



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Planavdelningen

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Detaljplan för Plasten 2 m.fl.

Detaljplanen för Plasten 2 m.fl. handläggs med *standard förfarande* enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900. Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2017-02-28, § 37 genomförts under 2017-03-09 till 2017-03-30. 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 13 skriftliga yttranden har kommit in under samrådstiden, varav 6 med synpunkter och/eller invändningar mot planförslaget. En berörd sakägare enligt fastighetsförteckningen har yttrat sig.

#### Yttranden utan synpunkter/invändningar

|   | Avsändare                       | Inkommandedatum |
|---|---------------------------------|-----------------|
| 1 | Länsstyrelsen i Skåne län       | 2017-04-03      |
| 2 | Region Skåne                    | 2017-03-13      |
| 3 | Polisen                         | 2017-03-09      |
| 4 | Kommunstyrelsens arbetsutskott  | 2017-04-05      |
| 5 | Kultur och fritidsförvaltningen | 2017-03-23      |
| 6 | Barn och ungdomsförvaltningen   | 2017-03-13      |
| 7 | TeliaSonera Skanova Access      | 2017-03-29      |

#### Yttranden med synpunkter/invändningar

|   | Avsändare                                      | Inkommandedatum |
|---|--|-----------------|
| 1 | Trafikverket                                   | 2017-03-30      |
| 2 | Lantmäterimyndigheten i Kristianstads kommun   | 2017-03-29      |
| 3 | Tekniska förvaltningen Kristianstads kommun    | 2017-03-27      |
| 4 | Renhållningen Kristianstad                     | 2017-03-15      |
| 5 | Räddningstjänsten                              | 2017-03-08      |
| 6 | Fastigheten Betongen 2, Geveko Markings Sweden | 2017-03-24      |

## Sammanfattning av yttranden från statliga och regionala instanser

### 1. Trafikverket

#### Järnväg

Blekingekustbanans spårområde ligger vid planområdets södra gräns. Blekingekustbanan 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.

Intill planområdet korsar Blekingekustbanan Tegelbruksvägen i plan. För att försäkra att köbildning inte sker i anslutning till järnvägs korsningen då en befintlig anslutning till aktuell fastighet ligger relativt nära förordar Trafikverket att kommunen utför en trafikanalys för området och den nya funktionen som föreslås inom fastigheten. Verksamheterna som är tänkta att inhysas på planområdet har potential att skapa en betydande ökning av trafik till och från området vilket kan påverka järnvägens funktion.

#### Buller

Då planen medger kontorsverksamhet förutsätter Trafikverket att riktvärdena från Svensk Standard (SS 25268:2007) för kontorsverksamhet i samband med trafikbuller följs enligt Boverkets byggregler (BBR 7:22). De eventuella bulleråtgärder som krävs ska beakta gällande trafikprognos för järnväg (Basprognos 2040). Information om gällande trafikprognoser finner ni här: <https://www.trafikverket.se/for-dig-i-branschen/Planera-och-utreda/Planerings--och-analysmetoder/Samhallsekonomisk-analys-och-trafikanalys/Kort-om-trafikprognoser/>

De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploitören.

#### *Kommentar*

*Se de samlade kommentarerna på sidan 5.*

### 2. Lantmäterimyndigheten i Kristianstad

Avsnitt om fastighetsrättsliga frågor saknas i genomförandebeskrivningen.

Det framgår inte ur planbeskrivningen för vilka allmänna underjordiska ledningar som det läggs ut u-område för. Rättighet till dessa ledningar säkerställs antingen genom ledningsrätt eller genom avtalsservitut. Officialservitut, 1290K-2033.1, för utfart till förmån för Plasten 3 och som belastar Plasten 2 syns på plankartan, men omnämns ej i planbeskrivningen. Servitutet kommer att fortsätta att gälla tills det upphävs genom en lantmäteriförrättning. Är tanken att servitutet ska upphävas, nu när ny utfart möjliggörs för Plasten 3, så bör detta anges i fastighetskonsekvensbeskrivningen. Det bör även framgå vem som ansöker om och betalar eventuell fastighetsbildning.

Gällande detaljplan 1180-P95/1219/2 anger att en ca 7 meter bred remsa väster och söder om Plasten 2 (på fastigheterna Näsby 35:43 och Näsby 35:22) ska

användas för industriändamål. Denna markanvändning kan inte längre ses som lämplig då Plasten 2s ändamål ändras. Lämpligen utökas planområdet något och ändrar användningen av marken till antingen allmän platsmark för park och utfart eller till kvartersmark, ZKR1. Ändras marken till ZKR1 så ska det även anges i fastighetskonsekvensbeskrivningen att denna mark är tänkt att överföras till Plasten 2 från Näsby 35:43 och Näsby 35:22. Plasten 2s västra och södra gränser ska mätas in för att erhålla bättre kvalitet på gränserna. Detta för att plangränsen säkert ska komma att hamna inom rätt fastighet.

