längre bedöms nödvändigt. Däremot regleras att ett dike ska finnas längs södra fastighetsgränsen för att säkra att vattnet inte stängs in. Planbeskrivningen

har även kompletterats med en tydligare beskrivning av principen för hur vatten ska rinna ytledes samt fördröjas vid större regnhändelser.

Endast punkthus är möjligt inom fastigheten vilket innebär en naturlig begränsning i andel area av fastigheten som kan bebyggas.

Inför antagande har det införts bestämmelse som reglerar att källare ej får finnas.

Miljöavdelningen

Miljöavdelningen har inga invändningar mot aktuellt planförslag. Risker för miljön eller människors hälsa bedöms inte uppkomma under förutsättning att aviserade försiktighetsåtgärder vidtas.

Utredning i ärendet

Miljöavdelningen har yttrat sig över planförslaget i samrådsskedet.

Miljöavdelningen hade då följande synpunkter:

1. Miljöavdelningen ställer sig positiv till förtätning med bostäder i närheten av såväl kollektivtrafik som grönområde. Det är även positivt att byggnaderna kan anslutas till fjärrvärme och att det uppmuntras till att anpassa byggnaderna för att möjliggöra solcellsinstallation.

2. Om balkonger anläggs i bullerutsatt fasad bör uteplats i bullerskyddat läge anläggas i enlighet med bullerutredningen. Bostäderna bör konstrueras så att inomhusmiljön uppfyller riktvärden för inomhusmiljö, även detta i enlighet med bullerutredningen.

3. Om det under planerad/pågående markundersökning på Fornbacken 2 framkommer tecken på att markföroreningar spridits till planområdet kan ytterligare undersökningar och sanering bli nödvändiga innan planen kan antas.

4. Avseende vibrationer hänvisas till en studie utförd av BRIAB 2017-10-31 avseende risker med vibrationer intill järnvägar i Hässleholms stad. Miljöavdelningen tycker att det är otydligt förklarar huruvida vibrationer kan komma att vålla problem för de byggnader som finns och kommer att byggas i det aktuella området. Det bör förtydligas.

5. Dagvattenhanteringen bör utformas i enlighet med utredningen, så att de ökade vattenmängderna från en större andel hårdgjord yta och förväntade klimatförändringar kan hanteras. Infiltrering av dagvatten bör i normalfallet undvikas inom vattenskyddsområdet.

6. Om utredningar visar att buller från industriområdet kan medföra olägenhet för människors hälsa bör åtgärder vidtas för att förebygga olägenhet. Det bör förtydligas.

7. Planområdet ligger inom normalriskradonmark. Byggnationen bör vid behov anpassas för att förebygga olägenhet.

Miljöavdelningens synpunkter har tagits i beaktande.

Räddningstjänsten

I planbeskrivningen hänvisas till en riskutredning utförd av Brandkonsultbyrån, 2019, som gör gällande att utrymningssäkerheten i byggnaderna är beroende av att utrymning ska kunna ske utan att de som utrymmer ska behöva exponera sig mot en eventuell olycka på järnvägen samt att man ska kunna utrymma utan hjälp av räddningstjänsten. Det behöver även ordnas så att ventilationen ska kunna stängas av lätt (nödstop) och att friskluftsintag ska befinna sig på en viss höjd över

marken.

Det ska normalt alltid finnas två av varandra oberoende utrymningsvägar i utrymmen där människor vistas mer än tillfälligt. För bostäder och kontor kan, under vissa förutsättningar, ett fönster, balkong eller liknande tillsammans med räddningstjänsten och dess höjdustrustning användas som den andra utrymningsvägen. Detta förutsätter, bland annat, att räddningstjänstens insatstid understiger 10 minuter, vilket inte är fallet här.

