



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan 1290K-P08/2, kvarteren Misteln och Martornen

Ändring av detaljplanen för 1290K-P08/2, kvarteren Misteln och Martornen handläggs med *standardförfarande* enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900. Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2023-11-21, § 204 genomförts under tiden 2023-12-07 till 2024-01-19. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning har fått möjlighet att lämna synpunkter genom att planhandlingarna har översänts till dem.

Planförslaget har under samrådstiden funnits tillgänglig i Rådhus Skåne i Kristianstad samt på kommunens hemsida. Sammanlagt 15 skriftliga yttranden har kommit in under samrådstiden, varav 7 med synpunkter och/eller invändningar mot planförslaget.

Yttranden utan synpunkter/invändningar

	Avsändare	Inkommandedatum
1	Barn- och utbildningsförvaltningen	2023-12-08
2	Försvarsmakten	2023-12-11
3	Skanova	2023-12-12
4	E.ON	2023-12-13
5	Polismyndigheten Kristianstad	2023-12-14
6	C4 Energi	2024-01-04
7	Renhållningen Kristianstad	2024-01-12
8	Länsstyrelsen	2024-01-19

Yttranden med synpunkter/invändningar

	Avsändare	Inkommandedatum
1	Trafikverket	2024-01-12
2	Region Skåne	2024-01-24
3	Tekniska förvaltningen	2024-01-19
4	Miljö- och hälsoskyddsavdelningen	2024-01-18
5	Lantmäterimyndigheten Kristianstad	2024-01-19
6	Arbete och välfärdsförvaltningen	2021-01-18
7	PostNord	2023-12-08



Sammanfattning av yttranden från statliga och regionala instanser

1. Trafikverket

Vägar

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 118 (Kristianstadsvägen) väster om planområdet. Väg 118 är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

Väg 118 ingår i funktionellt prioriterat vägnät. Trafikverket ser det funktionellt prioriterade vägnätet som särskilt lämplig anläggning för kommunikationer. Det bör framgå av planen.

Byggnadsfritt avstånd (från vägområdesgräns) är 30 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras.

Trafikverket och Kristianstads kommun har på kommunens initiativ en pågående dialog om trafiksituationen i Tälletledets anslutning till väg 118. Kommunen har tagit fram en kapacitetsutredning med anledning av att anslutningen upplevs som problematisk. Trafikverket saknar ett resonemang i detaljplanen om huruvida ändringen av detaljplanen kommer att påverka trafiksituationen och om åtgärder till följd av detaljplaneändringen är nödvändiga.

Åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploitören. Om sådana åtgärder blir nödvändiga ska, innan detaljplanen förs till antagande, ett finansierings- och genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket. För åtgärder som rör statliga anläggningar ska krav och råd enligt VGU följas.

Dagvatten

Dagvattenhantering får inte anordnas så att vatten släpps ut i vägdike till väg 118. Trafikverkets vägdiken ska endast hantera vatten från vägen.

Järnväg

Åhusbanans spårområde ligger vid planområdets östra gräns. Åhusbanan är öppen för trafik. Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen

Kommentar

Vägar

Ett kapitel som hanterar trafikfrågor har lagts till i planbeskrivningen varav ett resonemang förs gällande planområdets närhet till väg 118 (Kristianstadsvägen). I detta kapitel (under nulägesbeskrivningen) uppmärksammas att väg 118 utgör riksintresse samt ingår i



funktionellt prioriterat vägnät (FPV) för kommunikationer och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Ett förtydligande görs även att ett särskilt förordnande enligt väglagen om 30 meter byggnadsfritt område gäller utmed väg 118.

Vidare förs ett resonemang huruvida ändringen av detaljplanen kommer att påverka trafiksituationen och framkomligheten i korsningen Väg 118/Täppetleden. Med bakgrund av kapacitetsutredningen gör kommunen bedömningen att ändringen av detaljplanen inte kommer tillföra en sådan påverkan att åtgärder kommer behöva vidtas i korsningen. Detta med bakgrund av att området är planlagt som ett verksamhetsområde med industri som huvudändamål där planändringen, som möjliggör större verksamhetslokaler kopplat till fastighetsarean, inte bedöms bidra med en sådan trafikalstring att några åtgärder skulle bli nödvändiga i korsningen. I gällande detaljplan medges även handel, dock begränsad till högst 3000 m² inom respektive kvarter samt att dagligvaruhandel inte tillåts i kvarteret Misteln. I samband med planändringen görs inga förändringar kopplat till handel och ur den aspekten bedöms planändringen inte tillföra ytterligare trafikalstrande verksamheter än vad som redan möjliggörs utifrån gällande plan.