***Kommentar***

*Se de samlade kommentarerna på sidan 5.*

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

**3. Tekniska förvaltningen, Kristianstads kommun**

Trafik (sid 10): Hade varit önskvärt att ha en gemensam tillfart till Plasten 2 och 3 vid den befintlig tillfart till Plasten 2. Att få ännu en avskärande tillfart över den befintliga medlöpande gång- och cykelvägen utmed Industrigatan är inte trafiksäkert för de oskyddade trafikanterna som nyttjar denna.

Parkering (sid 10): Det står under stycke parkering att "Planen innebär inga förändringar avseende parkering, all parkering sker inom befintlig fastighet".

Samtidigt så syftar detaljplanen att ändra användningen inom fastigheten från industri till verksamheter, kontor samt besöksanläggning vilket borde påverka parkeringsbehovet. Även om det bedöms finnas utrymme till parkering på fastigheten hade vi gärna sett en text om hur behovet av antalet parkeringar förändras.

Att tänka på i framtiden: Kartorna kan vara tydligare, dålig upplösning. Man vill se vad de är utformade för; GC-väg, körbana etc. Markera ut bilderna på kartan som en punkt för att visa vart bilden är tagen."

***Kommentar***

*Se de samlade kommentarerna på sidan 5.*

#### 4. Renhållningen Kristianstad

För att infarten till Plasten 3 ska fungera för en framtida återvinningscentral behöver den förläggas antingen vid det nordvästra eller i det nordöstra hörnet av Plasten 3, så att den kommande internvägen på Plasten 3 kan gå antingen längs fastighetens norra eller södra gräns. Återvinningscentralen kommer sannolikt att uppta den mellersta delen av fastigheten och behöver då ha en sammanhängande tomt från norr till söder. På fastighetens östra del är ABK intresserade av en tomt för sin verksamhet och behöver då internvägen för att komma dit.

##### *Kommentar*

*Se de samlade kommentarerna på sidan 5.*

#### 5. Räddningstjänsten

Då det sker viss transport av farligt gods på järnvägen som ligger i anslutning till aktuellt planområde (Ca 40 meter), hänvisar räddningstjänsten till att följa de riktlinjer som finns angivna i RIKTSAM (Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen).

Insatstid

Ligger inom normal insatstid, dvs. 10 minuter.

Tillgänglighet

Inget att erinra.

Brandvatten

Inget att erinra

Övrigt

Bra att veta: Förslag till plan innebär att det blir publik verksamhet mitt inne i ett industriområde. Om en angränsande verksamhet i framtiden vill ha tillstånd för förvaring av större mängder brandfarlig vara utomhus, kan det leda till inskränkningar för dem med hänsyn till skyddsavstånd/riskavstånd.

I ett senare skede skall en Brandskyddsdocumentation upprättas och tillsändas räddningstjänsten.

##### *Kommentar*

*Se de samlade kommentarerna på sidan 5.*

## Sammanfattning av yttranden från sakägare, intresseorganisationer, föreningar, övriga

### 6. Fastigheten Betongen 2, Geveco Markings Sweden

Våra synpunkter härrör sig främst till den del som möjliggör en ny tillfart från Industrigatan till fastigheten Plasten 3, då denna infart enligt vår bedömning ser ut att komma att bli placerad mitt emot vår infart för ankommande gods på fastigheten Betongen 2. Under vår högsäsong (april – september) ankommer en stor mängd transporter till vår verksamhet under dagtid, och det förekommer då och då att det bildas kö på Industrigatan av lastbilar som väntar på att få köra in och lastas eller lossas.

Vi ser det som ett möjligt problem för trafiksituationen på Industrigatan, och önskar därför att detta beaktas innan beslut om detaljplanen tas.

