



Granskningsutlåtande

Detaljplan för

Del av Värpatorparen 2 (gamla Norra skånehuset)

Hässelholm
Hässelholms kommun
Skåne län

Dnr: 2021-86

Detaljplanen har varit på tillgänglig för granskning under tiden 10 juli 2023 – 28 augusti 2023 enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut 2023-06-27.

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/detaljplaner.

Synpunkterna redovisas i sin helhet i detta granskningsutlåtande. 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:

Trafikverket	med synpunkter
E.ON Elnät Sverige AB	med synpunkter
Tele 2	med synpunkter
Lantmäterimyndigheten	med synpunkter
Länsstyrelsen i Skåne län	utan synpunkter
Region Skåne	utan synpunkter
TeliaSonera Skanova Access	utan synpunkter

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Hässelholm Miljö AB	med synpunkter
Miljöavdelningen	med synpunkter
Räddningstjänsten	med synpunkter

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

Ägaren till fastigheten Magasinet 7	med synpunkter
Ägaren till fastigheten Klockaren 9	med synpunkter
Bogruppen för PRO, SPF och SKPF	med synpunkter

STATLIGA MYNDIGHETER MED FLERA

Trafikverket

Befintliga järnvägar av riksintresse

För Södra stambanan som är av riksintresse finns det ett framtida anspråk på utbyggnad med två ytterligare spår på sträckan Hässleholm-Lund, vilket bör framgå i planbeskrivningen. Planområdet påverkas i första hand genom ökad framtida tågtrafik som möjliggörs med den framtida utbyggnaden. Trafikverkets basprognos från 2022, som använts som indata för bullerutredning avseende det aktuella planområdet, inkluderar framtida tågtrafik med utbyggnad av två ytterligare spår på sträckan.

Framtida järnväg av riksintresse

Trafikverket har i samrådsyttrandet framfört att planområdet berörs av framtida järnväg av riksintresse för kommunikationer, sträckan Jönköping-Malmö. Programmet Hässleholm-Lund har nu avbrutits genom beslut av regeringen 2022-12-22 gällande planeringen av Nya stambanor.

I samband med föreliggande yttrande är sträckan Hässleholm-Lund fortfarande utpekad som framtida järnväg av riksintresse för kommunikationer. Detta kan komma att ändras i närtid genom nytt beslut av Trafikverket om utpekande av riksintressen. Kommunen bör i fortsatt planering av området hålla sig informerad om Trafikverkets kommande beslut.

Kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats.

Kommunen fortsätter hålla sig uppdaterad kring kommande beslut för riksintresset. Text om det framtida riksintresset för nya stambanor har tagits bort då riksintresset har upphävts.

E.ON Elnät Sverige AB

E.ON noterar E2-området vilket vi är tacksamma för. E.ON noterar i samrådsredogörelsen att den kundägda stationen inte avses bevaras och att E.ONs kontaktuppgifter har skickats till exploitören för vidare diskussion. I och med att den kundägda stationen försvinner så är det extra viktigt att en tidig kontakt tas för diskussion om effektbehov. Kontakt tas med Therese Olsson, tfn 0702- 92 61 66, mail Therese.Olsson@eon.se.

För övrigt har E.ON inga synpunkter.

Kommentar:

Exploatören har uppmanats att kontakta E.ON gällande effektbehov.

Tele2

Tele2 har kablar och kanalisation i södra och lite i den östra delen av fastigheten. Vi förutsätter att vi kan behålla denna kanalisation även i framtiden. Om kablar måste flyttas eller läggas om måste ni kallas oss till ledningsägarmöte i god tid. Vi förutsätter även att alla kostnader bekostas av den som påkallar flytten.

Det går bra att kalla undertecknad till samordningsmöte eller maila infra_tele2@tele2.com.

