



Planarkitekt
Alice Adolfsson
0451-26 70 00
alice.adolfsson@hassleholm.se

Detaljplan för Fridhem 8

Hässleholms kommun Skåne län

Detaljplanen har varit tillgänglig för granskning från den 5 april 2024 till och med den 28 april 2024 enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut 2024-03-26.

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

Synpunkter som inkommit under granskningen sammanställs och kommenteras i detta dokument. Länsstyrelsens yttrande redovisas alltid i sin helhet. 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.



Inkomna yttranden

Statliga myndigheter med flera

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

Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag

Hässleholm Miljö AB	med synpunkter
Tekniska nämnden	med synpunkter
Lantmäteriet	med synpunkter
Miljöavdelningen	utan synpunkter
Räddningstjänsten	utan synpunkter

Föreningar, politiska partier, organisationer med flera

Sverigedemokraterna, ej sakägare	med synpunkter
Folkets Väl, ej sakägare	med synpunkter

Yttrande - Statliga myndigheter med flera

Länsstyrelsen i Skåne län

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 27997-2023, daterat den 26 september 2024.

Syftet med detaljplanen

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att utöka befintlig användning Skola med Bostäder och Kontor för fastigheten Fridhem 8 och därmed skapa en mer flexibel användning för fastigheten. Ny byggrätt för bostäder alternativt kontor föreslås även skapas på fastigheten Hässleholm 88:1. Detta ska ske i samspel och med respekt för de kulturmiljövärden som området innehar. För att säkerställa en infart till den nya



byggrätten inkluderas även fastigheten Fridhem 3 där markreservat för gemensamhetsanläggning förslås.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

För området gäller den fördjupade översiktsplanen för Hässelholms stad, 2018. Enligt den fördjupade översiktsplanen är området utpekad som befintlig blandad bebyggelse. Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Människors hälsa – markföroreningar

I den östra delen av planområdet, inom Hässelholm 88:1 har en byggnad legat från 1930-talet fram till 1989. Enligt kommunen ska det ha handlat om en expeditionsbyggnad, vars verksamhet inte borde ha gett upphov till föroreningar. I stadsmiljö kan man dock inte utesluta att förorenade fyllnadsmassor använts i samband med exploatering. Även själva rivningen av byggnaden kan ha gett upphov till spridning av föroreningar, exempelvis om bygganden innehållit PCB-haltigt byggnadsmaterial. För att kunna göra en bedömning av planområdets lämplighet borde en översiktlig markundersökning utföras inom hela planområdet. En riktad undersökning för PCB borde utföras i anslutning till den befintliga byggnaden.

Risk för översvämning

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att det är kommunens ansvar att ta hand om dagvattnet och planera för de anläggningar som behövs. Ytor som är nödvändiga för hanteringen av dagvatten behöver avsättas på allmän plats inom aktuell detaljplan eller på annan plats där kommunen har rådighet. Det är Länsstyrelsens uppfattning att det inte går att via planbestämmelser ställa bindande krav på kvartersmark inom sådana områden.

Länsstyrelsen kan av planhandlingarna inte utläsa om bestämmelsen n3 syftar till att säkerställa ytor för dagvattenhantering eller om fördröjningen är ett skydd mot skyfall. Om fördröjningen är ett skydd mot skyfall och en förutsättning för att göra marken lämplig för föreslagen bebyggelse kan kommunen enligt 4 kap. 12 § 1 punkten PBL i en detaljplan bestämma om skyddsåtgärder för att motverka bland annat översvämning och erosion. Enligt 4 kap 14 § PBL får kommunen villkora att lov eller startbesked inte få ges innan en skydds- eller säkerhetsåtgärd vidtagits på tomten. Om det villkorade lovet eller startbeskedet avser att en viss anläggning för vattenförsörjning eller avlopp ska ha kommit tillstånd, kan det endast avse sådana anläggningar som kommunen inte är huvudman för.