#### *Kommentar*

*Se de samlade kommentarerna här nedan.*

### Föreslagna förändringar av planförslaget

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

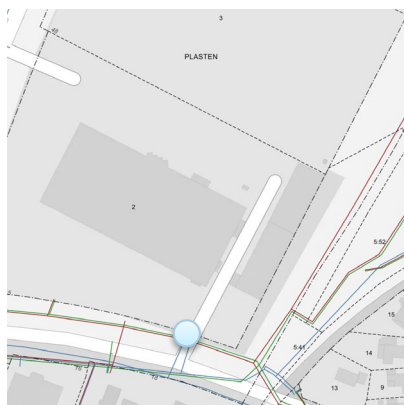
- Detaljplanens syfte ändras då det inte längre är aktuellt med besöksanläggning i form av lekland, gym och samlingslokal.
- Planbeskrivningen justeras med att planområdet omfattar 40 891 m<sup>2</sup>, varav 38 837 m<sup>2</sup> utgörs av kvartersmark. Detta då planområdet utökats till att omfatta hela den tidigare planlagda marken för industriändamål söder och väster om den nuvarande fastigheten Plasten 2 i enlighet med Lantmäteriets synpunkter.
- Plankartans föreslagna byggrätt ändras från 40 % exploateringsgrad i samrådsskedet till 50 % i granskningsförslaget. Detta för att få ett effektivare markutnyttjande av den befintliga industrimarken. I den underliggande detaljplanen regleras ingen exploateringsgrad, så det innebär en begränsning av exploateringsgraden jämfört med idag. Liknande exploateringsgradshöjning har nyligen genomförts för ett industriområde i Åhus (1290K-P08/12) där exploateringsgraden höjdes från 30 till 60 %.
- Den högsta tillåtna nockhöjden i samrådsförslaget reglerades till 12 respektive 15 meter och kommer inför granskningsskedet ändras till att istället reglera 12 respektive 15 meter i totalhöjd. Nockhöjd avser takkonstruktionens högsta del medan man i totalhöjd räknar in saker som skjuter upp över nocken. Ändringen görs för att minimera ev uppstickande skorstenar, don, hisschakt etc. eftersom området ligger invid ett bostadsområde. Ändringen görs också för att reglera

denna detaljplan på liknande sätt som en parallell pågående planläggning på Näsby industriområde (Detaljplan för Betongen 1, BN 18-567). Ändring sker också genom att 12 meter i nock regleras inom en större yta närmst bostadsområdet än i samrådsförslaget för att anpassa till den längre bostadsbebyggelsen i öst, trots att där är hög vegetation som skiljer områdena åt.

- Det finns sedan tidigare ett uppdrag för Plasten 3 (BN 12-9654) för att planlägga för en bredare markanvändning än industri. Planen syftade till att även pröva mindre verksamheter, kontor, lager, bilservice och komplement för föreningslokaler inom fastigheten samt anordna en ny gata med direktanslutning till Industrigatan för att på kunna stycka av till mindre fastigheter med egna in- och utfarter. Tjänsteutlåtandet till granskningsskedet kommer ange att uppdraget för BN 12-9654 formellt avslutas då planerad återvinningscentral och snickeriverkstad på fastigheten Plasten 3 ryms inom gällande detaljplan samt att tänkt ny infart hanteras i nu aktuella detaljplanen för Plasten 2. Parallellt med planprocessen har det sökts frivilligt bygglov för in- och utfarterna. Beslut tas av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen först efter det att dispens sökts och medgivits för de träd som måste fällas för att möjliggöra in- och utfarterna. Detta då trädallén utmed Industrigatan omfattas av biotopskydd.
- För Plasten 3 finns det i underliggande detaljplan ingen tillfart. Ny detaljplan justerar samrådsförslaget ena tillfart i norr till granskningsförslaget två tillfarter. Detta då Plasten 3 planeras styckas till två fastigheter, se punkten ovan.
- Planbeskrivningen kompletteras med att befintliga planterade träd utmed Industrigatan och Tegelbruksvägen omfattas av biotopskydd.
- Planbeskrivningens tidplan justeras till följande:

|                            |                 |                 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Uppdrag                    | Byggnadsnämnden | 2013-02-26 § 42 |
| Godkännande för samråd     | Byggnadsnämnden | 2017-02-28 § 37 |
| Godkännande för granskning | Byggnadsnämnden | 2020-02-25      |
| Antagande                  | Byggnadsnämnden | 2020-04         |
| Laga kraft (tidigast)      |                 | 2020 våren      |
- Planbeskrivningen kompletteras med att gällande fördjupad översiktsplan (antagen av KF 2009-06-09) anger pågående markanvändning för området. Nu föreslagen detaljplan överensstämmer med översiktsplanens ställningstaganden för området.
- Planbeskrivningen justeras med att ca 4 000 m<sup>2</sup> av planområdet södra del omfattas av grundvattenskydd.

