



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Öllsjö 67:139 Öllsjö Boställe samt del av Öllsjö 67:1

Detaljplanen för Öllsjö 67:139 Öllsjö Boställe samt del av Öllsjö 67:1 handläggs med *utökad förfarande* enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900. Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2019-05-28, § 89 genomförts under tiden 2019-07-17 till 2019-08-09. Granskning har enligt byggnadsnämndens beslut 2020-01-28, § 10 genomförts under tiden 2020-02-13 till 2020-03-09. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning har underrättats om granskningen och fått möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.

Planförslaget har under granskningstiden funnits tillgänglig i Rådhus Skåne i Kristianstad samt på kommunens hemsida. Sammanlagt 13 skriftliga yttranden har kommit in under granskningstiden, varav 6 med synpunkter och/eller invändningar mot planförslaget.

Yttranden utan synpunkter/invändningar

	Avsändare	Inkommandedatum
1	Länsstyrelsen	2020-02-28
2	Region Skåne	2020-03-06
3	Trafikverket	2020-02-18
4	Polismyndigheten Kristianstad	2020-02-18
5	Kommunledningskontoret	2020-03-10
6	Barn- och utbildningsförvaltningen	2020-02-10
7	Kristianstads renhållning AB	2020-02-11

Yttranden med synpunkter/invändningar

	Avsändare	Inkommandedatum
1	Lantmäterimyndigheten Kristianstads kommun	2020-03-09
2	Postnord	2020-03-19
3	Tekniska förvaltningen	2020-03-05
4	Kultur- och fritidsförvaltningen	2020-03-09
5	Miljö- och hälsoskyddsavdelningen	2020-03-04
6	Christianstad Frisbee Club	2020-03-05



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

1. Lantmäterimyndigheten i Kristianstads kommun

I plankarta ska a1 även redovisas inom område för planerad bostadsbebyggelse öster om naturområdet.

Under rubriken fastighetsrättsliga står det att avtalsservitutet inte berörs i detaljplanen. Det bör framgå att hänsyn till avtalsservitutet kan behövas tas vid exploateringen. Det bör även framgå att planen medger bildande av gemensamhetsanläggning.

Under rubriken Ekonomiska konsekvenser bör det framgå följande:

- Att exploatören ska stå för förrättningskostnaderna.
- Att ersättning kan behöva utgå för upplåtelse av mark vid bildande av gemensamhetsanläggning alternativt officialservitut.
- Om gemensamhetsanläggning bildas kommer kostnader för anläggande samt drift och underhåll att utgå utifrån fastigheternas tilldelade andelstal i gemensamhetsanläggningen.

I övrigt endast redaktionella revideringar

Kommentar

Plankarta och planbeskrivning uppdateras enligt yttrandet.

2. 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, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden 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 utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.



En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Detaljplanen uppdateras i enlighet med yttrandet.

3. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen

En enklare markundersökning har utförts i samråd med miljö- och hälsoskyddsavdelningen. Vi håller med om att det inte finns något behov av sanering inom planområdet. I övrigt har miljö- och hälsoskyddsavdelningen inga synpunkter.

Kommentar

Ingen kommentar.

4. Tekniska förvaltningen

Gata, trafik

Vi ser gärna att cykelbanorna i största möjliga mån förblir orörda. Om bebyggelsen inverkar på befintliga cykelbanor, så ska nya cykelbanor anläggas så att cykelvägnätet i sig förblir intakt. /JF 2020-02-21

Kollektivtrafik

Inga synpunkter. /AK 2020-02-10

Park, natur och grönytor

Inga synpunkter. /AE 2020-03-05

VA-synpunkter

Det finns behov av större servisledningar till fastigheten. /RB 2020-03-05

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Vi har i dag ingen avsikt att utöka verksamhetsområde för dagvatten. Således skall dagvattnet tas om hand inom fastigheten. /ME 2020-03-05

Produktionsaspekter (drift och underhåll)

Inga synpunkter. /UÅ 2020-03-05

Fastighetstekniska synpunkter (hyra, drift, projekt, underhåll)

Enhet Norra har inga synpunkter. /PR 2020-02-10

Enhet Södra/Fritid har inga synpunkter. /SJ 2020-02-11

Projektenheten har inga synpunkter. /AJ 2020-02-28



Kommentar

Cykelbanan omfattas inte av planområdet och någon påverkan bedöms inte ske.