Konsekvensen av de dimensionerande förutsättningarna gällande utrymningen blir att det behöver ordnas nya utrymningsvägar i de befintliga byggnaderna samt att de nya byggnaderna med 6 våningar behöver förses med särskilt brandskyddade trapphus. Detta bör framgå tydligt i planbestämmelserna, precis som kravet att ventilationen ska ha nödstopp med ett högt beläget friskluftsintag. Räddningstjänsten anser därför att det ska skrivas in i planbestämmelserna att de nya byggnaderna ska förses med brandskyddade trapphus i lägst klass Tr2 samt att alla byggnader på fastigheten ska kunna utrymmas i riktning bort från järnvägen.

Kommentar:

Det har inför antagande skrivits in i planbeskrivningen att särskilda brandskyddade trapphus behövs anordnas i de nya byggnaderna. Detta hanteras i samband med bygglovet och skrivs därmed inte in som bestämmelse i plankartan.

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Brandkonsultbyrån

Det ser ut som ett bra förslag. Bra att marken nyttjas till centrumnära bostäder vilket verkligen behövs i Hässleholm.

Ägaren till fastigheten Brofästet 4

Vi har en del synpunkter på detaljplanen för Fornbacken 6.

1. Med tanke på en åldrande befolkning och förmodat kommande vårdbehov anser vi att sjukhusområdet ska reserveras för framtida sjukvårdsverksamhet.
2. Vidare anser vi att med utryckningstrafiken till och från sjukhuset så känns det osäkert att lägga till ytterligare drygt 70 lägenheter med den trafik dessa kommer att generera.
3. Vi anser att man bör behålla karaktären på området med byggnader som harmoniserar med den övriga bebyggelsen på sjukhusområdet och det tycker inte vi att detta förslaget gör.
3. Vi menar också att sex våningar på de nya byggnaderna är för högt, då bebyggelsen i området sedan tidigare är mycket lägre. De flesta byggnaderna runt om i närliggande område är 2-3 våningar och att de nya byggnaderna bör hållas i samma nivåer. Vi menar att man kan inte göra jämförelse på höjden av de tänkta nya byggnaderna med byggnaderna uppe längs Esplanadgatan. Utan det är den verkliga höjden från markplan som man ska utgå ifrån.
4. Vi ställer oss också frågande till utfarten på parkeringen närmast Esplanadgatan, då det området idag är en brant backe, är det tänkt att ni/de ska höja nivån och ska då de nya byggnaderna höjas till den nivån? En höjning av marknivån med ett nytt hus ovanpå detta anser vi blir alldeles för högt i detta område.

Kommentar:

En detaljplan har precis tagits fram parallellt med detta planärende för att säkra sjukhusets framtida verksamhet.

En trafikutredning har tagits fram över hela kvarteret, inklusive förtätningen med bostäder inom Fornbacken 6. Utredningen visar inga tydliga risker kopplade till att fastigheten förtätas med cirka 70 lägenheter. In- och utfart till fastigheten ska anläggas med hänsyn till Ambulansvägens funktion.

Den nya bebyggelsen anses harmonisera med den gamla bebyggelsen genom utformningsbestämmelser som kopplas till kulturmiljön, begränsningen i höjd samt genom begränsningen om friliggande placering (punktbus). Höjden på byggnaderna har anpassats till området utifrån påverkan på landskapsbild samt skuggpåverkan. Inför antagande har regleringen av höjden på byggnaderna däremot ändrats till plushöjd så att inte ett av husen riskerar bli mycket högre än övriga nya byggnader pga. höjdskillnader inom fastigheten.

Fastighetsägare Brofästet 7 (sent inkommen)

Vi har en del synpunkter gällande detaljplan för Fornbacken 6.

1. Vi tycker att det är opassande att lägga till ca 60–70 parkeringsplatser med den trafik det kommer att generera, har man tagit hänsyn till uttryckningstrafiken i området?
2. Hur har man tänkt göra med ut/infart till parkeringen närmast Esplanadgatan med tanke på slänten?
3. Vi tycker att man bör skydda områdets karaktär på området, genom att bevara samtliga byggnader samt anpassa ny bebyggelse att höjden stämmer överens med befintlig bebyggelse.
4. Vi tycker att antalet våningar man har tänkt bygga smälter inte in med befintlig bebyggelse i området.
5. Befintligt byggnader närmast Esplanadgatan borde stå kvar och inte rivas!!