- Planbeskrivningens text avseende särskilt värdefull kulturmiljö revideras så att det framgår att det inte omfattas av något kommunalt värdefull kulturmiljöprogram.
- Planbeskrivningen kompletteras med att Blekingekustbanans spårområde, som ligger öster om planområdet, är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 8 kap. 8§ MB.
- Planbeskrivningen kompletteras med att marken ligger på mellan 0,5-3 möh och sluttar svagt norrut.
- Planbeskrivningen kompletteras med att det på Plasten 3 planeras för en snickeriverkstad och en återvinningscentral.
- Planbeskrivningen kompletteras med att det för delar av Plasten 2 (norra delen) och 3 har gjorts en geoteknisk undersökning år 1975. Utredningen visade att stora delar av det studerade området består av mäktig lera med inslag av silt och sand. Grundvattenytan låg vid mättillfället (mars 1975) ca 2,5 m under markytan. För Plasten 3 gjordes kompletterande geotekniskt utredning 2014. Utredningen bekräftade bilden från en tidigare undersökning. Grundvattenytan i de tre punkterna påträffades på djupen 1.7, 1.4 och 2.3 meter under befintlig markyta vilket motsvarar nivåer på +0.8, +1.4 respektive -+0. De förekommande jordarterna lera och silt har dålig genomsläpplighet vilket innebär att möjligheterna för infiltration är begränsade.
- Planbeskrivningen kompletteras med att dagvatten särskilt har studerats för Plasten 2 inför granskningskedet. Kommunen är i behov av ytor nordöst om planområdet, inom allmän platsmark, för att fördröja dagvattnet då befintliga dagvattenledningar i Industrigatan har begränsad kapacitet. Dagvattenserviceledningen som Plasten 2 fortsättningsvis kan ansluta sig till ligger invid fastighetens sydöstra del på 1,3 meters djup. Se karta nedan med blå markering.



- Planbeskrivningen justeras så att hastigheten på Tegelbruksvägen respektive Industrigatan utanför planområdet anges rätt, dvs 30 km/h respektive 40 km/h.
- Ingen särskild riskutredning har tagits fram för området utan planförslaget har inför granskningskedet justerats så att det förhåller sig till RITSAM (Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen, Länsstyrelsen Skåne 2007:6).
- Planförslaget justeras, förutom avseende ökning av exploateringsgraden, även genom ändring av tillåten markanvändning med hänsyn till fastighetsägarens nya viljeinriktning samt publikationen RIKTSAM. Markanvändningen justeras från Verksamheter, Kontor och Besöksanläggning lekland, gym och samlingslokal till istället verksamheter med försäljning, kontor, restaurang, industri och lager samt teknisk anläggning. Dessa verksamheter är i huvudsak i linje med vad som bedrivs i området idag.
- Prickmarken justerats inför granskningskedet. Prickmarken utmed fastighetsgränsen behålls till 4,5 meter medan ytan utmed Industrigatan regeras till 11 meter, i likhet med underliggande detaljplan. I östra delen av fastigheten regleras 4,5 meter prickmark samt längst hela den östra fastighetsgränsen till fördel för uppväxt vegetation. Detta innebär att befintlig lagerhall delvis blir icke planerligt, men det har ingen betydelse då bygglov medgivits för denna innan nu aktuell detaljplan vinner laga kraft.
- Planbeskrivningen justeras/kompletteras med följande avseende farligt gods och risk med anledning av Räddningstjänstens synpunkter :

Järnvägen ligger som närmst ca 40 meter och som längst ca 310 meter öster om kvartersmarken. Järnvägen utgör transportled för farligt gods, men inte de angränsade vägarna Industrigatan och Tegelbruksvägen. I Länsstyrelsen för Skånes rapport RIKTSAM (Riktlinjer för riskhänsyn i Samhällsplaneringen, 2007:06) anges bland annat riktlinjer för avstånd mellan olika markanvändningsområden och transportleder för farligt gods utan att särskilda åtgärder eller analyser behöver vidtas (enligt Vägledning 1). Riktlinjerna i vägledning 1 anges kunna tillämpas av den enskilda planförfattaren. Dessa riktlinjer utgör grund för planförslaget och har inför granskningskedet beaktats.

Inom avståndet 0-30 meter från transportleden får ingen bebyggelse uppföras. Detta då ett bebyggelsefritt avstånd om 30 meter ger en betydande reduktion av samhällsrisk. Detta område regleras som naturmark i underliggande detaljplan och berörs därför inte i nu aktuell detaljplan.

Inom avståndet 30-70 meter från transportled för farligt gods, bör markanvändningen enligt RIKTSAM utformas så att få personer uppehåller sig i området. Enligt RIKTSAM är sällanköpshandel (sällanköpshandel), industri, lager



(utan betydande handel, tekniska anläggningar och parkering lämplig markanvändningen, under förutsättningar att befolkningstätheten underskrider 1 person/1000 m<sup>2</sup> tomt. Till 70 meter från järnvägens närmsta räl anger plankartan markanvändningen till industri och lager (J<sub>1</sub>) och tekniska anläggning (E) och uppfyller därmed kraven i RIKTSAM.