Dialog har skett mellan planavdelningen och VA-avdelningen. Det blir kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och fördröjning av dagvattnet säkerställs genom ett förtydligande i detaljplanen. Plankartan förtydligas med egenskapsbestämmelsen "fördröjning₁" inom allmän platsmark NATUR. Planbeskrivningen uppdateras om egenskapsbestämmelsen.

5. Kultur- och fritidsförvaltningen

Beslut

- *Kultur- och fritidsnämnden anser att det är angeläget att tillse att stadsdelsparkens utformning med tillhörande frisbeegolfbana inte påverkas negativt av förslaget.*

Sammanfattning/Ärendet

Ett förslag till detaljplan för del av Öllsjö 67:139 Boställe samt del av Öllsjö 67:1 är utskickad för granskning. Kultur- och fritidsnämnden har i samrådsskedet yttrat sig enligt följande:

- *Kultur- och fritidsnämnden har ingen erinran mot detaljplaneförslaget. Kultur- och fritidsnämnden anser dock att det är angeläget att tillse att stadsdelsparkens utformning med tillhörande frisbeegolfbana inte påverkas negativt av förslaget.*

Granskningshandlingen visar inte hur förutsättningar skapas för frisbeegolfbanan i stadsdelsparken, som nyttjas av förening och allmänhet.

Kommentar

Detaljplanen föreslår en ändrad markanvändning av befintlig kvartersmark från småindustri, lager, kontor och hantverk till bostäder. Ingen allmän platsmark föreslås bli ianspråktagen för kvartersmark. Fastighetsgränserna förblir oförändrade.

Frisbeebanan har redan idag ont om utrymme i parken och besökande parkerar på bostadsgatorna. Frisbeeklubben har inget avtal eller annan rättighet att nyttja parken för frisbeebana. Ytterligare begränsning av föreslagen bebyggelse i plankartan bedöms inte motiverad eftersom kvartersmarken förblir enskild egendom oavsett frisbeebanans avstånd till föreslagen bebyggelse. Det är redan idag möjligt att begränsa framkomligheten till och från fastigheten. Dialog har skett mellan planavdelningen, kultur- och fritidsförvaltningen och mark- och exploateringsenheten. Mark- och exploateringsenheten ska undersöka en alternativ lokalisering för frisbeebanan där föreningen har möjligheter att utvecklas.



Sammanfattning av yttranden från sakägare, intresseorganisationer, föreningar, övriga

6. Christianstads Frisbee Club, via Magnus Rengman

Christianstad Frisbee Club, C4FC, är en ideell förening som bildades i dec -2015 och som bedriver aktiviteten Discgolf. Föreningen har sin huvudsakliga verksamhet inom parkområdet Öllsjö 67:1, vilket till viss del angränsar till aktuella området Öllsjö 67:139. (se skiss 1)

Christianstad Frisbee Club anser sig således vara berörd part, "sakägare i frågan" och har synpunkter på det lagda planförslaget.

Bakgrund

För drygt 10 år sedan anlade Kristianstad Kommun en 9-håls discgolfbana i Öllsjöparken 67:1. Banan är centralt placerad, mitt i villakvarteret intill Öllsjöboställe 67:139.

Christianstad Frisbee Club bildades fem år senare. Öllsjöparken blev dess naturliga verksamhetsbas där de idag bedriver träning och tävlingspel.

Under år 2017 sålde kommunen av en del av parkområdet. Ett av banans nio hål - hål 5, låg då inom detta område, (se skiss 2). Avslutningen på hålet - korgen, stod ca 10-15 meter in på aktuellt område. Trots föreningens invändningar och förslag om att stycka av marken ytterligare innan försäljningen (för att bevara den ursprungliga banan - hålet) så valde kommunen att sälja av hela den delen som idag beskrivs som Öllsjö 67:139.

