



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Planavdelningen

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Detaljplan för Atlas 1, Vä 2:72 m.fl.

Detaljplanen för Atlas 1, Vä 2:72 m.fl. handläggs med *standard förfarande* enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900. Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2020-09-29, § 177 genomförts under tiden 2020-10-14 till 2020-11-09. Myndigheter, förvaltningar och berörda sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning har underrättats om granskningen och fått möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.

Planförslaget har under samrådstiden funnits tillgänglig i Rådhus Skåne i Kristianstad samt på kommunens hemsida. Sammanlagt 16 skriftliga yttranden har kommit in under samrådstiden, varav 15 med synpunkter och/eller invändningar mot planförslaget.

#### Yttranden utan synpunkter/invändningar

	Avsändare	Inkommandedatum
1	Barn och utbildningsförvaltningen	2020-10-14

#### Yttranden med synpunkter/invändningar

	Avsändare	Inkommandedatum
1	Länsstyrelsen	2020-11-10
2	Trafikverket	2020-10-22
3	Lantmäterimyndigheten	2020-11-09
4	Tekniska förvaltningen	2020-11-06
5	Kultur- och fritidsförvaltningen	2020-11-09
6	Kommunstyrelsen	2020-11-11
7	Miljö- och hälsoskyddsavdelningen	2020-11-09
8	Kristianstads Renhållnings AB	2020-10-21
9	C4 Elnät	2020-11-09
10	PostNord	2020-10-21
11	E.ON Energidistribution AB	2020-10-13
12	Naturskyddsföreningen Kristianstad/Bromölla	2020-10-28
13	Fastighetsägare till Janus 4	2020-11-04
14	Fastighetsägare till Päblingen 1	2020-11-09
15	Fastighetsägare till Päblingen 2	2020-11-09



## Sammanfattning av yttranden från statliga och regionala instanser

### 1. Länsstyrelsen

#### Länsstyrelsens formella synpunkter

##### *Risk för översvämning/MKN vatten*

Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering finns det en lågpunkt i västra gränsen till planområdet och som till största del finns precis utanför planområdet. Länsstyrelsen anser att situationen vad gäller översvämningsrisken måste förtydligas. Om det krävs åtgärder för att hantera översvämningsrisken, inom området eller om planförslaget kan öka översvämningsrisken för kringliggande områden, måste detta redovisas. Behov av eventuella åtgärder behöver säkerställas i planen.

Länsstyrelsen anser också att planbeskrivningen bör förtydligas kring vilka risker för översvämning finns vid ett högt skyfall kan påverka dagvattenhanteringen planområdet. Det framgår inte heller i planhandlingarna för vilka flöden den presenterade dagvattenhanteringen är dimensionerad för.

#### Länsstyrelsens rådgivning

##### *Information om biotopskydd*

Enligt planbeskrivningen kommer inte stenmur vid fastigheten Atlas 1 samt utmed Mansdalavägen inte skyddas genom planbestämmelse eftersom det råder oklarhet kring om stenmurarna kommer att stå kvar eller inte. Länsstyrelsen vill informera om att det formellt sett inte finns något hinder mot att anta en detaljplan som berör biotopskyddade miljöer. Kommunen bör dock vara uppmärksam på att de delar i detaljplanen som berör intrång i biotopskyddade miljöer ej kan genomföras om Länsstyrelsen inte beviljat dispens. Länsstyrelsen rekommenderar därför kommunen att parallellt med detaljplaneprocessen söka dispens för de intrång som avses göras i de biotopskyddade miljöerna. Biotopen bör i första hand skyddas i planbestämmelserna och samt med allmän platsmark, NATUR.

För övriga stenmurar som skyddas med planbestämmelser har Länsstyrelsen ingen erinran.

##### *Information om fornlämningar*

Beskrivningen av fornlämningsbilden och den arkeologiska processen är korrekt och fullödigt redovisad i planbeskrivningen för detaljplan Atlas 1, Vä 2:72 m fl. Länsstyrelsen har därför inget att erinra. I den arkeologiska processen kvarstår att utföra en arkeologisk slutundersökning av fornlämning L1987:7626 (tidigare RAÄ Vä 271), belägen inom fastigheten Vä 2:72. Undersökningen kan utföras när detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft.



### Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande *risk för översvämning/MKN vatten* enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

### ***Kommentar***

#### *Risk för översvämning/MKN vatten*

*Inför detaljplanens granskningsskede har en förprojektering av planområdet genomförts med avseende på VA och i samband med detta har även en utförligare dagvattenutredning upprättats (WSP,2021-09-10).*

*Dagvattenhantering omfattar en principiell utformning av ledningsnät och fördröjningsanläggningar. Dagvattenutredningen redovisar också lågpunkter, vattnets väg och effekter vid skyfall och långvariga regn för att säkerställa åtgärder så att den nya bebyggelsens liksom den intilliggande bebyggelsen inte översvämmas.*

*Planhandlingarna revideras enligt ny dagvattenutredning och nya reviderade ytor för dagvattenhantering säkras på plankartan. Vidare redovisar dagvattenutredning dagvattensystemets reningseffekt. Planbeskrivningen kompletteras med planförslagets påverkan på MKN som anges i dagvattenutredningen.*