Kommentar:

Informationen skickas vidare till exploitören som får kontakta Tele2 om behov av att flytta eller lägga om kablar skulle finnas.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har granskat vilka konsekvenser planen kan få för fastighetsbildning. Syftet med en detaljplan är att det ska var relativt enkelt att förstå vad som gäller inom planområdet och för fastigheterna som berörs av detaljplanen. Angående Bestämmelserna e2 (byggnadsarea centrum) och n2 (mark som får hårdgöras) är det svårt att bedöma vilka konsekvenser dessa bestämmelser får för kommande fastighetsbildning. Att bedöma om bestämmelser m2 och m3 (om buller) påverkar fastighetsbildning är svårt att avgöra. Bestämmelserna m2 och m3 bedöms påverka bygglovsprövningen. Om fastigheten delas kan det uppstå ”konkurrens” mellan fastigheterna. Frågan är vad syftet är med bestämmelser som gäller för hela planområdet. Bestämmelser bör utformas på sätt så att det reglerar vad

som gäller inom fastighet(en/erna) inom detaljplaneområdet alternativt hur gemensamma frågor bör hanteras tex genom att bilda gemensamhetsanläggning. Är syftet att planområdet endast ska bestå av en fastighet bör det prövas om fastighetsindelingsbestämmelser ska användas. Om fastighetsindelingsbestämmelser används minskar flexibiliteten för fastighetsägaren.

Synpunkter på plankartan med planbestämmelserna

- Bestämmelsen n3 Det bör framgå av planbestämmelserna på plankartan vilka träd som avses. Tex att skriva ... avser träd markerad med kryss.
- Bestämmelserna a1-a2 Formuleringarna ”i planområdets östra kant” och ”i planområdets västra sida” är otydliga.
- Bestämmelsen a4 I stället för ”har kommit till stånd” skriva ”finns”. Genomförandetid Tiden bör anges i år. Antalet år är i det flesta fall tydligare än antal månader. Står även månader i planbeskrivningen sidan 23.

Synpunkter – planbeskrivningen

- Sidan 6 bestämmelserna m1 Texten ”Uteplatserna bör placeras in mot fastigheter” är otydlig. Vad avser ”in mot fastigheten”?
Sidan 6 bestämmelsen m2 Förekommer på två ställen, andra m2 är bestämmelsen m3 (kartan är riktig)
- Sidan 7 bestämmelsen m4 Lägsta höjd skiljer sig mellan kartan och beskrivningen 10 meter i beskrivning och 9 meter på kartan. Vilken lägsta höjd är det som gäller?
- Sidan 26 gällande detaljplan Slutet av aktbeteckningen är inte med. Aktbeteckningen för gällande plan för området är 1183-P90/0215/5.

Lantmäterimyndigheten har inga övriga synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

För att inte hämma fastighetens utveckling över tid har plankartan inte försetts med fastighetsindelingsbestämmelse. En eventuell avstyckning kommer därmed få prövas i en lantmäteriförrättning. Enligt befolkningsprognoser så kommer andelen barn i Hässleholms kommun minska, av den anledning bedöms det vara positivt att ha en flexibilitet i detaljplanen som möjliggör andra användningar om behovet av skolplatser skulle minska och som därmed även är flexibel i avstyckning.

Planbestämmelsen n2 har ändrats till att regleras utifrån fastighet istället för utifrån planområde.

Planbestämmelsen n3 har uppdaterats till att beskriva att det avser träd markerade med kryss.

Planbestämmelserna a1 och a2 har uppdaterats för att bli tydligare.

Planbestämmelser a4 är en bestämmelse från Boverkets bestämmelsekatalog som inte går att omformulera.

Enligt Boverkets allmänna råd ska genomförandetiden skrivas i månader. Det är därmed inte längre möjligt att skriva genomförandetiden i år.

Planbeskrivningen har uppdaterats för att tydligare beskriva var uteplatser ska finnas.

Lägsta höjd har ändrats till 10 meter på plankartan för att stämma överens med planbeskrivningen. I bullerutredningen beskrivs att lägsta höjd måste vara 9 meter på en viss del och lägsta höjd 10 meter på en annan del. För att plankartan ska bli enklare att tolka har vi valt att endast reglera en lägsta höjd, och då tagit den högsta av de två föreslagna lägsta höjderna enligt bullerutredningen. På så vis kommer riktvärdena för buller att klaras.

Aktbeteckningen har justerats i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen i Skåne län

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

Region Skåne

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan.

TeliaSonera Skanova Access

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR OCH BOLAG:

Hässleholms Miljö AB

Remissvar fjärrvärme

Under rubriken ”Teknisk försörjning”, Energiförsörjning, tele och bredband saknas fjärrvärme bland de redovisade ledningar inom planområdet. Fjärrvärmeledningar finns inom planområdet och möjlighet finns att ansluta tillkommande bebyggelse till befintligt nät. Ledningarna kan behöva flyttas till förmån för ny bebyggelse och då står exploatören för kostnad av eventuell flytt.