**Kommunens kommentarer:**

Sedan granskningen har en miljöteknisk markundersökning (Miljöassistans AB, 2024-08-21) samt en rapport om avhjälpandeåtgärd enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 1998:899 (Ramboll, 2026-06-03) tagits fram för att utreda markmiljön inom planområdet. Provtagning har genomförts på både fastigheten Fridhem 8 samt Hässleholm 88:1. Proverna på fastigheten Hässleholm 88:1 påvisade inga föroreningshalter över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning.

På fastigheten Fridhem 8 har dock halter av bland annat PCB, PAH-H samt metaller uppmätts över KM. Efterbehandlingsåtgärder i form av schaktsanering har därefter genomförts av Ramboll och återstående föroreningar har avskärmats med hjälp av en geotektilduk för att säkerställa markens lämplighet med hänsyn till hälsa och säkerhet. Läs mer under rubriken "markföroreningar" i planbeskrivningen.

Gällande risk för översvämning så förekommer idag en översvämningsproblematik längre ner i avrinningsområdet, i kvarteret Vadaren. Bestämmelsen n₃ syftade därmed till att säkerställa att den nya exploateringen inte förvärrar översvämningssituationen vid skyfall utanför planområdet i angränsande kvarter. För att förtydliga detta har bestämmelsen "n₃ - Marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering" ändras till "m₁- Anläggning för hantering av skyfall ska anordnas". För att säkerställa att bestämmelsen efterlevs har även bestämmelsen "a₁ - Startbesked får inte ges för huvudbyggnad förrän anläggning för hantering av skyfall enligt m₁ är uppfyllt" adderats till plankartan. Därutöver har samtliga beskrivningar relaterat till dagvattenhantering respektive skyfall och översvämning separerats och förtydligats i planbeskrivningen.

Region Skåne

Region Skåne avstår från att yttra sig över aktuell detaljplan. I handläggningen av detta ärende har enheten för regional planering, Skånetrafiken samt Regionfastigheter deltagit.

E.ON Elnät Sverige AB

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inga synpunkter.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av granskningshandling. Vi har inga synpunkter på planförslaget.

**Tele 2**

Likt tidigare. Inget att erinra. Vi skulle dock gärna vilja veta vem som tänker bygga lägenheter på fastigheten för att vi skall få möjlighet att leverera tv och internet till dessa

Yttrande - Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag**Hässelholms Miljö AB**Remissvar fjärrvärme

Inga kommentarer från Fjärrvärme. Ny byggnad kan anslutas till fjärrvärme om så önskas.

Remissvar renhållning

Miljöhus/uppställningsplats behöver anläggas så att backning kan undvikas.

Remissvar vatten och avlopp

Markreservat för anslutning till allmänt VA brukar ske med U-område vilket saknas.

Markens genomsläpplighet är svår att fastställa utan geoteknisk undersökning och ännu svårare att reglera utan dito.

Skyfall avleds genom adekvat höjdsättning vilket saknas.

Kommunens kommentarer:

Hur avfallshanteringen är tänkt att hanteras för att undvika backning beskrivs i planbeskrivningen.

Markreservat för VA-ledningar ska enbart användas när syftet är att skydda allmännyttiga underjordiska ledningar. Nya ledningar inom planområdet kommer inte utgöra en allmännyttig ledning och skyddas därmed inte genom u-område.

Efter vidare diskussion med HMAB den 20 maj 2024 beslutades att ingen geoteknisk undersökning behövdes tas fram. Information gällande att SGUs jordartskartering, som är det underlag som dagvattenutredningen bygger på, är generell och översiktlig har adderats till planbeskrivningen för att poängtera att det inte är en garanti att exempelvis markens genomsläpplighet överensstämmer med kartlagret, en noggrannare analys bör därmed göras i byggstadiet.

