



2022-05-23

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Plats och tid Stadshuset, Sammanträdesrum 1, 2022-05-23, kl. 08.30 – 09.00

**Beslutande**  
Ledamöter  
Kenny Hansson (M), ordförande  
Paul Thurn (SD), 1:e vice ordförande  
Lars Olsson (C), 2:e vice ordförande  
André Lådö (KD)  
Camilla Lindoff (S)  
Jonas Andersson (S), *digitalt via Teams*  
Ann Olausson (S), *digitalt via Teams*  
Cecilia Tönning (SD)  
Lars Klees (SD)  
Björn Widmark (FV)

Tjänstgörande ersättare Bengt Troedsson (M) för Erik Åberg-Linnér (M)

**Övriga närvarande**

Ersättare  
Thomas Nilsson (L)  
Hans-Göran Hansson (MP)  
Leif Nilsson (S)  
Mikkel Jönsson Vaerge (SD)  
~~Jonas Klein (FV)~~ Rättelse 2022-05-25 CK

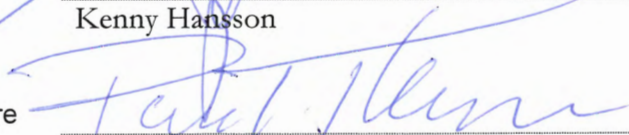
Tjänstemän  
Helena Östling, förvaltningschef, Katarina Finyak, bygglovschef,  
David Johansson, bygglovshandläggare och Carina Koskinen, sekreterare

**Utses att justera** Paul Thurn

Justeringens plats, tid Omedelbar justering  
Justerade paragrafer § 51

Underskrift Sekreterare   
Carina Koskinen

Ordförande   
Kenny Hansson

Justerare   
Paul Thurn




**Hässelholms  
kommun**

## Anslag / bevis

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens protokoll 2022-05-23 är justerat.

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ:	Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Datum då anslaget sätts upp:	2022-05-23
Datum då anslaget tas ned:	2022-06-20
Förvaringsplats för protokollet:	Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen
Underskrift: 	Sekreterare Carina Koskinen



**Hässelholms  
kommun**

Sammanträdesdatum  
2022-05-23

Diarienummer

*Miljö- och stadsbyggnadsnämnden*

## Innehållsförteckning

Rusthållaren 3 och 4, Hässelholm

Bygglov för nybyggnad av flervåningshus med kontor, restaurang  
och gym samt parkering

§ 51

**Miljö- och stadsbyggnadsnämnden**

Justering

Utdraget bestyrkes



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## § 51

### **Rusthållaren 3 och 4, Hässelholm Bygglov för nybyggnad av flervåningshus med kontor, restaurang och gym samt parkering**

#### **Beslut**

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av flervåningshus med kontor, restaurang och gym samt parkering.
2. Byggnadsarbeten får inte påbörjas förrän miljö- och stadsbyggnadsnämnden gett startbesked. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen kommer att kalla till tekniskt samråd. Kontrollansvarig för byggprojektet är Sabina Mesic.

Arbetet får påbörjas på egen risk innan detta beslut har vunnit laga kraft. Vid ett överklagande kan överprövande instans upphäva detta beslut.

#### **Villkor för beslutet**

Byggnaden ska uppföras i enlighet med det som anges på sida 4 och 5 i gestaltungsprogrammet.

#### **Skäl för beslutet**

Vid en bedömning finner miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ansökan är plan- enlig och uppfyller kraven i 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (PBL).

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer även att åtgärden inte är en sådan betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Då gällande detaljplan vann laga kraft 2011-03-24 är det den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL) och den äldre plan- och byggförordningen (ÄPBF) som planbestämmelserna ska tolkas mot och ansökan ska prövas mot. I dessa definieras inte begreppet våning. Därför har man i praxis tagit ledning av hur begreppet definieras i Terminologicentrum TNC, Plan- och byggtermer 1994 och Svensk standard (SS 21054:2009). Sammanfattningsvis definieras våning i dessa skrifter som del av byggnad avgränsad av motsvarande ytor i två på varandra följande bjälklag samt ytterväggarnas utsidor eller motsvarande.