#### *Biotopskydd*

*Samrådsförslagets idé om att stenmurarnas mitt skulle fungera som fastighetsgräns slopas inför granskningsskedet. Dessa stenmurar (norr om fastigheterna Bianca 1 och Perdita 1) regleras istället helt inom allmän platsmark, NATUR i linje med länsstyrelsen yttrande. Denna förändring görs även med hänsyn att underlätta kommande lantmåteriförrättningar och gränsmarkeringar, vilket planbeskrivningen kompletteras med. Befintliga fastighetsgränsen invid befintliga stenmurar berörs inte, utan deras fastighetsgränser kvarstår.*

*Kommunen kommer parallellt med granskningsförslaget söka justerad dispens för de intrång som avses göras i biotopskyddade stenmurarna. Planbeskrivningen förtydligas med detta samt att intrång inte kan genomföras i de biotopskyddade miljöerna om Länsstyrelsen inte beviljat dispens. Detta förtydligats även i genomförandebeskrivningen under rubriken "Tekniska frågor".*

*Inför detaljplanens granskningsskede har en förprojektering av vägnätet genomförts. Plankartan har justerats i enlighet med denna, vilket medfört viss justering av vägnätet, främst vid Mars och Månvägens förlängning, för att få bättre linjeföring och ge plats åt dagvattenfördröjning utmed Mansdalavägen. Då vägnätet har fastställts har förutsättningarna för vilket intrång som krävs i stenmurarna klargjorts närmare, med undantag från kvartermarken inom fastigheten Atlas 1 och stenmuren utmed Mansdalavägen. För Atlas 1 avser kommande exploatör avgöra om*



*Stenmuren ska tas bort i enlighet med gällande dispens eller om den kan integreras i kommande bebyggelsestruktur. Stenmuren utmed Mansdalavägen skyddas inte genom planbestämmelse eftersom det fortfarande råder oklarhet kring om stenmurarna kommer att stå kvar eller inte. Detta då trafikverket, med kommunen som medfinansiär, planerar att anlägga en gång- och cykelväg utmed Mansdalavägen. Trafikverket är i planeringsfasen och det är ännu inte avgjort om kommande gc-väg ska anläggas på norra eller södra sidan om Mansdalavägen eller om stenmuren kommer påverkas. Trafikverket har även noterat att stenmuren ligger inom säkerhetszonen för 70 km/h vilket kräver räcke. Stenmuren utmed Mansdalavägen avser därför hanteras först i genomförandeskedet av trafikverket. Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående.*

#### *Information om fornlämningar*

*Exploatören och fastighetsägaren till Vä 2:72 har varit i kontakt länsstyrelsen kulturmiljöenheten för att planera lämplig tidplan för den arkeologiska slutundersökningen av fornlämning L1987:7626.*

*Tidplanen i planbeskrivningen justeras i granskningshandlingarna. Tidplanen som tidigare meddelats till Kulturmiljöenheten på Länsstyrelsen i Skåne (juni 2021) är att samråd planerades i september med ett beräknat antagande/laga kraft innan årsskiftet. Denna tidsplan förskjuts en (1) månad, vilket medför att tidplanen för den arkeologiska processen behöver justeras.*

## **2. Trafikverket**

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 2000 söder om planområdet.

Byggnadsfritt avstånd är 12 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras. Eftergivliga anordningar så som staket kan tillåtas. Planförslaget medger bebyggelse inom det byggnadsfria avståndet vilket Trafikverket invänder mot. Trafikverket anser att plankartan ska kompletteras med prickmark motsvarande det byggnadsfria avståndets utbredning.

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. Under bestämmelse m1 på plankartan framgår att uteplats ska skärmas av vall eller plank. Trafikverket anser att vall ska strykas då dessa är ytkrävande och om det är aktuellt med vall så bör kommunen redan i planskedet utreda hur en vall som uppfyller riktvärdena ska utformas och att den har tillräckligt med utrymme så att den inte inkräktar på naturområdet och den planerade cykelvägen.



Av plankartan framgår att en befintlig anslutning ut mot väg 2000 ska stängas, vilket är positivt. Trafikverket vill informera att detta kräver tillstånd enligt väglagen.

Av plankartan framgår att naturmark ska finnas inom planområdet ut mot väg 2000. Träd och andra siktskymmande föremål ska placeras så att kravet på fri sikt uppfylls i anslutningarna till allmän väg. I anslutning till väg 2000 ska det, från en punkt 5 meter in från väggkant säkerhetsställas en fri sikt på 170 meter i båda riktningar. Inom denna triangel får det inte förekomma växtlighet eller andra föremål som överskrider en höjd om 0,6 meter.

