



Detaljplan för Fridhem 8 m.fl.

Hässelholm
Hässelholms kommun
Skåne län

Dnr:B 2022-000120

Detaljplanen har varit på tillgänglig för samråd under tiden den 31 augusti 2023 till och med den 1 oktober 2023 enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut 2023-08-22.

Detaljplanen har skickats ut till berörda myndigheter och sakägare. Under samrådet/granskningen har detaljplanen funnits tillgänglig i stadshuset i Hässelholm samt på kommunens hemsida www.hasselholm.se/detaljplaner.

Synpunkterna har sammanfattats i detta dokument, för att ge en överskådlig och lättillgänglig text. Samtliga yttranden finns tillgängliga på miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

Följande har inkommit med yttrande:

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA:

Länsstyrelsen i Skåne län	med synpunkter
E.ON Elnät Sverige AB	med synpunkter
Trafikverket	utan synpunkter
TeliaSonera Skanova Access	utan synpunkter
Tele2	utan synpunkter

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Hässelholm Miljö AB	med synpunkter
Miljöavdelningen	med synpunkter
Räddningstjänsten	med synpunkter
Lantmäteriet	med synpunkter
Sverigedemokraterna	med synpunkter
Miljöpartiet	med synpunkter

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Privatperson 1	med synpunkter
----------------	-----------------------

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

Länsstyrelsen i Skåne län

Länsstyrelsens formella synpunkter

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

Riksintresse Kulturmiljövård 3 kap. 6 § MB

Det är mycket positivt att den kulturhistoriskt värdefulla tomten skyddas. Bestämmelsen skydd av kulturvärden kan med fördel förtydligas på plankartan så att det blir tydligt vilken karaktär som avses.

Risk för översvämning

Länsstyrelsen anser att situationen vad gäller skyfall och dagvatten måste förtydligas och konsekvensbeskrivas i planhandlingarna och kommunen måste visa att bebyggelse lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning. Planbeskrivningen behöver tydligare redogöra för hur skyfall både i nuläget och i ett förändrat klimat ska hanteras inom planområdet. Kan inte vattenmängderna hanteras inom planområdet utan att vatten leds ut utanför plangränsen bör det också framgå hur detta vatten påverkar nedströms områden. Länsstyrelsen noterar att det i det västra området finns en bestämmelse om hårdgörandegrad. Denna begräsning saknas i den östra delen av planområdet. Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att kommunen inför bestämmelsen om hårdgörandegrad även i den östra delen av planområdet.

Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen noterar att i den bullerutredning som tagits fram för föreliggande detaljplan har inga beräkningar i fasad gjorts för föreslagen bebyggelse i den östra delen av planområdet. Länsstyrelsen anser dock att de åtgärder som vidtagits i plankartan i form av prickmark och avstånd till vägen att byggnationen håller sig inom riktvärdena för buller i fasad vid bostadsbebyggelse.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Länsstyrelsen saknar en motivering till kommunens ställningstagande gällande markföroreningar. Det framgår till exempel inte om kommunen grundar sitt ställningstagande en historisk inventering med avseende på förorenad mark för hela planområdet.

Befintlig byggnad

Av planförslaget kan Länsstyrelsen utläsa att den äldre befintliga byggnaden planeras för bostadsändamål. Finns det eller har det funnits byggnader inom planområdet som antingen är uppförda, renoverade eller omfogade mellan år 1953–1973 så 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

Länsstyrelsens rådgivning

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

Information om biotopskydd

Länsstyrelsen noterar att det finns en oxelallé som omfattas av ett generellt biotopskydd inom planområdet. Det framgår även att anläggning av parkerings/väg kan komma ske i anslutning till allén. Länsstyrelsen vill informera om att det formellt sett inte finns något hinder mot att anta en detaljplan som berör biotopskyddade miljöer. Kommunen bör dock vara uppmärksam på att de delar i detaljplanen som berör intrång i biotopskyddade miljöer inte kan genomföras om

Länsstyrelsen inte beviljat dispens. Exempel på åtgärder som kräver dispens är exempelvis ingrepp i rotzonen. Länsstyrelsen vill i sammanhanget hänvisa till att utbredningen av alléträdens rötter kan uppskattas genom att multiplicera trädets stamdiameter med 15. Länsstyrelsen anser att kommunen bör göra en bedömning om ianspråktagandet av mark kan komma att påverka biotopskyddade områden.