**Miljö- och stadsbyggnadsnämnden**

Justering

Utdraget bestyrkes



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Forts § 51

Vindsplanet utgörs till största del av en utvändig takterrass som nås från våning 16 via ett trapp- och hisschakt. Schaktet utgörs av tre hissar och en trappa. Varken där hissarna eller trappan är placerade finns något fast bjälklag. En yta utanför hissarna och en mindre yta vid trappans topp har golv (bjälklag), men det måste rimligen finnas för att takterrassen ska kunna nås även av någon som är funktionsnedsatt. Ytan utanför hissarna och trappan avgränsas mot takterrassen med stängningsbara vikpartier (ej fast väggyta). Det övre bjälklaget avgränsar ytan mot teknikutrymmet. Detaljplanen innehåller en bestämmelse om att en takterrass ska anordnas högst upp på byggnaden för att fungera som en bullerskyddad möjlighet till utevistelse för de som vistas i byggnaden. Denna takterrass ska vara tillgänglig för funktionsnedsatta enligt 8 kap. 1 § PBL. Trapp- och hisschaktet med de begränsade golvytorna/bjälklagen utgör endast en mindre uppskjutande del som är nödvändig för att takterrassen ska kunna nås, det måste därför finnas och utifrån detta gör miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen bedömningen att trapp- och hisschaktet inte utgör en våning enligt definitionen i TNC och att åtgärden är planerlig i detta avseende.

Ansökan har stämts av med Lantmäteriet angående bestämmelsen om att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för garagednfart. Garagednfart anläggs endast vid den västra fastighetsgränsen. Att anlägga en garagednfart vid den södra fastighetsgränsen där det anges på plankartan bedöms inte som lämpligt med hänsyn till trafiksäkerheten på grund av närheten till korsningen Bokebergsgatan – Hantverkaregatan. Rent konstruktionsmässigt är det inte heller möjligt med en nedfart där då den skulle hamna under höghusets yttervägg och dess grundläggning. Lantmäteriet bedömer dock att det rent juridiskt är möjligt att skapa en gemensamhetsanläggning för garagednfart på marken, och det är själva skapandet av en gemensamhetsanläggning som detaljplanen reglerar, inte att där måste finnas en fysisk garagednfart. Syftet med denna bestämmelse om gemensamhetsanläggning för garagednfart härrör från tanken att ett flerbostadshus med ägarlägenheter skulle uppföras på platsen, och att den byggnaden skulle uppföras på två fastigheter; Rusthållaren 3 och 4. Det hade då behövts gemensamhetsanläggningar för att samtliga boende skulle ha tillgång till parkeringsgaragen. Till Lantmäteriet har det inkommit en ansökan om fastighetsreglering för att slå ihop dessa båda fastigheter till en, och de kan inte se något hinder för att genomföra fastighetsregleringen. Därför har även behovet av en gemensamhetsanläggning spelat ut sin roll. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden är planerlig i detta avseende.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Justering

Utdraget bestyrkes



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Forts § 51

Den prickade marken längs med den södra och västra fastighetsgränsen samt i det nordvästra hörnet bebyggs i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Marken får endast bebyggas med ramper, trappor och garagedfarter. På de delar av den prickade marken som bebyggs så utgör konstruktionerna just ramper, trappor eller garagedfarter. De väggar som anläggs utgör en integrerad del av dessa ramper, trappor och garagedfarter och på grund av fastighetens topografi behövs väggar för att dessa ska kunna uppföras. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden är planenlig i detta avseende.

### Omedelbar justering

Beslutet förklaras omedelbart justerat.

### Protokollsanteckning

André Lådö (KD), Paul Thurn (SD) och Björn Widmark (FV) medges lämna protokollsanteckning enligt bilaga.

### Yrkanden

Kenny Hansson (M), Lars Olsson (C), Camilla Lindoff (S) och André Lådö (KD) yrkar bifall till miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut.

### Beskrivning av ärendet

K-Fast Rusthållaren 3 - 4 AB har den 22 december 2021 ansökt om bygglov för nybyggnad av flervåningshus med kontor, restaurang och gym samt parkering på fastigheterna Rusthållaren 3 och 4.