### ***Kommentar***

#### *Byggnadsfritt avstånd*

*Plankartan har justerats så att byggnadsfritt avstånd på 12 meter upprätthålls utmed statlig väg 2000 (Masdalavägen) genom så kallad prickmark (marken får inte bebyggas) och bestämmelse om markens anordnande tillkommer som anger att ingen byggnation eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten får anläggas. Eftergivliga anordningar så som staket tillåts. (n<sub>2</sub>).*

#### *Buller*

*Planområdet har bullerberäknats och åtgärder för att inte överstiga riksdagens fastställda riktvärden har säkerställts i detaljplanen. Bestämmelsen m<sub>1</sub> justeras så att vall inte längre är möjlig att uppföra i enlighet med trafikverkets yttrande. Vallen har vid närmare projektering visat sig ta för stor yta i anspråk och vara förenlig med planerad dagvattenhantering.*

*Planbeskrivningen förtydligas under rubrikerna "Ekonomiska frågor"- "Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare" med att nödvändiga bulleråtgärder bekostas av exploatör.*

#### *Väglagen*

*Genomförandebeskrivning kompletteras med att det krävs tillstånd enligt väglagen att stänga in- och utfarten mot Masdalavägen.*

#### *Förprojektering*

*Inför detaljplanens granskningsskede har en förprojektering av vägnätet genomförts av Ramböll. Genomförandebeskrivningen kompletteras med att träd och andra siktskymmande föremål ska placeras så att kravet på fri sikt uppfylls i anslutningarna till allmän väg. I anslutning till väg 2000 ska det, från en punkt 5 meter in från väggkant säkerhetsställas en fri sikt på 170 meter i båda riktningar. Inom denna triangel får det inte förekomma växtlighet eller andra föremål som överskrider en höjd om 0,6 meter. Det föranleder ingen särskild bestämmelse på plankartan.*



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

### 3. Lantmäterimyndigheten i Kristianstads kommun

Under rubriken "fastighetskonsekvenser" bör det framgå tydligare hur respektive fastighet berörs av planen.

Det ska framgå tydligare hur bostadsfastighetens Vä 2:114 utfartsfråga löses. Bostadsfastigheten Vä 4:17s utfart bör inte ligga på naturmark utan ändras till gata eller gata1.

Officialservitut 11-VÄJ-507.1 är inte behandlad i fastighetskonsekvenser. Servitutet bör nämnas i samband med de andra två servituten.

Under rubriken "Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare" ska det tydlig framgå vem som ska betala förrättningskostnaderna och eventuella ersättningar som kan uppstå i samband med lantmäteriförrättningen.

I övrigt redaktionella ändringar som översänds separat.

#### *Kommentar*

##### *Fastighetskonsekvenser*

*Planbeskrivningens avsnitt om fastighetskonsekvenser förtydligas inför granskningsskedet.*

##### *Servitut*

*Bostadsfastigheterna Vä 2:114 och 4:17 utfart till Mansdalavägen regleras idag med ett befintligt servitut för väg 1290K-2461.2. För att hantera frågan ändras plankartan så att kvartersmark för trafikändmål (T<sub>1</sub>) bildas från Mansdalavägen till fastigheterna Vä 2:114 och 4:17 med precisering Tillfart och gångtrafik. På så vis kan nytt servitut bildas söderut utan att planstridighet uppstår. Området avser fortsättningsvis vara i kommunal ägo så att området kan nyttjas för gående.*

*Planbeskrivningen kompletteras med information om officialservitut 11-VÄJ-507.1. Officialservitutet avser upphöra i lantmäteriförrättning då en tidigare rättighet till utfartsväg inte längre är aktuell.*

##### *Övrigt*

*Planbeskrivningen kompletteras under rubriken "Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare" i enlighet med lantmäteriet där det tydligare framgår framgå vem som ska betala förrättningskostnaderna och eventuella ersättningar som kan uppstå i samband med lantmäteriförrättningen.*



*Ett ramavtal finns sedan tidigare upprättat mellan Kristianstads kommun och fastighetsägaren till Vä 2:17 som bland annat reglerar vem som ska betala förrättningskostnaderna. Parterna är överens om att förrättningsåtgärder bekostas enligt följande:*

*Mark som enligt kommande detaljplan är utlagd som allmän platsmark, och ska överföras till berörd kommunal fastighet, bekostas av avstående fastighetsägare (kommunen reds. anm). Mark som enligt kommande detaljplan är utlagd som kvartersmark och som ska överföras till ena parten, bekostas av mottagande part en (exploatören reds. anm). Lantmäteriatgärder som enbart berör ena parten bekostas av densamma. I övrigt får Lantmäterimyndigheten göra en skälighetsbedömning av fördelning av förrättningskostnader vid övriga åtgärder som inte tas upp i denna punkt. Ramavtalet reglerar även hur mark ska ersättas och ska överlåtas.*

*Planbeskrivningen kompletteras enligt ovanstående.*

*Planhandlingarna revideras därutöver enligt lantmäteriets förslag till redaktionella ändringar.*

#### 4. Tekniska förvaltningen

##### *Gata*

I den norra delen av Månvägen där gatan övergår till GC-väg bör det tydliggöras att infart inte är tillåtet från GC-väg eller via GC-väg.

Samma sak gäller vid östra sidan av Marsvägen. Där denna utformning använts tidigare har problem uppstått i samband med genomförande då detta varit otydligt. /JS 2020-10-13

##### *Trafik*

Utformning av korsning Månvägen/Marsvägen ser märklig ut, behöver ytterligare underlag på hur trafiksituationen är tänkt.

GC-väg vid Planeternas väg, hur är det tänkt med in/utfarter från byggnader? Backande rörelser på GC-väg godkänns inte.

In- och utfarter från kv Belinda innebär dåliga siktförhållanden.

Den nuvarande nybyggda vändslingan på Marsvägen (gata, belysning, VA och plantering) måste rivas och byggas ny infrastruktur om vi skall ändra detaljplanen enligt skiss.