Alla biotopskyddade objekt bör förses med skyddsbestämmelser i plankartan, så som förbud mot grävning inom rotzon på alléträd och mot nedtagning av träd. Detta gäller särskilt i de fall då biotopen kan förlora sitt skydd vid ett plangenomförande. Länsstyrelsen anser att mark där biotopskyddade objekt finns bör planläggas som NATUR eller PARK där det är möjligt, ex. alléerna utmed Tränggatan.

Skyddsvärda träd

Inom planområdet finns gamla stora träd av olika arter. En stor del av marken där träden förekommer omfattas av egenskapsbestämmelser som innebär att marklov krävs för ändring av markens genomsläpplighet, samt vid fällning av träd med en stamdiameter över 30 centimeter. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att en anmälan om samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken ska göras om åtgärderna väsentligt kan påverka ett särskilt skyddsvärt träd

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande risk för översvämning och hälsa och säkerhet – markföroreningar enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Kommentar:

Varsambetsbestämmelserna har delats upp i mer specifika bestämmelser.

Skyfall- och dagvattensituationen har studerats vidare och resonemanget har utvecklats i planbeskrivningen. Plankartan har även uppdaterats med en bestämmelse om markens genomsläpplighet på östra sidan av planområdet. För att säkra hanteringen av skyfall regleras dessutom att området strax öster om fastigheten Fridhem 8 ska vara tillgänglig för dagvattenhantering. För att säkerställa att detta efterlevs används villkor för startbesked.

Planbeskrivningen har utvecklats gällande motivering till kommunens ställningstagande gällande markföroreningar och risk för pcb, asbest, bly samt kvicksilver.

Med hänsyn till att södra delen av allén redan idag står på kvartersmark anses det lämpligt att norra delen av allén hanteras på liknande vis. Förbud mot fällning av träd finns i plankartan. För att stärka skyddet ytterligare har bestämmelsen utvecklats med ett återplanteringskrav.

E.ON Elnät Sverige AB

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter. Inom planområdet har E.ON lågspänningskablar i osäkert läge, se karta. Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html 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 ett nytt E-område. Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas. E.ON yrkar för att det i plankartan sätts ut ett E1-område med benämning "Transformatorstation". Ett minsta område på 12x12 meter ska 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.

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

Kommentar:

Efter vidare diskussioner med E.ON har det konstaterat att ingen ny transformatorstation behövs inom området.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingen i rubricerat ärende. Planområdet gränsar till och ansluter till kommunalt vägnät i Hässleholm. Området är beläget på ca 650 meters avstånd från järnvägen Markarydsbanan, 750 m från Södra stambanan och på ca 500 m från statlig del av väg 1902.

Vi har inga synpunkter på planförslaget.

TeliaSonera Skanova Access

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Tele2

Tele2 har inget att erinra.

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Hässleholms Vatten AB

Remissvar fjärrvärme

Inga ytterligare synpunkter utöver det som står i planbeskrivningen.

Remissvar renhållning

Miljörum/uppställningsplats behöver anläggas så att backning kan undvikas.

Remissvar vatten och avlopp

Detaljplanen föreslår en ny bygggrätt. Möjlighet att ansluta till befintligt VA är inte löst i planen. Svårigheter att passera trädallé mot Trånggatan.

Det är positivt om dagvatten hanteras inom fastigheterna innan det släpps vidare när tillgången på grönytor ska bevaras och är stora. Hanteringen av dagvatten från parkeringsytorna hanteras med fördel lokalt innan anslutning till allmänna ledningar. Hantering av dagvatten på ytor nära källan där de uppstår är positivt för grönska och MKN i det långa loppet.