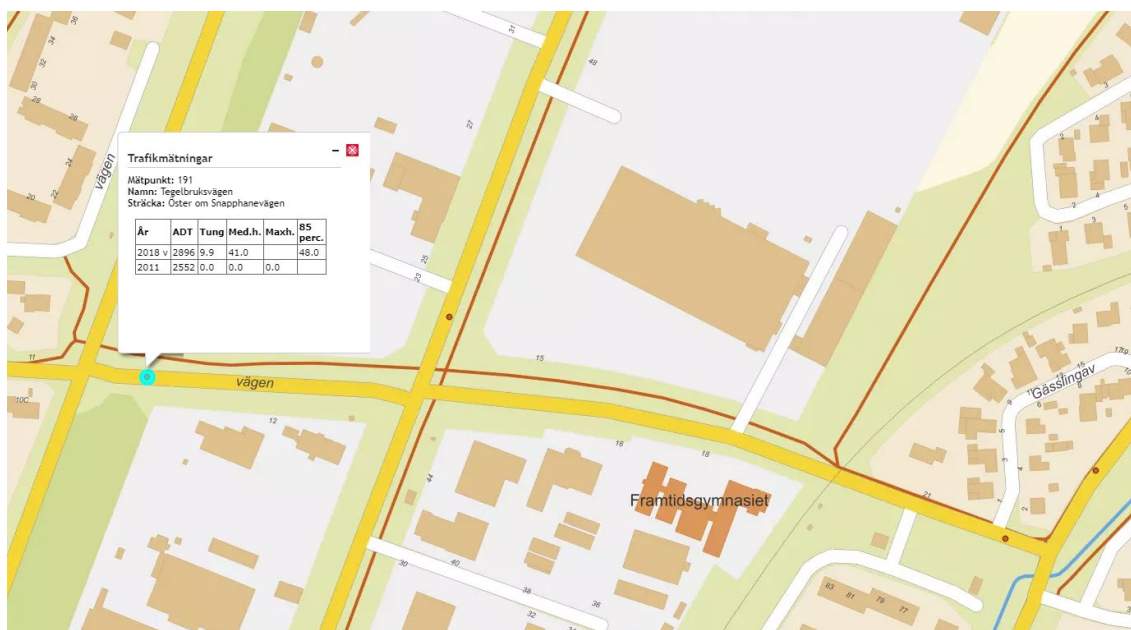
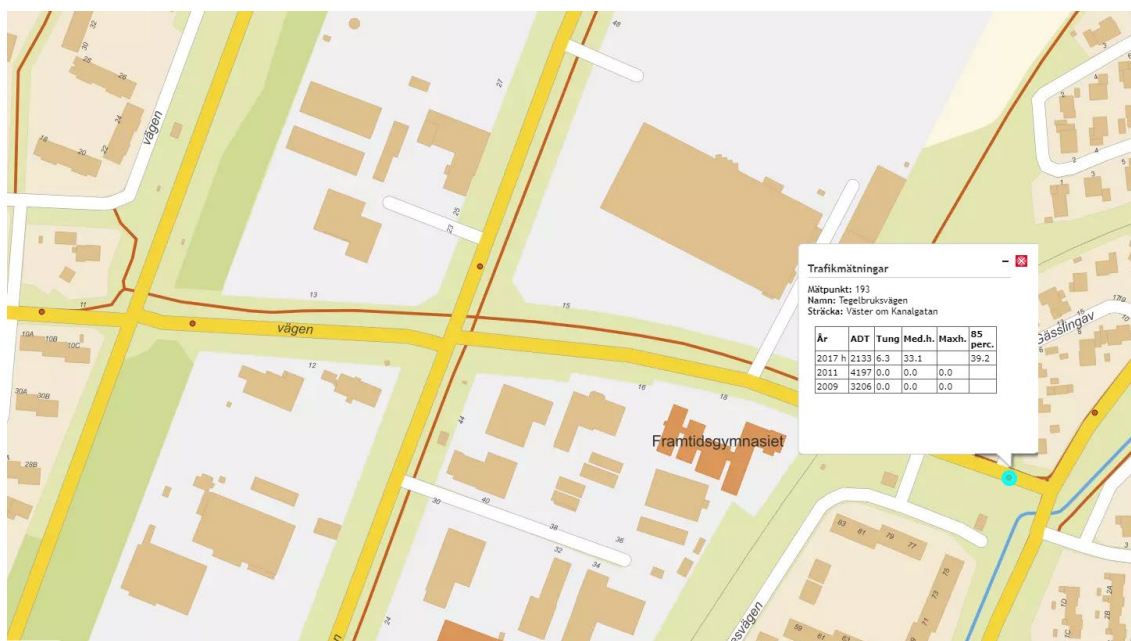
Inom användningen J-industri inryms all slags industriell produktion med undantag av produktion av energi. Inom industri ingår också lager, för att förtydliga detta indexeras planbestämmelsen till J<sub>1</sub>, industri och lager. Inom J-Industri ingår också tekniska anläggningar som kompletterar verksamheter och behöver egentligen inte preciseras med E, men läggs ändå in som ett förtydligande av markanvändningen. Inom J-industri ingår dessutom partihandel (vilket det även var år 2007 då publikationen RIKTSAM gavs ut), alltså handel som inte riktar sig till enskilda. Denna handel kan bedrivas med varor som produceras inom området likväl som med lagervaror. Utgångspunkten med planbestämmelsen är dock att få personer ska uppehålla sig i området med hänsyn till farligt gods på järnvägen.