Kommentar:

En trafikutredning har tagits fram över hela kvarteret, inklusive förtätningen med bostäder inom Fornbacken 6. Utredningen visar inga tydliga risker kopplade till att fastigheten förtätas med cirka 70 lägenheter. In- och utfart till fastigheten ska anläggas med hänsyn till Ambulansvägens funktion.

Planen reglerar inte exakt placering av in- och utfart eftersom det inte bedöms nödvändigt. Inför antagande har däremot förslag om en in- och utfart som är placerad längre österut lagts in som exempel på möjlig disponering av tomten.

Den nya bebyggelsen anses harmonisera med den gamla bebyggelsen genom utformningsbestämmelser som kopplas till kulturmiljön, begränsningen i höjd samt genom begränsningen om friliggande placering (punktbus). Höjden på byggnaderna har anpassats till området utifrån påverkan på landskapsbild samt skuggpåverkan. Inför antagande har regleringen av höjden på byggnaderna däremot ändrats till plushöjd så att inte ett av husen riskerar bli mycket högre än övriga nya byggnader pga. höjdskillnader inom fastigheten.

Förhoppningen är att så många av de befintliga husen kan bevaras när ny bebyggelse tillkommer. För att ha möjlighet att disponera tomten på ett så funktionellt sätt som möjligt, som kan ge så goda förutsättningar för bra boendemiljö som möjligt, har däremot de yttersta av befintliga byggnader beslutats inte skyddas i detaljplanen.

Privatperson 1

Tycker detta verkar något riktigt bra och positivt.
Jag ger absolut mitt bifall och stöd till detta.

Privatperson 2

Super bra idé. Nära centrum, sjukhus, nära förskolan Vildmarken, fornpacken och Montessorri. Nära till Ica maxi den sidan med många bra affär exp Lidl, willys och restaurang. Bra områden nära till allt.

Privatperson 3

Ett fint ställe med bra utsikt. Även nära sjukhuset vilket är ett bonus :)

Privatperson 4

Jag har bott i Hässleholm hela mitt liv. Jag tycker att planen är en bra idé då jag som medborgare i Hässleholmskommun tycker att det förstärker vår kommun och är den del av framtiden! Jag ger absolut mitt bifall och stöd till detta.

Privatperson 5

Angående detaljplanen för Fornbacken 6, Hässleholm så tycker jag att det är ett bra förslag, då den ligger rätt centralt till matbutiker, sjukhuset, tågstationen och har nära till naturen för pensionärer och de äldre att kunna ta promenader och motionera. Sett till Sjukvården kommer kommunen att kunna spara mycket på att de äldre som bor där slipper åka färdtjänst när de är i behov av sjukvård. De kan även själva ta sig till matbutiker då avståndet inte blir så långt. Med de här synpunkterna tycker jag att vi får tillåta att byggnationen sker.

Privatperson 6

Mycket positivt för Hässleholm och tillika Hässleholms bostadsmarknad.

House of prayer church i Hässleholm

Vad bra att Hässleholms kommun är öppen för att bygga fler bostäder centralt. Förslaget på att utveckla bostäder på Fornbacken 6, Hässleholm är mycket positivt för oss alla.

Jättebra att vi utvecklar samhället för vi behöver fler bostäder närmare till sjukhuset, skolan, matbutiker, centrum, osv. (Bra plats för seniorerna att bo på så slipper de åka långt när de behöver akut vård samt att kunna gå och handla själv, promenera till stan, osv.)

I vår förening House of Prayer Church i Hässleholm är vi ca 30 medlemmar som strävar för att ha fler bostäder, vilket inte finns just nu. Därför ser vi positivt till att det byggs ut fler bostäder i staden. Många av våra medlemmar som jobbar i Hässleholm vill gärna flytta och bo här.