Överlag svårt att få en överblick hur trafik ska ta sig ut på lokalgatorna från bostadshusen, tydligare skissunderlag efterfrågas./MK 2020-11-05

##### *Kollektivtrafik*

Inga synpunkter. /MK 2020-11-05



*Park, natur och grönytor*

Positivt med generös naturyta, dagvattendamm och lek. Utformning måste dock ske med stor eftertanke om damm och lekplats ska ligga nära varandra. Djup på damm, utformning av slänter (mycket flacka), inhägnad av damm?

Kanske ska lekplatsen ligga på annat ställe inom naturmarken? Med tanke på blockigheten i området kan utformning av lekplats med fallskydd (schakter på ca 0,5m djup på ytor och 0,9m vid fundament) innebära svårigheter. En större flexibilitet gällande placering av leken inom naturmarken kan underlätta. / AE 2020-10-23

*VA-synpunkter*

Dagvatten från planområdet skall ledas till dammen i planens nordöstra del för att fördröja och rena dagvattnet. RB/ME 2020-11-04

*Produktionsaspekter (drift och underhåll)*

Inga synpunkter. /JS 2020-10-13

*Fastighetstekniska synpunkter (hyra, drift, projekt, underhåll)*

Projektgruppen har inga synpunkter. /AJ 2020-10-13

Drift- och förvaltningsenheten har inga synpunkter. / PR 2020-11-05

***Kommentar***

*Gata och trafik*

*Plankartan kompletteras inför granskningsskedet med in- och utfartsförbud där gata övergår till gc-väg för att tydliggöra att in- och utfart inte får ske via gc-väg. Därtill utökas plankartans utfartsförbud där in- och utfarter är olämpliga ur trafiksäkerhetsskäl. Planbeskrivning kompletteras med kommunens allmänna riktlinjer om siktlinjer invid gång- och cykelväg och utfart. Om en fastighet ligger intill en gång- och cykelväg eller gata, ska växter och staket inte vara högre än 80 cm i en sikttriangel som sträcker sig minst 10 meter längs en gata och minst 7 m längs en gång- och cykelväg. Planbeskrivningen kompletteras även med att det vid utfart bör inte växter vara högre än 80 cm i en sikttriangel 2,5 meter åt vardera håll från utfarten.*

*Inför detaljplanens granskningsskede har en förprojektering av vägnätet genomförts, där tekniska förvaltningen deltagit, för att säkerställa god trafikstruktur.*

*Lek, natur och grönytor*

*Inför granskningsskedet har yta för lekplats utgått. Det finns avsatta medel i tänkt exploateringen som säkerställer utrustning/tillägg till befintlig områdeslekplats som är belägen strax norr om Ledsåkersvägen.*





*Beroende på hur de avsatta medlen används kan det ändå vara möjligt att anlägga en naturlekplats inom planområdets nordöstra del, som samrådshandlingarn föreslog, inom ramen för att detaljplanen regler marken som allmänplatsmark-Natur. Naturlekplats kan då anläggas mer riskfritt inom detta område, då dagvattenstrukturen förändrats inför granskningskedet och det inte längre finns avsatt mark för fördröjningsyta inom planområdets nordöstra del. Detta hanteras närmare i genomförandeskedet.*

## 5. Kultur och fritidsförvaltningen

I planförslaget lyfts följande vad gäller rekreativvärden: "Inom naturmarken södra del löper en välanvänd skogsstig utmed en befintlig stenmur. Stigen, som är frekvent nyttjad, går från Folkvandringen i öst, genom planområdet och vidare till Lyckedalsvägen i väst.

Norr om planområdet ligger områdeslekplatsen Talldalsparken. Här finns lekredskap och klippta gräsytor samt två enklare fotbollsmål."

Kultur- och fritidsförvaltningen saknar en barnkonsekvensanalys samt en fördjupning vad gäller områdets rekreativvärden.

För en tydligare bild av rekreativvärden, som kompletterar naturvärdesinventeringen, bör en värdering av området utifrån ett rekreativ- och friluftsperspektiv göras. Det går ej att utläsa om hänsyn har tagits till hur området används för rekreation i dagsläget, hur de närboende använder området och inte minst hur förskolor och skolor eventuellt nyttjar området.

Kan kompensationsåtgärder göras för att säkerställa åtkomst till andra gröna ytor i närheten?

En barnkonsekvensanalys är önskvärd då stora ytor grönområde som är bostadsnära försvinner. Då området omgärdas av vägar behöver även hänsyn tas till hur säkra övergångar kan ske ut mot de gröna ytor/natur som ligger på andra sidan vägarna. Särskilt ur ett barnperspektiv.