Remissvar renhållning

Inga synpunkter på ”Avfallshantering och källsortering” enligt planbeskrivningen, dock kan man inte i underlaget se hur placering och framkomlighet planeras. Viktigt att vi blir tillfrågade i ett tidigt skede för att säkerställa god arbetsmiljö och säkerhet.

Remissvar vatten och avlopp

Hur säkerställs det att exploateringsavtal är upprättat innan antagande av detaljplanen? HMAB har tagit upp viktiga synpunkter som är inarbetade i detaljplanen men som utan genomförande av föreslagna åtgärder inte har planstöd. Redovisade föroreningsnivåer för dagvatten efter rening tolkar HMAB som gränsvärde vid förbindelsepunkten för detaljplanen. Skyfallshantering framgår ej på detaljplanen, hur säkerställs att skyfall kan hanteras i detaljplanen?

Kommentar:

Texten har uppdaterats med information om fjärrvärme.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att det är av vikt att i ett tidigt skede ta kontakt med HMAB angående exakt placering av avfallshantering för att säkerställa god arbetsmiljö och säkerhet.

Ett exploateringsavtal ska alltid vara undertecknat innan en detaljplan antas. Detaljplanen kommer därmed inte tas upp till miljö- och stadsbyggnadsnämnden för beslut om antagande förrän exploateringsavtalet är godkänt i tekniska nämnden.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information kring skyfall. Tillräckligt stora ytor är möjliga att tillskapa inom planområdet som kan ombänderta skyfallet, detta beskrivs i dagvatten- och skyfallsutredningen men har även förtydligats i planbeskrivningen. Det går även att dimensionera de underjordiska magasinerna till att ombänderta del av skyfallet.

Miljöavdelningen

Miljöavdelningen har följande synpunkter på planförslaget:

Höjderna på föreskrivna bullerplank och bullerreducerande byggnader måste överensstämma mellan bullerutredningen, plankartans bestämmelser och planbeskrivningen. I nuläget anges olika mått.

Det är otydligt när området får tas i bruk för skoländamål i förhållande till de bullerreducerande åtgärderna. Miljöavdelningen anser att det ska säkras med en planbestämmelse att bullerskydden ska vara på plats innan skolverksamheten inleds.

Det kvarstår en osäkerhet om hur multihallens tak ska användas. De dubbla behoven mellan skolbarnens friyta och dagvattenfördröjning står i konflikt med varandra och förefaller svåra att förena. Om taket ska användas som friyta behöver bullerfrågan regleras. Vidare bör det framgå av planbestämmelse n1 hur stor del av takytan som ska förses med växtlighet. Dagvattenutredningens baseras på att taket inte är hårdgjort.

Planbeskrivningen framför att underjordiska magasin är mest fördelaktiga ur ett tekniskt och ekonomiskt perspektiv. Det står i strid med dagvattenutredningens utlåtande att öppna dagvattenlösningar bedöms vara mest fördelaktigt ur dessa perspektiv. Det bör således kontrolleras att beslutet om underjordsmagasin fattas med rätt underlag.

Det är otydligt hur det säkerställs att marken är lämplig för ändamålet utifrån barnens tillgång till tillräckligt stor friyta. Det bör tydliggöras att kommunens ställningstaganden i den fördjupade översiktsplanen följs.

Bedömning

Buller

Planbestämmelser om buller har både tillkommit och tagits bort sedan samrådet. Reglering om rum mot bullerskyddad sida bedöms i planbeskrivningen inte nödvändig efter ny bullerutredning.

För att uppnå en god miljö avseende buller på skolgården villkoras bullerplank, samt ny bebyggelse som utgör bullerskydd. Det råder oenighet mellan plankarta och planbeskrivning om det krävs start- eller slutbesked för plank och ny bebyggelse för att startbesked ska ges till skolbygge. Det bör förtydligas vad som gäller. Miljöavdelningen anser att slutbesked för skolverksamhet inte bör ges innan bullerplank och de skyddande byggnaderna är färdigställda.

Vidare anges olika höjder på de bullerskyddande byggnaderna i plankartan (9 meter) och i planbeskrivningen (10 meter). Av bullerberäkningen framgår att båda måtten är relevanta, men för olika byggnader. Det bör tydliggöras vad som gäller.