För området mellan 70 och 150 meter anger RIKTSAM att de flesta typer av markanvändningar kan förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser. Undantaget är sådan markanvändning som innefattar många eller utsatta personer. RIKTSAM anger att bland annat kontor (ett plan), lager (även med betydande handel), idrott kan vara lämpliga ändamål, vilket bygger på en beräkningsförutsättning på en befolkningstäthet om 4 person/ 1000 m<sup>2</sup> tomt. Inom detta område reglerar plankartan det lämpligt med Z<sub>1</sub> verksamheter med tillhörande försäljning. På så vis skapas en robust samhällsplanering. Inom Z (som är en nyttillkommen markanvändning sedan publikationen RIKTSAM gavs ut) får olika typer av ytkrävande verksamheter bedrivas som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår också i användningen. Utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor. För att förtydliga att det även ingår partihandel och mindre utsträckning försäljning till enskilda indexeras planbestämmelsen till Z<sub>1</sub>, Verksamheter med tillhörande försäljning.

Plankartan reglerar även J<sub>1</sub> och E precis som området inom 30-70 meter från järnvägen.

Efter området 150 anger RIKTSAM vägledning 1 att individrisken i princip är obefintlig efter detta avstånd och markanvändningar såsom kontor (flera plan), bostäder, vård, skola etc. etableras. Plankartan reglerar därför att kontor (K) och restaurang (C<sub>1</sub>) får etableras, vilket är dagens markanvändning. Inom K-kontor kan förutom kontor, även vuxenutbildning ingå, konferenslokaler etc. För att förtydliga att ny detaljplan tillåter befintlig restaurang, som sedan länge är etablerad inom fastigheten Plasten 2, preciseras planbestämmelsen till C<sub>1</sub>- Restaurang. Plankartan reglerar även Z<sub>1</sub>, J<sub>1</sub> och E precis som området inom 30-70 meter från järnvägen.

- Trafikverket har framfört att en trafikanalys behöver upprättas för området och den nya funktionen som föreslås inom fastigheten med anledning av att verksamheterna som är tänkta att inhysas på planområdet har potential att skapa en betydande ökning av trafik till och från området vilket kan påverka järnvägens funktion. Inför granskningskedet har ingen trafikanalys upprättats. Detta då markanvändningen inte avser förändras i lika stor utsträckning i granskningsförslaget som avsågs i samrådsförslaget. Fastighetsägarna har inför granskningskedet ändrat viljeinriktning och vill främst fortsätta att utveckla sin egen verksamhet med tex utbyggnad av eget lager samt befästa de befintliga verksamheterna; kontor och restaurang som funnits i området i många år men som det inte det funnits permanent bygglov för, då verksamheterna inte kan ges permanent bygglov inom dagens markanvändningen Industri (J). Även om ny verksamhet/markanvändning, som i linje med nu föreslagen detaljplan, inryms inom fastigheten och i den utökade byggrätten så bedöms inte Tegelbruksvägen mot öster, över järnvägsövergången, utgöra den primära anslutningen till fastigheten. De större matargatorna Tegelbruksvägen från Snapphanevägen i väster samt Industrigatan bedöms vara planområdets primära tillfartsväg. De större tillfarterna är dessutom hastighetsreglerade till 40 km/h, medan vägen över järnvägspassagen till bostadsområdet är begränsad till 30 km/h samt är utformad med hindrande bommar vid järnvägsspåret. Det går också att utläsa att trafiken på Tegelbruksvägen vid Kanalgatan har lägre årsmededynstrafik (år 2017: 2 133 st varav 6,3% med tung trafik) jämfört med Tegelbruksvägen i väster (år 2018: 2 896 st varav 9,9% tung trafik). För den förstnämnda trafikmätningen går det också utläsa att trafiken nästan halverats från år 2011 till 2017 (från 4 197 till 2 133 ÅDT). Det finns inga uppgifter på att det är kapacitetsproblem i korsningspunkten mellan järnvägen och Tegelbruksvägen. Planbeskrivningen kompletteras med en kort summering av ovanstående.