### *Kommentar*

#### *Barnkonsekvensanalys*

*Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt om barnkonsekvenser. Barn och ungdomar har möjlighet genom värdefulla befintliga och nya gång- och cykelvägar undvika att färdas längs med bilvägar för att ta sig till och från förskolor och grundskolor i området.*

#### *Rekreativ- och friluftsperspektiv*

*Planavdelningen delar Kultur- och fritidsförvaltningens synpunkt och platsens rekreativvärden är en viktig utgångspunkt vid planering av ny bebyggelse. Planområdet är i huvudsak dock redan planlagt för bostäder och områdena som idag*



*nyttjas för rekreation är inte avsedda för det ändamålet. Kompensationsåtgärder görs med hänsyn till den dispens som söks för hedblomster, gullviva och medel avsätts för lekplats och delvis förändrade gång- och cykelvägar och nya stigar kan anläggas i området.*

## 6. Kommunstyrelsen

Fastigheten Vä 2:72 ägs av Planeternas tomt AB. Ett förslag till ramavtal har upprättats mellan företaget och kommunen för framtida hantering av kostnaderna i samband med detaljplanarbetet. Senare kommer det bli aktuellt med exploateringsavtal som reglerar utbyggnaden av allmän plats och planens genomförande.

Enligt skyfallskarteringarna för planområdet kan vattendjup på > 0,5 m uppstå i områdets västra del, i närheten av fastigheterna Pandora 1 och Vä 2:114. I närheten av detta område planeras en ny gata, som kan komma att påverka lokala flöden och vattendjup beroende på utformning. Det saknas en beskrivning av hur detta hanteras i planförslaget. Det föreslås anläggande av damm för dagvattenhantering i planområdets nordöstra del, vilket antagligen inte kommer påverka en eventuell vattenansamling i områdets västra del.

### *Kommentar*

#### *Avtal*

*Planbeskrivningen anger att kostnader som är förenade med planarbetet avser regleras med exploateringsavtal mellan kommunledningen/mark- och exploateringsenhet och fastighetsägaren till Vä 2:72, Planeternas Tomt AB. Exploateringsavtalet kommer att baseras på upprättat ramavtal.*

#### *Dagvatten*

*Inför granskningsskedet har handlingarna kompletterats med en dagvattenutredning.*

## 7. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen

Vi instämmer i den bedömning som har gjorts gällande markföroreningar och vidare provtagning/sanering. Obs att det på flera ställen står "markförening" istället för "markförorening".

Det finns en beskrivning av dagvattenåtgärder men vi kan inte se någon dagvattenutredning. Vi är positiva till om fördröjning och rening kan ske inom detaljplanen. Vi anser att dagvattnet i första hand bör tas omhand på egen fastighet genom infiltration men då underlag saknas kan vi inte se om en uträkning/bedömning av detta har gjorts.



*Kommentar*

*Planbeskrivningen justeras redaktionellt in enlighet med yttrandet. Inför granskningskedet har handlingarna kompletterats med en dagvattenutredning.*

**8. Kristianstads Renhållnings AB**

Vi har bara en liten kommentar i första stycket i avsnittet "Avfallshantering". Där står "Närmaste återvinningscentral finns i Snårarp ca 4 km från planområdet". Detta stämmer inte längre utan det är ju numera återvinningscentralen på Ängamöllan kallad Returum som dessutom ligger lite närmre till planområdet.

*Kommentar*

*Planbeskrivningen justeras så att det framgår att närmaste återvinningscentral finns på Ängamöllan kallad Returum ca 4 km från planområdet.*

**9. C4 Elnät**

Elnät- Finns elnät i delar av planområdet, måste ses över och eventuellt förstärkas. Vissa kablar (framför allt belysning och fiber) kan behöva flyttas. Nytt fördelningsnät måste byggas i resterande del.

Värme- P.g.a leveranskapacitet kan vi i dagsläget inte ansluta fler kunder till fjärrvärmenätet i området. Svaret är tyvärr att i dagsläget är det helt uteslutet. C4 Elnät har för avsikt att försöka lösa problematiken med leveranskapaciteten inom området, men det kommer inte att kunna ske i närtid.

*Kommentar*

*Planbeskrivningen kompletteras med att elnät finns i delar av planområdet, med måste ses över och eventuellt förstärkas. Vissa kablar (framför allt belysning och fiber) kan behöva flyttas samt att nytt fördelningsnät måste byggas i resterande del.*

*Planbeskrivningen kompletteras med att p.g.a leveranskapacitet kan C4 Elnät i dagsläget inte ansluta fler kunder till fjärrvärmenätet i området. Däremot har C4 Elnät för avsikt att försöka lösa problematiken med leveranskapaciteten inom området, men det kommer inte att kunna ske i närtid.*



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

### 10. 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*

*Planbeskrivningen justeras så att det istället anges att "Vid nybyggnation av villor/radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan".*

### 11. E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB och E.ON Biofor Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar enligt bifogade filer. Då den föreslagna detaljplanen inte ligger inom E.ON Energidistribution koncessionsområde för elnätet samt att E.ON Biofor ej har några gasanläggningar inom området så har vi inget att erinra i ärendet.

#### *Kommentar*

*Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen noterar detta.*



## 12. Naturskyddsföreningen Bromölla/Kristianstad

Planområdet har enligt naturvärdesinventeringen inga delobjekt som når upp till högsta klass 1. Två naturvärdesobjekt 1 och 11 når upp till klass 2. I desamma har flera signal-och naturvårdsarter identifierats och planerats för bebyggelse.

Genom kompensatoriska åtgärder i den strax norr om liggande kommunala grönytan skulle betingelserna öka för en återkolonisering. Slätter som gynnar ängsväxtfloran, skapa sandblottor för såväl insektsfaunan som torrängsfloran. I en kompakt bebyggelsestruktur skulle en sådan yta skapa andrum och mervärde i form av upplevelse.