I bullerutredningen baseras uträkningarna på ett bullerplank på fyra meter. Planbestämmelsen anger dock tre meter med möjlighet till sänkning om bullersituationen tillåter det. Det måste säkerställas att ett tremetersplank fyller dagens behov av bullerskydd.

Av planavdelningens svar till miljöavdelningens yttrande i samrådsbeskrivningen framgår att multihallens tak fortfarande kan komma att användas som skolgård om det begärs vid bygglov. Enligt bullerutredningen krävs bullerplank på taket om det ska användas som skolgård. Det bör kompletteras med en planbestämmelse att det krävs ett bullerplank på multihallens tak om det ska användas som friyta.

Friytor

Miljöavdelningen ifrågasätter om det går att bedöma markens lämplighet för skoländamål utan att ta hänsyn till friytans storlek och antalet barn som förväntas använda den.

Vi håller med om att utformningen av friytan är av stor betydelse och till viss del kan kompensera för en mindre yta, men framhåller ändå vikten ur folkhälsosynpunkt av att barnen har gott utrymme för rörelse.

I den fördjupade översiktsplan för Hässleholms stad antagen 2018-06-25 har kommunen tagit ställning till att verka för att:

- Placera förskolor och skolor så att de ges god tillgång till varierad och kvalitativ uteyta, god ljudmiljö och tillgång till närratur.

- Tillskapa 40 m2 friyta per barn i förskola och 30 m2 friyta per barn i skola.

Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utvistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet bör uppfyllas.

Som nämns ovan under rubriken Buller bör det säkerställas att bullerfrågan kan lösas om det blir aktuellt med friyta på multihallens tak i bygglovsskedet. Vi har i samrådet påpekat konflikten mellan att använda taket som skolgård respektive för fördröjning av dagvatten.

Dagvattenhantering

Det positivt att dagvattenmagasinet säkras med en planbestämmelse och villkor om startbesked. Som framförts i samrådsyttrandet noteras dock att planbeskrivningen framför att underjordiska magasin är mest fördelaktiga ur ett tekniskt och ekonomiskt perspektiv. Det står i strid med dagvattenutredningens utlåtande att öppna dagvattenlösningar bedöms vara mest fördelaktigt ur dessa perspektiv. Det bör således kontrolleras att beslutet om underjordsmagasin fattas med rätt underlag.

Det har tillkommit en planbestämmelse om att ny bebyggelse ska förses med växtlighet, vilket är positivt för att fördröja dagvatten och även bidrar med andra ekosystemtjänster. Miljöavdelningen anser att det bör framgå i hur stor omfattning det ska ske. Dagvattenutredningen räknar på att 0,05 ha eller 500 kvm utgörs av bevuxet tak. Det faktum att dagvattenutredningen beräknats på att takytan inte hårdgörs gör det väsentligt att växtlighet i tillräcklig omfattning kommer till stånd. Som tidigare påpekats finns en konflikt mellan ett bevuxet tak och att utnyttja taket som skolgård.

I planbeskrivningen nämns behovet av höjdsättning för att leda bort dagvatten vid skyfall. Det framgår att tillräckligt höjdunderlag saknas i detta skede. Behöver det regleras i plankartan att höjdsättning ska ske?

Miljöavdelningen påpekar att det kan förväntas kraftigare och mer frekventa skyfall med de pågående klimatförändringarna. Det bör planeras för att förebygga olägenheter till följd av detta.

Kommentar:

I detaljplanen regleras att startbesked måste finnas för bullerplank innan byggnation av skola får påbörjas. Skolan får inte tas i bruk förrän bullerdämpande åtgärder är på plats och riktvärden för buller på skolgård innehålls, vilket kontrolleras och säkerställs i bygglovsskedet. Planbeskrivningen har förtydligats.

Det beskrivs inte i planhandlingarna att taket ska nyttjas som friyta, exploatören har dock valt att utreda möjligheten i bullerutredningen. Om exploatören önskar att nyttja taket som vistelseyta måste detta hanteras i bygglovsskedet där riktvärdena för buller på skolgård ska innehållas samt där en säker friyta ska kunna påvisas.

Hela takytan ska vara försedd med växtlighet, bortsett från de ytor som krävs för tekniska anläggningar, exempelvis ventilation eller hisschakt. Planbeskrivningen har förtydligats.