I planbeskrivningen under Ekonomiska frågor tillförs en text att eventuella åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploitören. För åtgärder som rör statliga anläggningar ska krav och råd enligt VGU (vägar och gators utformning) följas.

Dagvatten

I planbeskrivningens kapitel gällande dagvatten görs ett förtydligande att inget dagvatten från planområdet får ledas till Trafikverkets vägdiken utmed väg 118 då dessa endast är avsedda för att omhänderta dagvatten från vägen.

Järnväg

Planändringen innehåller en justering av prickmark utmed kvarteret Mistelns östra kvartersgräns. Det rekommenderade avståndet på 30 meter mellan planområdet och järnvägen kommer fortsatt att upprätthållas och påverkas inte av den föreslagna åtgärden.

I planbeskrivningens kapitel som hanterar trafikfrågor (under nulägesbeskrivningen) görs ett förtydligande att enligt Trafikverkets riktlinje bör inte ny bebyggelse tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen.

2. Region Skåne

Trafikverket håller på att utreda utformningen av korsningen väg 118/Täppetledet. Denna utredning kan komma att påverka den hållplats som idag ligger i anslutning till korsningen och det aktuella planområdet. Region Skåne anser därför att det är viktigt att den föreslagna planen även tar hänsyn till denna eventuella förändring.

Dessutom vill Region Skåne framföra att en pågående linjenätstudering över



regionbusstrafiken till och från Åhus har pekat på behovet att se över hållplatslägena för de båda linjerna som trafikerar i anslutning till planområdet. Några av de förslag som studerats i utredningen kan beröra det aktuella planområdet.

Kommentar

Planändringen avser främst att ändra byggnadsrätten från 30 procent till 60 procent av fastighetsarean samt uppdatera detaljplanen efter dagens förutsättningar. Det aktuella planområdet förhåller sig till kvarteren Misteln och Martornen och omfattar inte korsningspunkten väg 118 /Täppetleden eller nuvarande hållplatsläge. De föreslagna åtgärderna bedöms inte påverka möjligheten att kunna förändra korsningens utformning eller en eventuell ny placering av befintligt hållplatsläge.

Sammanfattning av yttranden från kommunala myndigheter, nämnder och bolag m.fl.

3. Tekniska förvaltningen

Trafik:

Fordonen måste kunna vända inne på fastigheten, inga backande rörelser får ske in eller ut från fastigheten. P-normen ska uppfyllas inom den egna fastigheten.

VA-synpunkter:

- U-området behöver utökas för att säkra den kommunala VA-ledningen.
- Texten färdigt golv 0,35 m över gatunivå bör lyftas in i stycket dagvatten.
- Varje fastighet skall tas om hand om sitt dagvatten inom sin fastighet. Dagvattnets rinnvägar vid skyfall bör beaktas i bygglovet.
- Dagvattenhanteringen skall hanteras inom varje fastighet således skall dagvattenlösningen beaktas före tillåten exploateringsgrad. Sålunda kan inte byggnadsarea 60 procent vara en garanti.
- För hårdgjorda ytor är en ytlig dagvattenavrinning att föredra. Svackdike är ett lämpligt alternativ.
- Områdena Martornen och Misteln ligger väster om befintligt vattenskyddsområde vilket bör tänkas på.



Kommentar

Trafik: Planbeskrivningen har uppdaterats med ett kapitel som hanterar trafikfrågor där lyfts bland annat kommunens gällande parkeringsnorm och att denna ska tillämpas i samband med bygglovsansökan. Även ett förtydligande görs att tillräckliga ytor ska avsättas för att kunna hantera parkering och för att fordon ska ha möjlighet att kunna vända inom den egna fastigheten.