Fastigheten omfattas av en detaljplan som vann laga kraft den 24 mars 2011. Den anger bland annat användningssättet BKC; bostäder kontor och centrum, att högsta tillåtet antal våningar är 16 samt att prickad mark inte får bebyggas med annat än ramper, trappor och garagedfarter. Vidare anges att på en yta längs med den södra fastighetsgränsen och på en yta mot den västra fastighetsgränsen ska marken vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för garagedfart. Åtgärden följer gällande detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Justering

Utdraget bestyrkes





Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Forts § 51

Byggrätten anges till 16 våningar och någon reglering av byggnadshöjd finns inte. 2011 inkom en ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med en höjd på cirka 46 meter. Nu aktuell byggnad kommer att bli ca 70 meter hög. Ny bullerberäkning, sol/skuggstudie och ett gestaltningsprogram har därför skickats in tillsammans med denna ansökan. Dessa dokument bedöms visa att nu aktuell byggnad kan uppföras utan betydande olägenhet för omgivningen även om dess faktiska höjd blir högre än den byggnad som anges i planbeskrivningen och i bygglovsärendet från 2011. I planbeskrivningen anges att den nya byggnaden placeras nära korsningen Bokebergsgatan – Hantverkaregatan för att få en bra bebyggelsestruktur till befintliga gator och bebyggelse, för att kunna utnyttja de kvaliteter som finns på platsen vad det gäller utsikt, tillgång till uteplats i markplan samt begränsa skuggan på angränsande fastigheter. Nu aktuell byggnad placeras enligt denna skrivelse/dessa riktlinjer.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har gett berörda myndigheter och sakägare tillfälle att yttra sig. Räddningstjänsten, Hässelholm Miljö AB, Hässelholms Vatten, Luftfartsverket och Trafikverket har ingen erinran mot ansökan men påtalar faktorer att ta hänsyn till i den fortsatta byggprocessen. Se deras yttrande för mer information. Tekniska förvaltningen och Försvarsmakten har inte svarat.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har upprättat en tjänsteskrivelse daterad den 11 maj 2022. Bygglovshandläggare David Johansson föredrar ärendet.

### **Avgift enligt taxa år 2021**

Lov och startbesked: 340 340 kr

Kommunicering: 262 kr

Kungörelse: 25 kr (20 kr + moms 25 %)

Lägeskontroll: 5 236 kr

Avgift enligt taxan: 345 863 kronor.

Faktura översänds separat.

### **Upplysningar**

Beslut om bygg-, rivnings- och marklov får verkställas först fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Efter startbesked getts får arbetet påbörjas på egen risk innan detta beslut har vunnit laga kraft. Vid ett överklagande kan överprövande instans upphäva detta beslut.

**Miljö- och stadsbyggnadsnämnden**

Justering

Utdraget bestyrkes



*Miljö- och stadsbyggnadsnämnden*

Forts § 51

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet om bygglov har vunnit laga kraft.

Byggnaden ska förses med belysning enligt Transportstyrelsens föreskrifter och inrapporteras till flyghinderdatabasen.

Utrymmen som ska värmas upp till mer än 10 grader ska uppfylla kraven i Boverkets byggregler kapitel 9.

Byggnadsdel som ligger närmare tomtgräns eller annan byggnad än 4,0 meter ska utföras i lägst brandteknisk klass EI30.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden kommer att pröva förutsättningar för att ta ut en byggsanktionsavgift om åtgärden påbörjas innan nämnden har gett ett startbesked.

Utstakning krävs för åtgärden.

### **Beslutet kan överklagas**

Hur man överklagar samt information om förenklad delgivning framgår av följebrevet.