För att översvämning vid skyfall inte ska skada ny bebyggelse och avledas bort från byggnad krävs att bebyggelsen är högre belägen än angränsande gata. I det aktuella fallet är redan befintlig marknivå på östra delen av planområdet högre än Tränggatan. Mot denna bakgrund bedöms ytterligare krav på höjdsättning inte vara nödvändiga. Informationen gällande detta har adderats till planbeskrivningen för att säkerställa att befintlig situation inte försämras vid byggnation.

**Tekniska nämnden**

I befintlig detaljplan, akt. 1183-P96/0312/2 finns bestämmelsen parkering inom en angiven yta på fastigheten Fridhem 3. Del av denna yta i den befintliga detaljplanen är i granskningshandlingen föreslagen att användas för gemensamhetsanläggning, men inte hela. Del av den kvarvarande parkeringsbestämmelsen i 1183-P96/0312/2 bör tas bort alternativt ökas g_1 till att omfatta hela ytan som anges för parkering. Finns risk att en fastighetsägare i framtiden vill använda ytan på ett sätt som innebär oklarheter för föreslagna gemensamhetsanläggning.

Förtydliga vilken egenskap den sekundära egenskapsgränsen avgränsar (a_{1n1}).

Kommunens kommentarer:

Vid exploatering av fastigheten Fridhem 3 har flera avvikelser från gällande detaljplan gjorts, vilket har genererat i att en liten del av egenskapsområdet för parkering i gällande detaljplan är bebyggt. Därav är det inte möjligt att ta med hela den befintliga planlagda parkeringen i den nya detaljplanen. Utifrån dessa förutsättningar har sedan beslutet tagits att enbart inkludera den faktiska parkeringsytan i planområdet.

Det sekundära egenskapsområdet begränsar bestämmelserna a_1 och n_1 i södra delen av plankartan, medan g_1 gäller hela vägen ut till Tränggatan. Detta har förtydligats i plankartan.

Lantmäteriet

Syftet med planförslaget är att pröva möjligheten att utöka befintlig användning (skola) för Fridhem 8 till att även omfatta bostäder och kontor. Ny byggrätt för bostäder alternativt kontor föreslås även på fastigheten Hässleholm 88:1, samt föreslås markreservat för gemensamhetsanläggning för väg till den nya byggrätten på fastigheten Fridhem 3.

Lantmäterimyndigheten lämnar följande synpunkter på planförslaget:

- I plankartan saknas gatunamn för Tränggatan.
- Under rubriken Biltrafik på s. 7 redogörs för att den diagonala grusvägen till Fridhem 8 ska användas vid nödfall av exempelvis blåljuspersonal alternativt enstaka servicefordon. Är detta förenligt med utfartsförbudet?
- På s.10 under rubriken Skyfall och dagvattenhantering redovisas att bestämmelsen n_3 – marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering, placerats ut på västra delen av den nya fastigheten. I plankartan sträcker sig egenskapsområdet även längs södra fastighetsgränsen. Förtydliga vad som gäller.
- Under rubriken Parkering på s.8 beskrivs att det vid behov kan anläggas parkeringsplatser i södra delen av den nya fastigheten. Är detta förenligt med bestämmelsen om att marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering?
- Servitut beskrivs under Tekniska frågor på s. 26. Bör redovisas under Fastighetsrättsliga frågor. Servitutet kan bildas vid lantmåteriförrättning i samband med avstyckningen från Hässleholm 88:1.

**Kommunens kommentarer:**

Beteckningen för Tränggatan har flyttats i plankartan.

En bestämmelse om utfartsförbud innebär inte att det automatiskt är förbjudet att använda en befintlig utfart, utan förbudet avser anläggande av ny utfart. Om det behövs med hänsyn till trafiksäkerheten kan dock kommunen förelägga ägaren av en fastighet eller byggnad att ta bort en befintlig utfart. I det aktuella fallet har resonemanget kring utfartens lämplighet utvecklats i planbeskrivningen. Sammanfattningsvis föreslås befintligt övergångsställe i direkt anslutning till den diagonala utfarten tas bort för att förbättra trafiksäkerheten. Med denna åtgärd bedöms den befintliga utfarten tillräckligt säker för att tillåtas användas vid enstaka tillfällen då angöring till huvudbyggnaden måste göras, exempelvis vid leveranser, renoveringar eller tillgänglighetsapassade parkeringar. Därmed så avses utfartsförbudet förtydliga att den diagonala utfarten inte bör användas primärt utan enbart vid enstaka tillfällen då huvudbyggnaden måste angöras samt att inga nya utfarter får skapas längst denna sträcka.