Föreningen fick således flytta korgen (målet) och korta av hålet till förmån för den nya ägaren (se skiss 3). Föreningen befarade redan då - att det i framtiden kunde finnas en risk för en intressekonflikt med den "nya" markägaren - beroende på hur marken skulle komma att användas.

Idag ser vi resultatet av försäljningen. Nu finns långt gångna planer på att bygga bostäder på området, vilket avsevärt försvårar utvecklingen av föreningen då delar av banan riskerar att ej kunna nyttjas alls.

Föreningen har hittills kunna nyttja banan/hålet så länge den nya marken inte exploaterats med bebyggelse.

Sedan innan har möjligheterna till att bygga ut eller flytta banan i Öllsjö-området varit mycket begränsad p.g.a. dess placering och områdets tillväxt. Området är alldeles för litet, trångt.

Planerna på att anlägga nya bostäder på fastigheten, i nära anslutning till tomtgränsen, medför att föreningen åter måste flytta korgen ytterligare 10-15 meter närmare utkastet för att undvika att discar/frisbees skall riskera att landa/träffa bebyggelse. Det i sin tur



innebär att hålet mer eller mindre blir ospelbart. Dessutom så påverkas ytterligare ett hål, hål 6, av de nya planerna, då även dess bangräns (och eventuellt kommande bebyggelse) ligger inom riskområdet för "förlupna" discar. (se skiss 4)

För att föreningen även i fortsättningen skall kunna bedriva träning och tävlingsspel krävs det minst 9 "spelbara hål". Utan tävlingsspel riskerar föreningsverksamheten att dö ut och då även alla arrangemang klubben anordnar och deltar i.

Synpunkter

1. Natur/parkområdet som ligger i anslutning till fastigheten Öllsjöboställe 67:139 nyttjas idag av Christianstad Frisbee Club till discgolf. Två av banans hål angränsar dessutom direkt till fastigheten. För att minimera risken för att kommande och planerad bebyggelse inte skall hamna i riskzonen för discgolfens spel så föreslår föreningen att det på Plankartan märkta området Marken inte får förses med byggnad (jämlikt, 4 kap. 11 § 1 st 1 p), utökas så att det område som idag identifieras som område B på plankartan inte hamnar närmare än 7 meter till angränsande område märkt NATUR i plankartan.
2. Samma regler som i Pkt 1 bör gälla även för den del av fastigheten som angränsar till parken (Öllsjö 67:1) söder om fastigheten Öllsjöboställe 67:139.
3. Om planerna på bebyggelse enligt Plankartan (Beteckning B) ändå kvarstår så bör delar av trädkorridoren i den södra delen av fastigheten kvarstå och inte avverkas helt. Delar av trädkorridoren bör bevaras för att fungera som framtida skydd för kommande bostäder samt för den tilltänkta nya vägen med benämning g1a1 på Plankartan.
4. Likaså behöver både utkastplatsen och korgen på hål 5 i anslutning till den västra delen av fastigheten flyttas om det upprättas bebyggelse enligt gällande Plankarta.
5. Se Skiss (nr 5) över de nya förslagen enligt punkterna 1-4.

Bilaga

Yttrandet bifogar information om klubben och sporten discgolf.

Kommentar

Detaljplanen medför inget ianspråktagande av naturmark. Det är enbart kvartersmark för småindustri, lager, kontor och hantverk som föreslås få en ändrad användning till bostäder. Fastighetsägaren har redan idag möjlighet att begränsa tillgängligheten till och från fastigheten. Oavsett bebyggelsens lokalisering inom kvartersmarken förblir marken enskild egendom och det går inte utav avtal eller annan rättighet att tillgodose enskild mark.

Christianstads Frisbee Club har inget avtal eller annan rättighet att nyttja marken, varken inom eller utanför planområdet.



Att utöka egenskapsområdet som inte får förses med byggnad, s.k. prickmark, till en bredd av sju meter i både västra samt södra delen av kvartersmarken bedöms därför inte motiverat.