Geoteknik saknas för att bekräfta att det finns infiltrationsegenskaper.

Det är viktigt att den planläggande myndigheten ansvarar för att detaljplanen utformas och ordnas på ett ändamålsenligt sätt för att avleda skyfallet så att inte allmänna eller enskilda intressen lider skada.

Kommentar:

Ytterligare information gällande hur avfallsbanteringen ska hanteras har adderats till planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har förtydligats avseende hur anslutningen till det befintliga VA-nätet ska ordnas. Dessutom har skyfall- och dagvattensituationen studerats vidare och resonemanget har utvecklats i planbeskrivningen. Plankartan har även uppdaterats med en bestämmelse om markens genomsläpplighet på östra sidan av planområdet. För att säkra hanteringen av skyfall regleras dessutom att området strax öster om fastigheten Fridhem 8 ska vara tillgänglig för dagvattenhantering. För att säkerställa att detta efterlevs används villkor för startbesked.

Miljöavdelningen

Miljöavdelningen har följande synpunkter på planförslaget:

Ny bebyggelse för bostäder

Det är oklart vad som menas med att prickmarken på östra sidan om planområdet gör att bullervärden klaras. Menas att byggnaden kommer längre från gatan? Vilka bullervärden avses? Är det fasadvärden eller bullervärden för uteplats? Texten behöver förtydligas. Det saknas även prickmarksmarkering på plankartan. Eftersom det inte är utfört någon fasadberäkning behövs en planbestämmelse för bullerskyddad uteplats. Bostad ska ha tillgång till uteplats, privat eller gemensam som anordnas på ljuddämpad sida och som uppfyller trafikbullerförordningens krav 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå för uteplats.

Befintlig och utökad användning av befintlig bebyggelse

Om ytan för förskolegård inte är tillräckligt stor för planerad verksamhet så behöver bullerskyddsåtgärder anordnas på fastigheten. Finns möjligheten att vid behov sätta upp ett bullerskydd längs delar av Finjagatan för att innehålla riktvärdena för förskolegård trots att bestämmelse saknas i befintligt förslag? Naturvårdsverkets riktvärden för skolgård ska innehållas, ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA.

Kommentar:

Prickmarken på östra sidan av planområdet möjliggör för att bullervärdena för fasad uppnås då byggnaden kommer längre från gatan. Planbeskrivningen har förtydligats gällande vilka bullervärden som avses samt hur och vart en bullerskyddad uteplats kan ordnas.

Enligt Naturvårdsverkets nya riktlinjer för trafikbuller på skolgårdar från 2023 ska minst 50% av skolgårdens yta ha en maximal ekvivalent ljudnivå om 50 dBA. Övriga vistelsezoner inom skolgården bör enligt riktlinjerna inte överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå för dygn. För fastigheten uppnås naturvårdsverkets riktlinjer utan att några bullerdämpande åtgärder behöver anordnas då 50% av fastigheten inte överstiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Denna yta är cirka 2550 kvm stor. Med hänsyn till att det enbart inryms cirka 65 förskolebarn i byggnaden anses det inte vara några problem att nå upp till Boverkets rekommendationer på utombusyta.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har granskat handlingarna i detaljplanärendet rörande fastigheten Fridhem 8. Det som påtalas nedan ska säkerställas i samband med en bygglovsansökan, men räddningstjänsten ser stora fördelar med att påtala dessa synpunkter redan i ett tidigt skede för att projektering inför bygglov ska bli korrekt. Räddningstjänsten har följande synpunkter på det framtag:

Räddningstjänstens insatstid till fastigheten understiger 10 minuter varför räddningstjänstens

stegutrustning kan förutsättas bli en av utrymningsvägarna från tillkommande bostäder. Räddningstjänsten ser gärna att det redan i planbeskrivningen framgår att om en av utrymningsvägarna från bostäderna ska vara räddningstjänstens stegutrustning så behöver omgivande mark anpassas för detta i samband med byggnation. Om inte räddningstjänstens stegutrustning ska användas behöver flerbostadshus förses med Tr2-trapphus, om de överstiger två våningar. Möjligheten till utrymning ska säkerställas i samband med bygglov.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats i enlighet med yttrandet.

Lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten lämnar följande synpunkter på planförslaget:

Hässleholm 88:1 föreslås avstyckas till bostadsfastighet med gemensam in- och utfart på Fridhem 3 enligt g1-området. För att försäkra sig om att in- och utfarten läggs i denna sträckning bör utfartsförbud finnas runt styckningslotten. Vid bildande av gemensamhetsanläggning görs prövning av lokalisering. Gemensamhetsanläggningen ska förläggas på ett sådant sätt att minsta intrång och olägenhet uppstår. Det bör därför tydligt framgå i plankartan att utfart inte kan förläggas inom den egna fastigheten.

Utfartsförbud bör även finnas vid Fridhem 8, mot Finjagatan, om in- och utfart ska ske på en specifik plats för Fridhem 8.

Under rubriken Fastighetsrättsliga frågor – Fastighetsbildning och övriga förrättningar beskrivs att parkmarken från Hässleholm 88:1 avstyckas. Texten bör ändras till att det som enligt planförslaget blir kvartersmark ska avstyckas.

Fastighetsregleringen från Hässleholm 88:1 till Fridhem 8 avseende den befintliga infarten bör lämpligen beskrivas före avstyckningen (ändra ordning i texten) eftersom åtgärderna lämpligen bör ske i den ordningen.

Förtydliga i andra stycket under Fastighetsrättsliga frågor – Fastighetsbildning och övriga förrättningar (s. 19) vad som ska ingå i gemensamhetsanläggningen (tex. in- och utfart, parkering/kommunikationsyta).

För bestämmelsen q1 gäller att tomtens karaktär vad gäller parkmiljö ska bevaras. Oftast är begreppet fastighet att föredra för att undvika missförstånd om vad som avses.

I plankartan är fastighetsbeteckningen för Fridhem 8 otydlig (har hamnat bakom bestämmelsen k1). I teckenförklaringen finns det onödiga symboler som inte är med i kartan (tex. åker, äng/hage/bete)

Kommentar:

Utfartsförbud mot Finjagatan har adderats i plankartan. Gällande utfartsförbud mot Tränggatan så kan inte det sättas ut i plangräns men genom att allén skyddas förhindras att infart kan anordnas via Tränggatan.

Planbeskrivningen har kompletterats och omformulerats i enlighet med yttrandet under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor".

Bestämmelsen q1 är en färdigomulerad bestämmelse från Boverket och bör därmed inte ändras. För att undvika missförstånd har beskrivningen av bestämmelsen utvecklats i planbeskrivningen.

Fastighetsbeteckningen för Fridhem 8 har flyttats i plankartan.

Sverigedemokraterna

Sverigedemokraterna har ett par punkter som vi reagerar på.

T4-området har under ett antal år gått igenom en förvandling från öppen och luftig miljö till ett gytter av små trånga gator med tätbebyggda bostäder. Det är rent ut sagt bedrövligt att se detta. När man då med denna detaljplan vill ta bort en av de sista gröna ytor med ytterligare bebyggelse så gör detta inte saken bättre. En av de få gröna lungorna i den delen av staden som ger den gamla delen av det som är kvar av T4 en inramning och visar på hur det sett ut en gång i tiden.

Tänker man då på allt prat om att hantera dagvattenproblemet så är det svårt att se att de byggnaderna som tillåts här uppfyller de kraven när man på andra ställen vill tvinga exploatören att ha organiskt tak.

Sen är frågan hur man tänkt när man anger ”K – Kontor” på ena raden, och ”f1 - Endast flerbostadshus eller radhus” på ett tillägg???

Vi vill inte att den tillkommande tomten i denna detaljplan exploateras, utan låter den vara orörd.