- Inom fastigheten Plasten 2 har det tidigare på 90-talet inhytt ca 1 200 anställda vilket genererade betydligt större trafikrörelse än vad som sker idag med de ca 50-75 stycken anställda. Ny föreslagen detaljplan kan beroende på typ markanvändning generera olika mängd trafikrörelser till och från fastigheten men dessa olika verksamheter bedöms inte ha potential att skapa en betydande ökning av trafik i området, vilket planbeskrivningen kompletteras med.
- Trafikverket har vid möte med kommunens planavdelning 2020-01-10 meddelat att de inte längre förordar trafikanalys och bullerutredning med anledning av att tillåten markanvändning ändrats inför granskningskedet.

- Planhandlingarna kompletteras med bullerkartor för väg och trafikbuller ekvivalent samt maxvärde för väg respektive tågtrafik sett från dagens värden, utan uppräknig. För att klara gällande riktvärdena från Svensk Standard (SS 25268:2007) för kontorsverksamhet kompletteras planbeskrivningen med att det för kontor, lokaler, verksamheter finns bullerriktvärden inomhus att förhålla sig till. Det finns inga riktvärden utomhus att förhålla sig till. I boverkets byggregler (BBR), föreskrifter och allmänna råd avsnitt 7:1, anges bland annat att arbetslokaler avsedda för kontorsarbete ska utformas så att uppkomst och spridning av störande ljud begränsas så att olägenheter för människors hälsa kan undvikas. Som vägledning till hur föreskriftens krav kan uppfyllas hänvisas till ljudklass C i standarden för lokaler SS 25268. Se tabell nedan.

*Tabell 4. Dimensionering av byggnadens ljudisolering mot yttre ljudkällor (sammanfattat ur SS 25268:2007 för ljudklass C).*

| Utrymme   | Dygnsekvivalent nivå, $L_{eq}$ , dBA | Maximalnivå, $L_{max}$ , dBA |
|---|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Inomhus</b>  |                                      |                              |
| Utrymme för presentationer (> ca 20 personer)<br>t ex större konferensrum   | 30                                   | 45                           |
| - Utrymme för enskilt arbete, samtal eller vila<br>t ex cellkontor, mötesrum, reception, vilrum<br>- Dock i stora utrymmen<br>t ex öppen planlösning, kontorslandskap | 35<br>35                             | 50<br>55                     |
| Övriga utrymmen där människor vistas mera än tillfälligt<br>t ex restaurang, matsal, pausutrymmen   | 40                                   | --                           |
| Utrymmen där människor vistas tillfälligt<br>t ex korridor, foajé, entréhall, kopiering mm  | 45                                   | --                           |

Önskas högre ljudklass, A eller B, så skärps kraven ovan med 8 respektive 4 dB jämfört med ovanstående.

*Ljudklass A utgör högklassig ljudmiljö medan ljudklass C motsvarar minimikraven i BBR.*

- De två tänkta infarterna från Industrigatan till fastigheten Plasten 3 är inte exakt placerade mittemot Betongen 2 in- och utfarter. Se karta nedan.



Kommunens trafikingenjörer har inför granskningskedet inplacerat två nya in- och utfarter så optimalt som möjligt. Näsby industriområde genererar olika mycket trafik på olika tider på året och dygnet. Det är oundvikligt att det kan bildas köer vid tillfällena när en verksamhet har högsäsong in till sin fastighet. Det är inte möjligt att utforma trafikanätet efter högtrafik. Den enskilda verksamheten får i möjligaste mån optimera sin trafik till fastigheten.

- Plankartan justeras så att det endast läggs u-område 3 meter ömse sidor om befintliga kommunala vatten- och spillvattenledningarna utmed Industrigatan och Tegelbruksvägen i sydvästra och södra delen av planområdet. Teleledning passerar också dessa områden. Lantmäteriets synpunkter på att det inte framgår vilka allmänna underjordiska ledningar som det läggs ut u-området kommer redovisas i granskningshandlingarna samt att de kan tryggas genom ledningsrätt eller servitut och att kommunen i så fall som ledningsägare söker och bekostar detta.
- Lantmäteriet har synpunkt på att officialservitutet 1290K-2033.1, för utfart till förmån för Plasten 3 och som belastar Plasten 2 inte omnämns i planbeskrivningen. Eftersom ny detaljplan möjliggör egen infart till Plasten 3 kan detta servitut upphävas under förutsättning att biotopskyddet upphävs, vilket planbeskrivningen kompletteras med. Kostnaderna för detta bör belasta Plasten 3.
- Grundkarta har inför granskningskedet uppdateras så att Plasten 2 södra och västra gränser är uppdaterade och inmätta i enlighet med Lantmäteriets synpunkter.