I planområdet finns flera stenmurar och utgör en viktig livsmiljö för många djurarter. I den mån de inte passar in i fastighetsbildningar, flytta dessa till lämpliga områden. Allt i syfte för den biologiska mångfalden samtidigt som området ursprungliga karaktär av gärdesgårdar, åker, äng tas tillvara.

### *Kommentar*

*Kompensationsåtgärderna avser att hanteras främst inom den kommunal naturvårdsfond "Mansdala", söder om planområdet, som skapades år 2016. Därtill föreslås ett eller flera mindre begränsande markområde. Kommunens ekolog delges era tankar om att åtgärder i den strax norr om liggande kommunala grönytan. Frågorna hanteras närmare i genomförandeskedet.*

## 13. Fastighetsägare till Janus 4, Markus Olsson

Motsätter mig valet att placera radhus med en tillåten byggnad på 12 meter på tomten med beteckning Bianca.

Känns respektlöst mot redan boende. Har haft många år att förbereda mig på villor men inte den höjden på radhus, där det kommer att med all säkerhet placeras så att deras balkonger och uteplatser placeras rakt in mot mig. Har insynsskyddad tomt och vill att det förblir så. Eller 12 meter överhuvudtaget.

Gör ett radhusboende i början på gatan och villor ihop med redan befintliga villor vid vårt.

Skänk er själva en tanke på om ni suttit i min sits om ni tycker det hade varit intressant för er egen del.

Eller ni hade också kanske tyckt att det är lite håll i tankarna??





### *Kommentar*

*Det råder ett stort bebyggelsestryck i Vä och Öllsjö, som i huvudsak främst består av villa- och radhusbebyggelse. En av kommunens strategier i förslaget till ny fördjupad översiktsplan i Kristianstad är att öka nyttjandegraden i både nya och i befintliga bostadsområden med hänsyn till allmänna värden och intressen.*

*I nu gällande detaljplan för fastigheten Bianca 1 (strax söder om Janus 4) tillåts endast friliggande hus i en våning med en högsta byggnadshöjd på 4 meter och en största taklutning på 45 grader, förutsatt att nytt hus uppförs med sadeltak. För en friliggande villa genererar detta ungefär ett vanligt 1,5 planshus med nockhöjd på ca 8 meter.*

*Nu föreslagen detaljplan tillåter friliggande enbostadshus, parhus, radhus, kedjehus och flerbostadshus med en högsta tillåten nockhöjd på 12 meter. Planhandlingarna justeras så att högsta tillåtna nockhöjd sänks från 12 meter till 10,5 meter med hänsyn till yttrandet. Med 10,5 meter i nock kan bostadsbyggnation ske i 2,5 plan eller i 3 plan med relativt flackt tak. Det skapas större skuggpåverkan vid tre plan än, som dagsläget medger, 1,5 planshus trots att differensen mellan 8 och 10,5 meter inte är så stor. Det är däremot missvisande att endast jämföra nockhöjder, då ett idag tillåten 1½-plan hus inte skuggar lika mycket som ett hus som nu föreslås med en nockhöjd på 10,5 meter.*

*En fibernätsledning går gång- och cykelvägen södra kant utmed planområdet norra del i öst- västlig riktning. För att undvika flytt av denna samt med hänsyn till ert inkomma yttrande förflyttas kvartersmarken 1,5 meter mer söderut.*

*En nockhöjd på 10,5 meter bedöms inte skapa en betydande olägenhet på fastigheten Janus 4 med avseende på skuggning och insyn. Avståndet mellan fastigheterna uppgår till ca 11-14 meter. Avståndet från befintlig huvudbyggnad på Janus 4 till närmst tillåtna byggnation strax söder om, inom fastigheten Bianca 1 uppgår till ca 26 meter. Vid bedömningen har området karaktär beaktas, att området är relativt flackt och området söder om redan idag är planlagd för bostadsändamål och att det därmed funnits anledning att räkna med att området skulle kunna tas i anspråk för bebyggelse.*

#### **14. Fastighetsägarna till Päblingen 1, Lena och Jörgen Rösner**

Efter att ha varit i kontakt med vårt försäkringsbolag (LF) har vi informerats om det olämpliga i att belägga en damm cirka 10 meter från ett bostadshus.

Om LF även gett uttryck för detta i de samrådsmöte med kommunen då nya detaljplaner utformas är vi ovetandes om, vår kontakt skulle efter samtal med oss lyfta detta till kommunen så att det inte byggs in framtida risker som leder till försäkringsskador, i detta fall vid kraftig nederbörd (skyfall).



En bättre placering för dammen om det rent tekniskt funkar vid anläggande och uppsamling av dagvatten torde vara väster om Puck 1 och öster om 2:40, detta skulle innebära ett mer betryggande avstånd från bebyggelse och framtida försäringsskador.