På sida 11 i dagvattenutredningen står det "Att hantera dagvattnet från de hårdjorda ytorna inom området med hjälp av underjordiska magasin bedöms vara mest fördelaktigt, både ur ett tekniskt och ekonomiskt perspektiv". Det står därmed samma i dagvattenutredningen som i planbeskrivningen, vilket även ligger till grund för valet av underjordiska magasin.

Texten har förtydligats ytterligare om att ställningstagande från FÖP:en. Det är inte möjligt att i detaljplanen reglerar antalet elever som tillåts om skolverksamhet bedrivs.

Plankartan reglerar att startbesked måste finnas för bullerplank och ny bebyggelse i öster innan startbesked ges för skolverksamheten, detta för att säkerställa att bullerplank och ny bebyggelse faktiskt kommer att uppföras. Skolan får inte tas i bruk förrän bullerplanket och den bullerdämpande bebyggelsen är uppförda, detta går dock inte att reglera på plankartan men hanteras i bygglovsskedet. Slutbesked kommer därmed inte ges för skolverksamheten förrän riktvärdena för buller på skolgård innehålls, även om så inte står på plankartan.

Plankartan uppdateras till att lägsta höjd är 10 meter från anslutande marknivå. Bullerutredningen visar på att lägsta höjd behöver vara 9 m respektive 10 meter, för att göra plankartan mer lättläst sätts 10 meter som lägsta höjd inom hela egenskapsområde i öster.

Det beskrivs i bullerutredningen att bullerplank krävs på 3 respektive 4 meter från anslutande marknivå. Då det har kommit nya riktlinjer för buller på skolgård har vi beslutet att skriva på plankartan att bullerplank ska finnas, men inte exakt höjd på planket. Höjden på planket kommer att hanteras i bygglovsskedet där exploitören måste inkomma med bullerberäkning utifrån genomförda åtgärder.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har granskat handlingarna i detaljplanärendet rörande fastigheten Värpatorparen 2 m.fl.

- Räddningstjänsten angav i sitt yttrande från 2022-01-17 följande:
”Vankivavägen, vilken ligger utanför föreslaget detaljplaneområde, är en, för räddningstjänsten, mycket viktig utryckningsväg norrut. Denna väg bör inte förses med fysiska hinder så att hastigheten för utryckningsfordon väsentligt måste sänkas förbi planområdet.”
Räddningstjänsten vill fortsatt framhäva denna synpunkt eftersom det inte benämns i befintlig planbeskrivning.
- Räddningstjänsten uppgav i sitt yttrande från 2022-11-24 att det kan komma att ställas högre krav på vattenförsörjningen till följd av automatiskt vattensprinklersystem till SÄBO.
Räddningstjänsten har sedan dess tagit del av Hässleholms vattens policy för anslutning av sprinklersystem till allmän dricksvattenanläggning. Policyn fastställer att den abonnent som ska installera ett sprinklersystem ska ha en egen reservoar med erforderlig släckvattenvolym. Högre krav ställs bör således inte ställas på dricksvattenledningarnas kapacitet vilket gör att räddningstjänstens tidigare tillägg kan tas bort från planbeskrivningen. Tidigare tillägg kan med fördel ersättas med att släckvattenförsörjningen för sprinkleranläggningen ska följa Hässleholms vattens policy.

Kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats med information angående att Vankivavägen är en viktig väg för utryckningsfordon.

Texten rörande sprinklersystem har uppdaterats och i stället beskrivs att policyn ska följas.

MARKÄGARE, FÖRENINGAR, BOENDE MED FLERA:

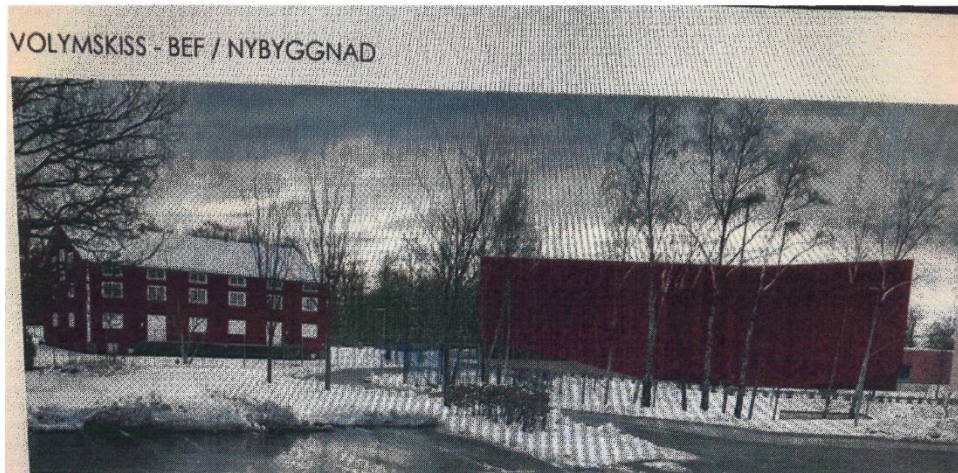
Ägaren till fastigheten Magasinet 7

Efter att ha tagit del av den nu förändrade detaljplanen för Värpatorparen 2, lämnar jag mina synpunkter i egenskap av ägare till grannfastigheten Magasinet 7.

Det tas fortfarande ingen hänsyn till kulturella värdet på Magasinet 7 i den nya reviderade detaljplanen, trots att byggnadskontorets tjänstemän vid ett flertal tillfällen påtalat detta i olika kontakter oss emellan. För mig och Hässleholms invånare är stadens historia viktig att ta hänsyn till och i detta perspektiv är Magasinet 7 en viktig del av stadens militära historia.

Med en byggnad nästan dubbelt så hög och i modern stil tätt intill, kommer Magasinet 7 att framstå i en helt annan dager än nu. Multihallen med gym kommer helt att dominera området
Hemsö fastighets AB har också haft ett möte med mig, under februari 2023 - där bl a den tänkta byggnadens påfallande dominans diskuterades. Fastighetsbolaget återkom då med bifogade två, enligt mig helt missvisande, ritningar/skisser. Se infogade bilder.

På båda bilderna tolkar man det som att båda byggnaderna har samma höjd, vilket är helt missledande - då multihallen skulle bli nästan dubbelt hög med sina 21 meter, i förhållande till fastigheten Magasinet 7 som har en höjd till nock på ca 11 meter.



Finner det anmärkningsvärt att Hemsö's arkitekter inte undersöker fakta innan de ritar, och använder samma skala på båda byggnaderna.

Kommunen kontaktade för andra gången mig i mars/april, för en diskussion om ett köp av Magasinet. Då var man åter och tittade på fastigheten. Första gången var i mars 2021, då man även tog markprover och gjorde en värdering av både Magasinet 7 och den av kommunen ägda fastigheten Hässleholm 87:2 – som jag i så fall skulle erbjudas att köpa, i samband med en försäljning av Magasinet. Jag ställer mig positiv till detta även denna gång. Fortfarande förutsatt att kommunens tomställda fastighet, Hässleholm 87:2 ingår som en del av affären. Något besked på detta har jag i dagsläget fortfarande inte fått.

Jag lägger gärna över ansvaret för att hantera Magasinet's kulturella värden i kommunens händer. Med kommunen som ägare av Magasinet 7, så kommer kommunen ha kontroll över delar av området – och jag blir avlastad från ansvaret ta tillvara magasinets kulturella värden.

Jag vidhåller mina synpunkter på att multihallen med gym blir allt för dominerande, och att de kulturella värdena för fastigheten Magasinet 7 påverkas på ett sätt som inte är acceptabelt om man vill värna om byggnadens kulturvärde, vilket kommunen hittills har visat sig vilja göra. Det är också bevarandet av fastighetens kulturella värde, som är syftet med mitt ägande av Magasinet 7.

Kommentar:

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen håller med om att det finns kulturmiljövärden inom Magasinet 7, vilket bland annat syns i kommunens Kulturmiljöplan för Hässleholms stad. Däremot bedöms området i stort vara ett område med en brokig karaktär, vilket innebär att det finns byggnader från olika årtionden, olika volymer och höjder, materialval och färgsättningar. Det finns därmed ingen enhetlig karaktär i området som kan följas.