VA-synpunkter: Planbeskrivningens kapitel Dagvatten har uppdaterats och förtydligats enligt tekniska förvaltningens synpunkter gällande hantering av dagvatten. I plankartan har den reserverade markytan för allmännyttiga ändamål (U-område) breddats med ytterligare två meter på den västra sidan för att tillgodose schakt- och säkerhetsutrymme vid underhållsarbeten.

4. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen

Planområdet angränsar det vattenskyddsområde som inrättades 2022. En utökad verksamhet inom industriområdet och etablering av nya verksamheter kan innebära att det tillkommer risker för negativ påverkan på kommunens dricksvattentäkt. I planbeskrivningen nämns dagvattenhanteringen och att det bland annat med hänsyn till vattenskyddsområdet är viktigt med en god rening.

Även om kommunens vattentäkt har ett bra naturligt skydd och inte är så sårbar för aktiviteter på markytan så saknar miljö- och hälsoskyddsavdelningen ett bredare resonemang kring eventuella risker med en ökad exploateringsgrad.

Kommentar

Marken inom kvarteret Misteln och Martornen har enligt underliggande detaljplan redan prövats lämplig för industri, handel och hantverk. Den föreslagna ändringen möjliggör för en tätare exploatering inom området och således ett mer effektivt utnyttjande av redan planlagd mark. Idag råder det brist på verksamhetsmark inom kommunen och planändringen innebär en möjlighet att hushålla med orörd mark. Ytterligare en fördel med förtätningen är att riskytan begränsas geografiskt till ett specifikt område där marken sedan tidigare är anpassad för denna typ av markanvändning. Det möjliggör också för att platsspecifika lösningar för rening av dagvatten kan utformas inom verksamhetsområdet.

Ett resonemang gällande eventuella risker förs i planbeskrivningens Miljöbedömning under kapitlet Planens påverkan på hälsa och miljö. Här uppmärksammas bland annat att grundvattnet inom planområdet är utpekad med hög sårbarhet och de geologiska förhållandena innebär att marken har en hög genomsläpplighet och att det därav är viktigt att infiltration kombineras med god rening av grundvatten. Vidare förs en diskussion utifrån risken att tänkbara infiltreringsytor kan komma att minska till följd av planändringen. Dock konstateras att andelen hårdgjord mark inte kan öka utöver vad som redan är möjligt utifrån nuvarande gällande detaljplan och att tillräckliga ytor fortsatt ska avsättas för att hantera dagvatten lokalt inom planområdet. I planbeskrivningens kapitel Planändring tillförs en text "att planändringen möjliggör en exploatering på högst 60 procent av



fastighetsarean under förutsättning att väsentliga funktioner som exempelvis parkering och fungerande dagvattenhantering kan tillgodoses”.

Statusklassningen för MKN för de berörda grundvattenförekomsterna är idag av god kvalitativ och kvantitativ status och att förutsättningarna skulle ändras jämfört med idag på grund av den föreslagna ändringen bedöms som mindre sannolik.

5. Lantmäterimyndigheten i Kristianstads kommun

Under rubriken ekonomiska konsekvenser ska det framgå vem som ska ansöka och betala kostnaderna för den fastighetsbildning som planändringen möjliggör. Det ska även framgå vem som ska betala eventuell ersättning och till vem.

Kommentar

Planbeskrivningen har uppdaterats enligt Lantmäterimyndighetens synpunkter.

6. Arbete och välfärdsförvaltningen

Med ändringen i detaljplanen anses det bli en ökad exploateringsgrad av området och fler personer kan komma att besöka platsen. Med den ökade närvaron i området finns det ett behov i samrådshandlingarna av en analys utifrån ett Situationellt brottsförebyggande perspektiv.

Analysen bör fokusera på att förhindra eller försvåra förekomsten av brott när platsen utformas för att hantera den ökade närvaron av människor. Den bör grundas på nuvarande förhållanden i området och ta hänsyn till de förändringar som planeras att genomföras. Syftet är att bedöma hur den framtida detaljplanen kan påverka området och hur eventuella brott kan förebyggas i ett tidigt skede genom gestaltning och utformning av området.

Bedömningen från Arbete och välfärdsförvaltningen är att detaljplanen bör kompletteras med situationellt brottsförebyggande perspektiv.