### *Kommentar*

*Tänkt dagvattenhanteringen för området har efter samrådet och inför granskningsskedet detaljstuderats och teknikkonsultbolaget WSP har tagit fram en ny dagvattenutredning.*

*Utredningen visar att bebyggelsen inom utredningsområdet står skyddad vid skyfall, samtidigt som intilliggande områden inte ska påverkas av ökade tillflöden. WSP har upprättat en förprojektering med tänkta diken och fördröjningsytor för dagvattnet som har arbetats in i granskningsförslaget. Detta har inneburit att tidigare planerad yta för fördröjning av dagvatten har flyttats från planområdets nordöstra del (väster om Päblingen 1 och 2) till Mansdalavägen och till nytillkomna diken utmed norra delen av planområdet. Se föreslagna fördröjningsytor nedan.*



**Karta:** Utdrag från "Dagvattenutredning Atlas 1 Vä, Kristianstads kommun", WSP (2021-09-10) där yta som planeras avsättas för dagvattenfördröjning markerats med turkos färg av Kristianstads kommun.

*Yta för fördröjning av dagvatten hamnar därmed längre ifrån fastigheten Päblingen 1 och 2. I förprojekteringen har ytor för dagvatten tagit hänsyn till djup och släntlutning för att inte utgöra en säkerhetsfara, dessutom är infiltrationskapaciteten god och ytorna ska främst hantera kraftigare regn och fungera flödesreglerande då det även anläggs underjordiska dagvattenledningar i området som leds till ett område söder om Mansdalavägen.*



### 15. Fastighetsägarna till Päblingen 2, Helena och Andreas Persson

Vi bor i fastigheten Päblingen 2 och tycker inte förslaget gällande damm och speciellt dess placering känns som ett bra förslag av en rad olika anledningar.

- Finns många barnfamiljer i området och med detta förslag på bostäder sker det en ökning av barnfamiljer och då ha en damm som är upp till 1 meter djup precis intill redan idag populära cykel- och gångvägar som används mycket känns inte säkert.

- Den öppna naturtomt som idag finns där dammen skall placeras enligt förslaget är väldigt populär så som den är nu, en damm där kommer göra den helt annorlunda och hela upplevelsen att gå längst de olika gång- och cykelvägarna kommer inte alls bli de samma som idag.

- Med vatten som kommer finnas där, kommer detta dra med sig dofter som stillastående vatten gör, djur så som myggor, grodor, mös, kanske t.o.m råttor som vi inte har idag och då dessutom ha detta väldigt nära fastigheter känns inte som ett bra förslag. Vad säger de olika försäkringsbolagen om detta med tanke på alla fastigheter som ligger så nära?

-Vi övertog fastigheten 31/1-2020 och fick då uppgifter ifrån Kristianstads kommun att denna tomt är en naturtomt och så visar även tidigare handlingar. Det kanske kan vara så att en naturtomt kan innehålla en damm (vet inte vad reglerna säger där), men det kunde vi så klart aldrig kunna tänka oss när vi köpte fastigheten att det nu skulle finnas ett förslag ett par månader senare om att man nu vill anlägga en sådan. Hade vi vetat detta hade vi inte köpt fastigheten, då vi uppskattar så som det är nu med naturtomten. Tilläggas och ännu viktigare är att vi har två små barn 3-5 år och de leker som alla andra barn fritt inne på vår tomt, men man vill ju inte ens tänka tanken vad som skulle kunna hända om någon av de skulle få för sig att undersöka dammen när tillfälle ges möjlighet (även om vi har staket idag). Vi har ansvaret och det frånsäger vi oss inte, men vad har kommunen för ansvar att anlägga en damm i ett mycket barnvänligt område samt då några meter ifrån barnfamiljers tomter? Med det sagt hade vi aldrig köpt fastigheten om vi vetat att det skulle byggas någonting på denna naturtomt och ännu mindre en damm!

- Värdet på de fastigheterna som kommer ha en damm nära inpå kommer så klart att sjunka och de som byggde sitt hus för 10-15 år sedan hade då valt en annan tomt så klart och dessa hade förmodligen fortfarande vara osålda. Har man hela tiden inom kommunen haft detta i tankarna och nämnt det som naturtomt för i ett senare tillfälle då anlägga en damm känns det verkligen som att kommunen fört sina egna invånare bakom ljuset, så skall inte en kommun ta hand om sina invånare. Vem står för värdeminskningen på dessa fastigheter om detta förslag går igenom? Åter igen vill vi poängtera att vi hade aldrig köpt fastigheten om vi vetat att det förslag på bebyggelse eller anläggning av damm nära inpå vår fastighet.

- Varför inte lägg dammen precis vid Mansdalavägen på tomterna Puck 1-3 om det nu måste finnas en damm? Eller tänka om och inte bygga så mycket bostäder i det planerade området om det måste anläggas en damm för att det skall kunna genomföras.

Vi vill väldigt gärna ha ett svar tillbaka att ni fått tagit del av våra synpunkter.