Tack, UTVECKLA TOMTARNA, när Ni har råd och möjlighet! Det är bra för vårt samhälle och bra för kommunens tillväxt! Vi står positiva till bygget och är glada att se kommunens framgång i att bygga flera bostäder till sina medborgare. PS: Pga COVID-19 och myndigheternas regler har vi inte kunna mötas som förening för att ge namnlista i stödandet.

Sverigedemokraterna

I stort har Sverigedemokraterna Hässleholm inget att invända mot förslaget till detaljplan gällande Fornbacken 6. En annan punkt som vi har yttrat oss om är illustrationen som finns på plankartan. Illustrationen kan väldigt lätt uppfattas som att det är så det skall se ut, när den mer är en ide om hur det kan se ut. Att illustrationen finns med på info/följebrev och i planbeskrivning är inga problem.

Kommentar:

Planavdelningen anser att det är viktigt att de idéer som legat till grund för detaljplanen är tydliga och lättillgängliga vid framtida prövningar även om illustrationen endast visar en av många möjliga utformningar.

SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR INFÖR ANTAGANDE

Synpunkterna som kommit in under granskningen har bemötts separat i detta dokument. Några synpunkter har lett till mindre förändringar av planförslaget. Dessa förändringar bedöms inte vara så betydande att ett nytt granskningstillfälle är nödvändigt. Nedan sammanfattas förändringarna som föreslås inför antagande. Utöver dessa görs vissa mindre kompletteringar och förtydliganden i planhandlingarna inför antagande.

Revideringar efter granskning:

Plankartan revideras med följande:

- Reglering av fördröjningsyta har tagits bort
- Bestämmelse om dike har införts längs södra planområdesgränsen (m3)
- Yta för u-område har reviderats

- Reglering av höjd har ändrats från meter ovan mark till meter över angivet nollplan.
- Utformningsbestämmelsen f3 har reviderats
- Reglering att källare ej får finnas har införts i del av planområdet (b4)

Planbeskrivningen revideras med följande:

- Text som beskriver princip för dagvattenhantering
- Text som förtydligar att placering av miljöhus, parkering och in- och utfart till fastigheten ej ska påverka Ambulansvägens tillgänglighet

KVARSTÅENDE SYNPKUNKTER

Från samrådet och granskningen kvarstår yttranden från sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Sakägare som lämnat synpunkter under samrådet som ej tillgodoses:

- Trafikverket
- Fastighetsägare till Brofästet 7
- Fastighetsägare till Brofästet 4

Synpunkt som inkommit under samrådet som ej tillgodoses:

- Befintlig bebyggelse närmast järnvägsspåret borde beläggas med prickmark
- De föreslagna byggvolymerna borde vara lägre.

Sakägare som lämnat synpunkter under granskningen som ej tillgodoses:

- Region Skåne, ägare till Fornbacken 2
- Trafikverket
- Fastighetsägare till Brofästet 7
- Fastighetsägare till Brofästet 4

Synpunkt som inkommit under granskningen som ej tillgodoses:

- Att det införs reglering i plankartan om att in- och utfart ej får finnas mot Ambulansvägen.
- Att ett större avstånd säkras mellan Ambulansvägen och parkeringar inom Fornbacken 6
- Att bestämmelsen om rivningsförbud för den befintliga byggnaden, hus 3 räknat västerifrån, tas bort.
- Att samtliga av befintliga byggnader ska skyddas från rivning
- Att sjukhusområdet ska reserveras för framtida sjukvårdsverksamhet.
- Att de nya byggnaderna bör endast tillåtas i upp till 2-3 våningar.
- Att ej så många bostäder bör tillåtas, då det kommer att generera mycket trafik i närheten av sjukhusets ambulansinfart

FÖRSLAG TILL BESLUT

Detaljplanens handlingar revideras enligt ovan. Detaljplanen antas.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Hässleholm oktober 2021

Marie Nilsson
planchef

Madeleine Meiby
planarkitekt