Sweco har på uppdrag av Hemsö Stafire AB tagit fram en kulturmiljöanalys (2023-10-10). I analysen har Sweco granskat om planförslaget bedöms påverka de värden som Magasinet 7 innehar. I analysen beskrivs följande:

”Området har idag en brokig karaktär med några få äldre byggnader som speglar den tidigare militära kontexten, senare tillskott i företrädesvis verksamhets- och industrilokaler samt stora öppna hårdgjorda ytor i form av parkeringsplatser.

Planförslaget har ingen direkt inverkan på fastigheten Magasinet 7, men innebär indirekt ett förändrat landskap i form av att den nya sporthallen tar delar av den angränsande öppna asfalterade parkeringsytan i anspråk. Då landskapet söder om Magasinet 7 i nuläget är lätt kuiperat med begränsad siktlinje, så innebär den planerade sporthallen att siktlinjen mot väst blir begränsad.

I nuläget präglas området av inhägnade industriverksamheter vilket bidrar till att det upplevs som otillgängligt, avskilt och ödsligt. Otillgängligheten och avsaknaden av öppna offentliga verksamheter leder till en ökad känsla av att området mestadels används som genomfartsled och inget man vistas i. Avsaknaden av aktivitet ger uppbov till otrygghet där följderna blir att tomter inhägnas och blir otillgängliga för allmänheten.

Den nya detaljplanen för Värpatorparen 2 skulle möjliggöra för en mer levande miljö genom att innehålla skol- och centrumverksamheter. Detta skulle leda till en tryggare miljö och göra området mer tillgängligt för allmänheten. En mer tillgänglig miljö kan innebära att fler rör sig i området, något som bedöms ha positiv inverkan på kolonmagasinet och kulturmiljön som byggnaden ingår i.

För att tillgängliggöra platsens kulturvärden och historiska kontext skulle skyltar med information om kolonmagasinet, havremagasinet samt förrädsbyggnaden kunna sättas upp.

Ursprungligen var platsen för den planerade sporthallen bebyggd med avlånga förvaringslokaler. Genom sitt enkla exteriöra uttryck med en avskalad fasad klädd i rödmålad träpanel, för volymskissen åter tankarna till dessa.

Sammantaget bedöms därför planförslaget få en positiv inverkan på kolonmagasinet och dess närmiljö. Förslaget bedöms därmed uppfylla kraven för hänsyn till stads- och landskapsbildningen i PBL 2 kap 6 §.”

Kommunen bedömer därmed att planförslaget inte har en negativ inverkan på de värden som återfinns i Magasinet 7 och att era synpunkter har blivit tillgodosedda genom att en utredning har tagits fram.

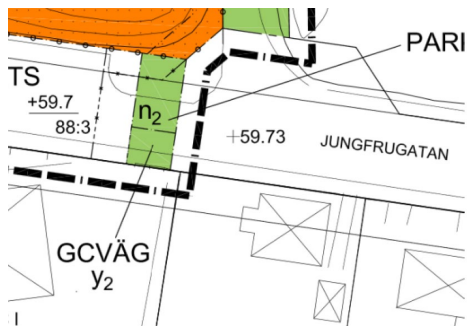
Illustrationerna som Hemsö har kommunicerat med er bör vara korrekta. Marknivån där multihallen är illustrerad ligger på en lägre nivå än vad Värpatorparen gör. Även olika perspektiv kan göra att byggnaderna uppfattas som olika höga.

Ägaren till fastigheten Klockaren 9

Vi bor i fastigheten Klockaren 9 och har sedan 2007 upplevt smittrafiken genom Jungfrugatan sedan kommunen öppnade upp Jungfrugatan mot Vankivavägen. I detaljplanen stod det att Jungfrugatan i stället skulle stängas av öster om Rikets sal parkering (se bild 1 och 2). Denna avstängning är dock så bristfällig att det idag är helt normaliserat att köra bil rakt genom Jungfrugatan och vidare ut mot Värpatorparen.

Smittrafiken in på området kommer öka påtagligt om det byggs en skola, bostäder och/eller idrottshall i området. Därför måste smittrafiken stoppas före något av detta uppförs inom planområdet.

Parkmarken, "n₂", i områdets sydöstra hörn ska planteras för att markera Jungfrugatans slut och motverka smittrafik mellan Vankivavägen och Jungfrugatan. En gång- och cykelväg anläggs dock så att gående och cyklister fortfarande har möjlighet att komma fram.