Att marken ska vara tillgänglig för skyfallshantering bedöms inte stå i konflikt med att marken kan nyttjas för parkeringsändamål.

Texten gällande servitut har flyttats till rubriken fastighetsrättsliga frågor och kompletterats med information gällande att servitutet ska upprättas i samband med avstyckningen.

Miljöavdelningen

Miljöavdelningen anser att tidigare framförda synpunkter bemötts i tillräcklig omfattning.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har granskat handlingarna i detaljplanärendet rörande fastigheten Fridhem 8 m.fl. och har inget att erinra gällande det framtagna detaljplaneförslaget.

Yttrande - Föreningar, politiska partier, organisationer med flera**Sverigedemokraterna**

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 bedrövt 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. Förtätning av denna sista gröna utpost på T4-området gör att med denna så dör ännu en bit historia. Vi vill inte att den tillkommande tomten i denna detaljplan exploateras, utan låter den vara orörd.

**Kommunens kommentarer:**

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

Folkets Väl

Respekterar man kulturvärden så är det rimligt att kunna använda befintlig skolbyggnad även till något annat än skolverksamhet, exempelvis kontor. FV är angelägna att bevara grönska och lummighet. Vi gillar q1 och q2 på plankartan. Att skydda trädallén vid Tränggatan är vi också positiva till. Ny bebyggelse i östra delen av området (gult område på plankartan), vill vi inte ha. Vi ser hellre att området får fortsätta vara grönt och lummigt.

Kommunens kommentarer:

Tack för era synpunkter. 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 Hässelholm stads fördjupade översiktsplan första utbyggnadsstrategi. Även om tomten exploateras avses mycket av den grönstruktur som platsen har idag att bevaras, exempelvis genom att allén längst Tränggatan skyddas samt att andel genomsläpplig mark har reglerats

Sammanfattning

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

Planhandlingarna revideras med följande planeringsunderlag:

- *Markmiljöundersökning av Miljöassistans AB (2024-08-21)*
- *Rapport om avhjälpandeåtgärd enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) av Ramboll (2026-06-03)*

Planbeskrivningen revideras med följande:

- Informationen gällande skyfall och översvämning har utvecklats och förtydligats.



- Informationen gällande servitut för anslutning till VA-nätet har flyttats till rubriken "fastighetsrättsliga frågor". Därutöver har information gällande när servitutet ska upprättas adderats.
- Informationen gällande avfallshantering har utvecklats.
- Information gällande markföreningar, efterbehandlingsåtgärder samt riskbedömning har adderats till planbeskrivningen.
- Information gällande att möjligheten att flytta befintliga rododendronbuskar ska utredas i samband med försäljning av fastigheten har adderats under rubriken "Genomförande".

Plankartan revideras med följande:

- Bestämmelsen n_3 har bytts ut mot m_1 för att förtydliga att bestämmelsen avser skydd mot översvämning.
- Tränggatans beteckning har flyttats
- Förtydligande i planbestämmelseförteckningen gällande att a_1 och n_1 begränsas av sekundär egenskapsgräns.

Synpunkter som kvarstår från samråds- och granskningsskedet

Samtliga sakägare som yttrat sig under samrådet alternativt granskningen har fått sina synpunkter tillgodosedda.

Nedan redovisas övriga som inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Privatperson 1 (se yttrandet i samrådsredogörelsen)
- Sverigedemokraterna
- Folkets väl

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Hässelholm, augusti 2026

Cecilia Lindgard

Planchef

Alice Adolfsson

Planarkitekt