Kommentar:

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har den 28 februari 2023 fått i beslut att undersöka möjligheten att förtäta östra delen av planområdet med bostäder alternativt kontor. Att förtäta staden går även i linje med Hässleholm stads fördjupade översiktsplan första utbyggnadsstrategi. Även om tomten exploateras anses mycket av den grönstruktur som platsen har idag att bevaras, exempelvis genom att allén längst Tränggatan skyddas samt att andel genomsläpplig mark har reglerats.

Skjfall- och dagvattensituationen har studerats vidare och resonemanget har utvecklats i planbeskrivningen. Plankartan har även uppdaterats med en bestämmelse om markens genomsläpplighet på östra sidan av planområdet. För att säkra hanteringen av skjfall regleras dessutom att området strax öster om fastigheten Fridhem 8 ska vara tillgänglig för dagvattenhantering. För att säkerställa att detta efterlevs används villkor för startbesked.

Bestämmelsen f₁ har omformulerats för att förtydliga att den enbart gäller vid bostadsändamål.

Miljöpartiet

Miljöpartiet tycker att planförslaget Fridhem 8 är tilltalande och följer tanken om förtätning, speciellt i detta område.

Grönstrukturen i området är idag stark och värd att bevara. För att undvika ny kompensationsplanteringen, tycker vi att det omfattande befintliga beståndet av rododendron flyttas norr ut, upp mot det prickade området längst med Finjagatan och öster om diagonalstråket. Detta skall genomföras i syfte att förstärka områdets gröna struktur och öka attraktionen för utevistelse i närområdet.

Vi föreslår att man vid om dragningen av cykelbanan jobbar för att sträckningen skall gå rakt fram längst med Finjagatan och slopa förslaget om en krök ner på Tränggatan. Samt att man anlägger farthinder vid existerande övergångsställen och det åt norr på Tränggatan flyttade övergångsstället i syfte att skapa ett trafik säkert område för barn och vuxna där man säkert kan korsa Finjagatan

Vi noterar att skyddet av allén med oxel längst med Tränggatan och övriga träd på fastigheten Fridhem 8 är bra och att lovplikten för trädgårdning ändrats i den föreslagna planen. Vi har även noterat att det på Fridhem 8 finns träd i dåligt skick som borde avverkas innan planen vinner laga kraft.

Vi stödjer planförslaget i dess helhet med beaktande av de punkter vi beskriver ovan.

Att identifierade naturvärden i området bevaras är en självklarhet för en kommun som vill ligga i framkant på energi och miljöområdet, allt i syfte att skapa ett hållbart samhälle och bevara den biologiska mångfalden.

Kommentar:

Omdragningen av cykelbanan regleras i ett markanvisningsavtal. Enligt Trafikverkets publikation Vägars och gators utformning, VGU, bör en cykelpassage antingen placeras nära parallell körbanekant, precis som ni föreslår, eller med minst 6,0 m indrag. Den aktuella överfarten är indragen cirka 13 meter. Enligt VGU kan en konflikt uppstå mellan högersvängande bil och raket-fram-gående cykel som förorsakar återkommande dödsolyckor. Det beror på att fordonsförare inte kan se en cykel i varken inre eller yttre backspegel när svängen har påbörjats men inte kommit så långt att föraren kan se cykelbanan genom sidorutan. Med cykelpassagen indragen 6,0-8,0 m elimineras nackdelarna med 1,0 m indragning genom att en personbil kan vänta mellan passagen och primärgatans körbana. Planandelen anser därmed att befintlig cykelöverfart kan bevaras och ändå möjliggöra för en trafiksäker miljö.

De större träden på fastigheten Fridhem 8 är även i gällande detaljplan skyddade mot fällning. Planförslaget hindrar inte att sjuka träd tas ner efter att planen har vunnit laga kraft, utan snarare att de tas ner mer försiktigt efter noggrann inventering.

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Privatperson 1

Jag ser planändringen som mycket positiv men vill ändå lämna lite synpunkter främst avseende buller; information och idéer för det fortsatta arbetet.