Christianstads Frisbee Clubs bedöms ha behov av ett större område för att kunna växa och anlägga fler mål. I nuläget har klubben en frisbeebana med 9 mål och besökande parkerar på omkringliggande bostadsgator. Planavdelningen, mark- och exploateringsenheten och Kultur- och fritidsförvaltningen har inlett en dialog. Mark- och exploateringsenheten ska undersöka möjligheten till en alternativ lokalisering där klubben har möjlighet att utvecklas.

Kommunen är i dialog med fastighetsägaren till Öllsjö 67:139 Öllsjö Boställe avseende vegetationen. Frågan bedöms inte avgörande för detaljplanen eftersom marken redan idag är planlagd med kvartersmark och är i privat ägo. Frågan hanteras därför inte vidare i detaljplanen.

Föreslagna förändringar av planförslaget

Inkomna synpunkter under granskningen har medfört följande förändringar av planförslaget inför antagande:

- Planbeskrivningen uppdateras avseende fastighetsrättsliga frågor, ekonomiska konsekvenser och posthantering.
- Plankartan uppdateras och förtydligas med en egenskapsbestämmelse om fördröjning i allmän platsmark natur.
- Plankartan uppdateras och förtydligas avseende den administrativa bestämmelsen a₁ som placeras även på kvartersmarkens västra del.

Synpunkter som helt eller delvis ej tillgodosätts:

- Området som inte får förses med byggnad, s.k. prickmark, i kvartersmarkens västra och södra del utökas inte till 7 m enligt önskemål från yttrande.

Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till byggnadsnämnden

- Att bemöta inkomna synpunkter i enlighet med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens granskningsutlåtande,
- revidera planhandlingarna enligt förslaget samt
- godkänna detaljplanen och överlämna den till kommunfullmäktige för beslut om antagande



Meddelande inför antagande

Följande personer/organisationer/myndigheter har under samrådet eller granskningen framfört synpunkter som inte helt eller delvis kunnat tillgodoses och ska därför underrättas inför kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen.

- Linda Henrysson och Erik Henrysson, Öllsjö 67:138 Öllsjö Boställe.
- Mikael Henningsson och Anna Henningsson, Henrik Funk 4.
- Magnus Olsson och Marie Olsson, Staffan smed 12.
- Malin Troedsson och Joakim Andersson, Staffan smed 4.
- Fredrik Edlind och Jenny Persson, Staffan smed 8.
- Magnus Barvehed och Johanna Olsson, Staffan smed 11.
- Niklas Olsson och Jennie Svensson, Staffan smed 10.
- Niclas Persson och Lina Söderberg, Staffan Smed 7.
- Fredrik Olin och Nina Olin, Henrik Funk 5.
- Johnny Hellström, Staffan Smed 5.
- Patrik Ringström och Camilla Winkvist, Staffan smed 1.
- Andreas Persson och Jenny Persson, Henrik Funk 2.
- Ingela Sturesson Carlsson och Leif Carlsson, Hans Douglas 1.
- Aksana Persson, Viktoria Persson och Oleg Martyanov, Staffan smed 3.
- Jörgen Tengheden och Lena Tengheden, Jens Timmerman 2.
- Andreas Jönsson och Annica Granlund, Henrik Funk 1
- Joakim Olsson och Mariana Olsson, Hans Douglas 4.
- Christianstads Frisbee Club, via Magnus Rengman.
- Mikael Andersson, Öllsjö. *Yttrandet saknar kontaktuppgifter och meddelande inför antagande är därför inte möjlig.*



Besvärshänvisning

Följande sakägare enligt fastighetsförteckning har under samråd eller granskning framfört sådana synpunkter att de ska få överklagandeinformation:

- Linda Henrysson och Erik Henrysson, Öllsjö 67:138 Öllsjö Boställe.
- Mikael Henningsson och Anna Henningsson, Henrik Funk 4.
- Magnus Barvehed och Johanna Olsson, Staffan smed 11
- Niklas Olsson och Jennie Svensson, Staffan smed 10.
- Niclas Persson och Lina Söderberg, Staffan Smed 7.
- Fredrik Olin och Nina Olin, Henrik Funk 5.

Byggnadsnämnden beslutade enligt Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag 2020-04-28 BN § 85.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Roger Jönsson
stadsarkitekt

Felicia Torffvit
planeringsarkitekt