Kommentar:

Jungfrugatan ligger utanför nu aktuellt detaljplaneområde. Kommunen har förståelse för att smittrafiken upplevs som besvärande. Smittrafiken på Jungfrugatan bedöms dock inte påverkas av denna detaljplans genomförande. Det finns skyltar på platsen som beskriver att det inte är tillåtet att köra på gång- och cykelvägen, om trafikreglerna inte följs ska polis informeras. För att minska den smittrafik som ändå finns idag så kommer kommunen att sätta upp en bom vid gång- och cykelvägen vilket kommer medföra att bilar inte kan passera via gång- och cykelvägen.

Trafiksituationen kring Verumsgården kommer att fortsätta utredas i detaljplanen för del av Värpatorparen 2 (Verumsgården).

Bogruppen för PRO, SPF och SKPF i Hässleholm

Särskilt boende är en stor kostnad för kommunen. Innan en begränsad yta föreslås på en plats, bör nogt övervägande ske om utformning och lokalisering.

Vilken form och placering är bäst för de boende, anställda, anhöriga, ekonomin mm.

Ovanstående illustration ger ett intryck av att rummen placeras i två korridorer med service i nordöstra hörnet. I planen redovisas inte vad som ligger bakom denna form. Kan alternativa former, som är bra för olika typer av boende, rymmas inom denna plan. I Åhus finns ett säbo i ett plan i torgform, men som ej synes rymmas på denna yta.

Innan denna plan går vidare anser vi att kommunen måste redovisa hur de ser på denna placering, yta och form, med hänsyn till vilka som kommer att bo där, och hur denna form är lämplig också för de anställda, anhöriga, ekonomin mm.

Kommentar:

Tack för era synpunkter. Detaljplanen reglerar inte i detalj hur olika byggnader ska placeras eller utformas. Däremot kommer placering, yta och form att granskas och hanteras i bygglovskedet. Detaljplanen är flexibel och vårdboende/särskilt boende är en av flera olika funktioner som kan uppföras inom detaljplaneområdet. Den illustration som redovisas i planbeskrivningen visar därmed på ett av många möjliga utformnings- och placeringsalternativ. Era synpunkter har skickats vidare till den exploatör som avser att uppföra ny bebyggelse inom planområdet.

SAMMANFATTNING

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

Revideringar efter granskning:

Plankartan revideras med följande:

- Lägsta höjd på ny bebyggelse i öster ändras från 9 meter till 10 meter utifrån bullerutredningen.
- Bestämmelsen n1 har specificerats att det gäller träd markerade med kryss på kartan
- Bestämmelse om största byggarea, e1, har omformulerats till att regleras utifrån egenskapsområdet istället för användningsområdet. Den faktiska byggrätten har minskat något.
- Bestämmelse om hur stor del av byggrätten som får upptas av centrumändamål, e2, har omformulerats
- Bestämmelsen f1 har kompletterats med information om att ”endast flerbostadshus” gäller vid bostadsändamål inom planområdet
- Planbestämmelserna a1 och a2 har omformulerats för att tydliggöra var inom planområdet bullerdämpande åtgärder ska ske

Planbeskrivningen revideras med följande:

- Uppdaterad information om planbestämmelser utifrån genomförda ändringar på plankartan.
- Text har lagts till gällande ställningstagande i kommunens fördjupade översiktsplan gällande friytor vid förskolor och skolor.
- Information om hantering av skyfall har lagts till.
- Text har reviderats gällande automatiska sprinklersystem.
- Text har lagts till om att Vankivavägen är en viktig väg för utryckningsfordon.
- Information har lagts till om fjärrvärme, var uteplatser ska finnas och att Södra stambanan planeras att byggas ut med två spår
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information gällande kulturmiljövärden på grannfastigheten Magasinet 7, och information om att dessa värden inte bedöms påverkas av detaljplanens genomförande.
- Text har tagits bort om framtida riksintresse för nya stambanor då detta riksintresse har upphävts.
- Det har tydliggjorts att användning E1 – Fördröjningsmagasin, enbart ska vara ett komplement till övriga användningsområden.

SYNPUNKTER SOM KVARSTÅR FRÅN SAMRÅDS- OCH GRANSKNINGSSKEDET

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

Samtliga inkomna synpunkter från berörda sakägare bedömts ha blivit tillgodosedda.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Hässleholm maj 2024

Cecilia Lindgard
planchef

Nina Jakobsson
planarkitekt