Då lediga ytor för bebyggelse är en bristvara i de centrala delarna gäller det att få ut så många kvadratmeter lokalyta som möjligt per markyta. Dvs. bygg mer på höjden. Då möjliggörs utrymme för att frigöra mark som kan användas för grönska och/eller andra ändamål. Man skulle också kunna hävda att högre hus i stationsnära lägen är en nödvändighet för att bättre utnyttja marken i enlighet med 2 kap miljöbalkens om resurshushållning. De tillkommande byggnader borde därför kunna tillåtas att uppföras till en våningshöjd högre än de befintliga. Rätt arkitektoniskt utformad torde detta inte innebära att fokus tas för mycket från de befintliga.

Jag ser det som mycket positivt med att förtäta de inre delarna av stan enligt föreliggande plan. Många yngre som vill kunna flytta hemifrån har idag svårt att finna en lägenhet och det råder allmänt brist på lägenheter i Hässleholm. Det är också viktigt att bullerberäkningarna baseras på den snabba utveckling som nu råder. En sänkning av hastigheten med 10 km/h innebär cirka 2 dB(A) lägre bullervilket bör beaktas med hänsyn till skolan.

Kommentar:

Tack för dina synpunkter. Högsta nockhöjd har reglerats utifrån närliggande bebyggelse och kulturvärdena i närområdet.

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:

Planhandlingarna revideras med följande planeringsunderlag:

- *Dagvattenhantering Fridhem 8, tjänsteutlåtande, miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen, (2023-11-28)*
- *Miljöinventering av byggnadsmaterial av Miljöassistans AB (2024-01-22)*

Planbeskrivningen revideras med följande:

- Information gällande skyfall och dagvatten har utvecklats.
- Information gällande risk för markföroreningar har utvecklats.
- Information gällande PCB, asbest, bly och kvicksilver har adderats
- Information gällande avfallshanteringen har utvecklats
- Information om hur östra delen ska anslutas till befintligt VA-nät genom ett servitut har adderats.
- Information gällande bullerskyddad uteplats har utvecklats
- Information risk och brand har utvecklats
- Information under rubriken fastighetsrättsliga frågor har omformulerats i enlighet med lantmäteriets yttrande.

Plankartan revideras med följande:

- Varsamhetsbestämmelsen k_1 har delats upp och specificerats
- Markens genomsläpplighet har reglerats till minst 60% av fastighetsaren i östra delen av planområdet
- Bestämmelsen n_1 har kompletterats med ett återplanteringskrav
- Bestämmelsen b_2 -marken ska vara genomsläpplig, har tagits bort och ersatts med a_2 -marklov krävs även för markåtgärder som påverkar markens genomsläpplighet.
- Bestämmelsen g_1 har omformulerats för att förtydliga vad gemensamhetsanläggningen avser.
- Bestämmelsen f_1 har omformulerats.
- Planområdet har utökats med en del av Finjagatan
- Utfartsförbud mot Finjagatan har adderats
- Egenskapsbestämmelserna n_3 och a_4 har adderats för att säkerställa en god dagvattenhantering.

Övriga förändringar och kompletteringar:

- Högsta höjd på komplementbyggnad har adderats till plankartan
- Egenskapsområdet med korsmark i östra delen av fastigheten Fridhem 8 har minskats.
- Hösta höjd för befintlig byggnad på Fridhem 8 har adderats till plankartan.
- Del av Finjagatan har inkluderats i plankartan.
- Bestämmelse om minsta takvinkel om 22 grader har adderats till östra sidan av planområdet.
- Bestämmelsen k_1 har omformulerats till f_2 . Egenskapsområdet har dessutom utökats.
- Parkeringsförbud har adderats i nordöst.
- Bestämmelsen p_2 har adderats för att reglera placeringen av ny byggnad.
- Nytt egenskapsområde med prickmark har adderats öster om fastigheten Fridhem 8.

SYNPUNKTER SOM KVARSTÅR FRÅN SAMRÅDSSKEDET

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

Nedan redovisas de fastigheter vars sakägare inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Privatperson 1
- Sverigedemokraterna

- Miljöpartiet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Hässleholm mars 2024.

Cecilia Lindgard
planchef

Alice Adolfsson
planarkitekt