- Plankartan justeras med två nya infarter till Plasten 3 enligt önskemål från de framtida fastighetsägarna, AB Kristianstadsbyggen och Renhållningen Kristianstad. Vägutfarterna har projekterats av tekniska förvaltningen. Därmed tillgodoses Renhållningen Kristianstad synpunkter i samrådet. Tekniska förvaltningens tidigare synpunkter på att ha en (1) gemensam tillfart till både Plasten 2 och 3 till anses därmed vara utredd.
- Planbeskrivningen kompletteras med att den medlöpande gång- och cykelvägen med fördel kan få annan markbeläggning vid korsande in- och utfarter eller andra trafiksäkerhetshöjande åtgärder för att förbättra för de oskyddade trafikanterna. Det är dock inget som regleras genom planbestämmelser.
- Planbeskrivningen kompletteras med att planområdet ligger inom normal insatstid enligt räddningstjänstens uppgifter.
- Planbeskrivningen kompletteras med räddningstjänstens synpunkter om en angränsande verksamhet i framtiden vill ha tillstånd för förvaring av större mängder brandfarlig vara utomhus, kan det leda till inskränkningar för dem med hänsyn till skyddsavstånd/riskavstånd.
- Exploatören/fastighetsägaren till Plasten 2 meddelas att en Brandskyddsdocumentation ska upprättas och tillsändas räddningstjänsten.
- Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om att en översiktlig miljöteknisk markundersökning har tidigare upprättas år 2010 för ga Nolato inom Plasten 2 (WSP, 2010-12-02). I den framkom att det från fältobservationer, fältmätningar och laboratorieanalyser har inte kunnat påvisa någon indikation på föroreningar i jord och eller grundvatten som kan utgöra en risk för människors hälsa eller miljö inom området. Miljö- och hälsoskyddskontoret har valt att för närvarande placera fastigheten Plasten 2 i riskklass 4 "liten risk" med motivering att verksamheten har en kort industrihistorisk och kemikalier har används i begränsade mängder. I riskklassningen har kommunen även vägt in den miljötekniska markundersökningen in i vilken inga halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) uppmättes.
- Planbeskrivningen kompletteras med att totalhöjden på 12 meter motiveras med deras tänkta framtida tillbyggnad av höglager. Anledningen till att byggnadshöjden sänks något mer närmast spårområdet anges vara att det blir mindre visuell byggnad mot det befintliga bostadsområdet.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang om riskbilden för översvämning och skyfall.
- Planbeskrivningen kompletteras med Kristianstads kommuns antagna parkeringsnorm. Vid kommande bygglovsprövning ska parkeringsbehovet lösas

utifrån gällande parkeringsnormer. Nu gällande *Parkeringsnormer för Kristianstads kommun* antogs av kommunfullmäktige 2018-10-09. Planområdet ligger inom den s.k. zon 3 där 15 bilplatser anordnas per 1 000 m<sup>2</sup> industriverksamhet (där mycket av det som ryms under Z-verksamheter bedöms ingå) och 31 bilplatser per 1 000 m<sup>2</sup> renodlad kontorsverksamhet.

- Behovet av parkeringsplatser kommer alltså att skilja sig mycket åt beroende på vilka varianter och kombinationer av K-kontor och Z-verksamheter som planområdet används för.
- I dagsläget upptar byggnaderna inom Plasten 2 ca 21 070 m<sup>2</sup> BTA. Detta innebär ett p-behov på 316 bilar enligt parkeringsnormen såvida byggnaden används till industri. Det finns idag 157 parkeringsplatser och dessa är sällan fullbelagda trots lunchservering och ca 50-75 anställda. Byggrätten på 50% utnyttjandegrad med en regerar nockhöjd på 12-15 meter kan beroende på rumshöjder och våningsplan möjliggöra för betydligt större bruttoarea. Planbeskrivningen kompletteras med att beroende på typ av verksamheter som etableras ställs olika krav på antal parkeringsplatser. Behovet av parkeringsplatser kan begränsa möjligheten att nyttja byggrätten maximalt.
- Redaktionella ändringar.

**Synpunkter som helt eller delvis ej tillgodosetts:**

- Betongen 2 önskemål om att beakta trafiksituationen på Industrigatan.

**Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till byggnadsnämnden**

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

Byggnadsnämnden beslutade enligt Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag 2020-02-25 BN § 34.

**MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Roger Jönsson  
stadsarkitekt

Helén Schrewelius  
planeringsarkitekt