Kommentar

Vid en ändring av detaljplan är det endast konsekvenserna av de ändrade planbestämmelserna som ska bedömas. Kvarteret Misteln och Martornen är enligt underliggande detaljplan planlagd för industri, handel och hantverk och är idag utbyggt för detta ändamål. Planändringen innebär att exploateringsgraden för största byggnadsarea ändras från 30 procent till 60 procent av fastighetsarean. I gällande plan är handel begränsad till 3000 m² inom användningsområdet och dagligvaruhandel tillåts inte inom kvarteret Misteln. I samband med planändringen görs inga förändringar kopplat till handel och handelsbesökare bedöms inte öka mer än vad som redan möjliggörs utifrån gällande detaljplan. Planändringen som möjliggör för större verksamhetslokaler kopplat till fastighetsarean bedöms inte medverka till någon skillnad i jämförelse med dagens situation när det gäller förekomst av brott. Då ändringen görs inom ramen för vad gällande detaljplan



tillåter och tidigare lämplighetsprövats för går det inte planmässigt påverka markens nuvarande utformning och gestaltning.

I planbeskrivningen tillförs text med förslag på brottsförebyggande åtgärder som kan föras in i samband med nybyggnation inom området. Förslagen har en rådgivande funktion och ska ses som rekommendationer då detta inte kan regleras inom ramen för den aktuella planändringen.

7. PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En ej godkänd placering leder till att posten inte delas ut till adressen.

Kommentar

I planbeskrivningens under kapitlet Teknik återges information gällande posthantering.



Föreslagna förändringar av planförslaget

Inkomna synpunkter under samrådet har medfört följande förändringar av planförslaget inför granskning:

- U-området i kvarteret Martornen har breddats två meter på den västra sidan för att tillgodose schakt- och säkerhetsutrymme vid underhållsarbeten.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med ett avsnitt som hanterar trafikrelaterade frågor. Här görs bland annat ett förtydligande om att väg 118 utgör riksintresse för kommunikationer, att ett byggnadsfritt område gäller utmed väg 118 och Åhusbanan samt ett resonemang avseende planändringens påverkan för trafiksituationen i korsningen väg 118/Täppetleden.
- Kapacitetsberäkning Åhus - Väg 118/Täppetleden (2023-10-26) utförd av Ramböll har använts som underlag och lagts till som utredning i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med avsnitt gällande situationellt brottsprevention.
- Planbeskrivningens avsnitt om dagvatten har förtydligats enligt synpunkter tekniska förvaltningens VA-avdelning.
- Planbeskrivningens avsnitt om planförutsättningar har uppdaterats med ett stycke som uppmärksammar planområdets nära lokalisering till Åhus vattenskyddsområde. Ett bredare resonemang avseende eventuella risker kopplat till planändringen och vattenskyddsområdet har tillförts i planbeskrivningens miljöbedömning.
- I planbeskrivningen under upplysningar har text tillförts att kommunen ansöker om och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar.

Övriga förändringar av planförslaget inför granskning

- Martornsvägens positionering har justerats i plankartan för att anslutningen mot Täppetleden ska stämma överens med hur gatan har byggts ut. Med anledning av detta har planområdet utökats och omfattar även den allmänna platsmarken mellan kvarteren Misteln och Martornen.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med ett avsnitt som redogör kommunens val att handlägga de föreslagna åtgärderna genom en ändring av detaljplan.
- I planbeskrivningen görs ett förtydligande att planändringen möjliggör en exploatering på högst 60 procent av fastighetsarean under förutsättning att väsentliga funktioner som exempelvis parkering och fungerande dagvattenhantering kan tillgodoses.
- Inom planområdet har egenskapsbestämmelsen avseende högsta höjd på byggnadsverk har justerats att enbart reglera högsta byggnadshöjd i meter.



- Planhandlingarna har uppdaterats med redaktionella ändringar och övrig information som inkommit under samrådet.

Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till byggnadsnämnden

- Att bemöta inkomna synpunkter i enlighet med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens samrådsredogörelse,
- revidera planhandlingarna enligt förslaget samt
- godkänna planförslaget för granskning.

Förvaltningschefen beslutade på delegation av byggnadsnämnden (BN 2023-11-21, § 204) enligt Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag 2024-xx-xx.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Daniel Wasden
planchef

Mattias Klasson
planeringsarkitekt