---

Sänt till:

K-Fast Rusthållaren 3 - 4 AB





HÄSSLEHOLM

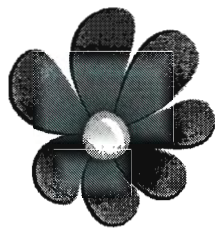
Bilaga 551

När vi Kristdemokrater tänker oss planering av bostadsområden, arbetsplatser och kommersiella aktiviteter i Hässleholms kommun, är det viktigt med en varierad bebyggelse. Nybyggnation i alla dess former måste samspela med sin omgivning på ett naturligt sätt. Byggnader måste placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och dess värden. Byggnader måste ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan för staden och kommunen. Den historiska och kulturellt viktiga berättelsen ska speglas i dess formgivning. I de flesta fall kan man lösa dessa frågor innan ett beslut fattas, genom en artiketur policy. I Hässleholms kommun är det tydligt att arkitekturen allt förlänge har blivit eftersatt i planarbetet, det ploppar upp olika bebyggelser titt som tätt.

Detaljplanen för Rusthållaren 3-4 uppmanar till att sätta stora krav på byggnadens arkitektoniska utformning, men idag saknar våra tjänstepersoner verktygen för att avgöra vad detta faktiskt innebär. Vi i Kristdemokraterna ser därför behovet av att höja statusen på arkitekturen i kommunen för att på riktigt stärka stadsbilden. En arkitekturpolicy kommer få en påverkan både internt och externt eftersom den klargör kommunens intentioner och ambitionsnivå i arkitekturfrågor redan innan en bygglovsansökan behandlas. Genom att Hässleholm kommun trycker på behovet av att arkitekturen måste få en högre status, bemyndigar vi våra bygglovhandläggare att hävda en god arkitektur som ett krav redan i bygglovsprocessen med stöd av en arkitekturpolicy. Kristdemokraterna har i samband med vårt valprogram kommit fram till att en sådan artiketurpolicy är prioriterat, detta kommer vi fortsätta driva fram tills och efter valet.

Idag kunde behovet av en sådan policy inte varit mer eftersträvansvärt. Förvaltningens förslag på beslut är att bygglovet för Rusthållaren 3 bör bifallas då ansökan är planenlig, vi kan inte på ett ansvarsfullt sätt rösta emot detta, trots att vi av principskäl är emot en sådan byggnation som innebär förtätning på höjden. Detta byggnadsverk kommer inte bara bli ett nytt landmärke för Hässleholm som tätort, utan det blir ett praktexempel för varför Hässleholms kommun behöver anta en arkitekturpolicy. Hade vi haft en sådan idag, hade vi kunnat ställa krav och specificera hur högt man bör bygga. Detta kommer även underlätta arbetet med framtagandet av framtida planer och bygglovshandläggningar. Men tills dess så får detta ärende konstituera ett historiskt exempel på varför Hässleholm är i akut behov av mer Kristdemokratisk stadsbyggnadspolitik.

André Lådö (KD)  
Ledamot i Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden



*Sverigedemokraterna*  
Hässleholm

## Protokollsanteckning

**Miljö och stadsbyggnadsnämnden 2022-05-23**

### **Ärende 1 "Bygglov för nybyggnad av flervåningshus med kontor, restaurang och gym samt parkering och stödmurar"**

Sverigedemokraterna har ingenting emot att det byggs på Rusthållaren 3. Men gamla detaljplaner tagna 2011 tillåter en väldigt hög byggnad. Denna byggnad kommer att förändra stadsbilden radikalt och detta är inget som Sverigedemokraterna Hässleholm tycker är bra eller lämpligt. Tyvärr kan vi inte avslå inskickat bygglov.

**Paul Thurn (SD)**

Protokollsanteckning från  
Folkets val vid Mjölk- och  
Stadsbyggnadsnämndens möte  
2022-05-23

Ärende: Bygglövsbeviljande för  
Rusthållaren 3 och 4

Folkets val vill framföra följande  
till nu fattat beslut i  
ärendet

1. Det borde för tydlighetens skull  
finnas ett max. höjds tak  
för byggnation i Hässleholm
2. Det nu beviljade bygglov för  
ett 76 våningshus bör ligga  
till grund för framtida över-  
väganden och bygglov.
3. Folkets val är principiellt  
positiva till effektivt utnytt-  
jande av redan exploaterade  
områden till skydd av parker  
och grönområden/natur.
4. Folkets val brukar i största  
möjliga mån följa tjänstemanna  
förslagen.

B Widmark

1614  
28