#### ***Kommentar***

*Se kommentar till synpunkt nr 14.*





## Föreslagna förändringar av planförslaget

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

- Planhandlingarna kompletteras med en utförligare dagvattenutredning.
- Planhandlingarna revideras och kompletteras enligt ny dagvattenutredning och nya reviderade ytor för dagvattenhantering säkras på plankartan.
- Dagvattenutredningen redovisar planförslagets påverkan på MKN vilket planbeskrivningen kompletteras med.
- Samrådsförslagets idé om att stenmurarnas mitt skulle fungera som fastighetsgräns slopas inför granskningsskedet. Dessa stenmurar (norr om fastigheterna Bianca 1 och Perdita 1) regleras istället helt inom allmän platsmark, NATUR. Denna förändring görs även med hänsyn att underlätta kommande lantmäteriförrättningar och gränsmarkeringar, vilket planbeskrivningen kompletteras med.
- Kommunen kommer parallellt med granskningsförslaget söka justerad dispens för de intrång som avses göras i biotopskyddade stenmurarna. Planbeskrivningen förtydligas med detta samt att intrång inte kan genomföras i de biotopskyddade miljöerna om Länsstyrelsen inte beviljat dispens. Detta förtydligas även i genomförandebeskrivningen under rubriken "Tekniska frågor".
- Inför detaljplanens granskningsskede har en förprojektering av vägnätet genomförts. Plankartan justeras i enlighet med ny förprojektering av vägnätet, som med medfört viss justering av vägnätet.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om stenmurarna.
- Tidplanen i planbeskrivningen justeras inför granskning.
- Plankartan justeras så att byggnadsfritt avstånd på 12 meter upprätthålls utmed statlig väg 2000 (Mansdalavägen) genom prickmark och bestämmelse om markens anordnande tillkommer som anger att ingen byggnation eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten får anläggas. Eftergivliga anordningar så som staket tillåts. (n<sub>2</sub>).
- Plankartans bestämmelse m<sub>1</sub> justeras så att vall inte längre är möjlighet att uppföra i enlighet med trafikverkets yttrande.
- Planbeskrivningen förtydligas under rubrikerna "Ekonomiska frågor"- "Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare" med att nödvändiga bulleråtgärder bekostas av exploatör.



- Genomförandebeskrivning kompletteras med att det krävs tillstånd enligt väglagen att stänga in- och utfarten mot Mansdalavägen.
- Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med att träd och andra siktskymmande föremål ska placeras så att kravet på fri sikt uppfylls i anslutningarna till allmän väg. I anslutning till väg 2000 ska det, från en punkt 5 meter in från väggkant säkerhetsställas en fri sikt på 170 meter i båda riktningar. Inom denna triangel får det inte förekomma växtlighet eller andra föremål som överskrider en höjd om 0,6 meter.
- Planbeskrivningens avsnitt om fastighetskonsekvenser förtydligas inför granskningskedet.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om officialservitut 11-VÄJ-507.1. Officialservitutet avser upphöra i lantmåteriförrättning då en tidigare rättighet till utfartsväg inte längre är aktuell.
- Plankartan ändras så att kvartersmark för trafikändmål bildas från Mansdalavägen till fastigheterna Vä 2:114 och 4:17 med precisering Tillfart och gångtrafik. Planbeskrivningen justeras i enlighet med detta.
- Planbeskrivningen kompletteras under rubriken "Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare" i enlighet med lantmäteriet där det tydligare framgår vem som ska betala förrättningskostnaderna och eventuella ersättningar som kan uppstå i samband med lantmåteriförrättningen.
- Planhandlingarna revideras enligt lantmäteriets förslag till redaktionella ändringar.
- Plankartan kompletteras inför granskningskedet med in- och utfartsförbud där gata övergår till gc-väg för att tydliggöra att in- och utfart inte får ske via gc-väg. Därtill utökas plankartans utfartsförbud där in- och utfarter är olämpliga ur trafiksäkerhetsskäl. Planbeskrivning kompletteras med kommunens allmänna riktlinjer om siktlinjer invid gång- och cykelväg och utfart.
- Plankarta ändras så att yta för lekplats utgår.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt om barnkonsekvenser.
- Planbeskrivningen justeras redaktionellt från "markförening" till "markförorening".
- Planbeskrivningen justeras så att det framgår att närmaste återvinningscentral finns på Ängamöllan kallad Returum ca 4 km från planområdet.
- Planbeskrivningen kompletteras med att elnät finns i delar av planområdet, med måste ses över och eventuellt förstärkas. Vissa kablar (framför allt belysning och fiber) kan behöva flyttas samt att nytt fördelningsnät måste byggas i resterande del.



- Planbeskrivningen kompletteras med att p.g.a leveranskapacitet kan C4 Elnät i dagsläget inte ansluta fler kunder till fjärrvärmenätet i området. Däremot har C4 Elnät för avsikt att försöka lösa problematiken med leveranskapaciteten inom området, men det kommer inte att kunna ske i närtid.
- Planbeskrivningen justeras så att det istället anges att "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".
- Kommunens ekolog delges Naturskyddsföreningen Bromölla/Kristianstad förslag till åtgärder i den strax norr om liggande kommunala grönytan.
- Planhandlingarna justeras så att högsta tillåtna nockhöjd sänks från 12 meter till 10,5 meter inom kvarteret Bianca 1 och Pedita 1. Kvartersmarken avstånd till den befintliga gång- och cykelvägen utmed planområdet norra del i öst- västlig riktning utökas med ca 1,5 meter för att undvika flytt av en befintlig fibernätsledning.

#### Övriga förändringar av planförslaget inför granskning:

- Kvartersmarken för bostadsändamål utmed Planeternas väg, strax norr om Vä 2:114 och Vä 4:17 utgår. Här finns en lågpunkt och istället bibehålls bebyggelsegränsen genom befintliga stenmurar mot det öppna jordbruks- och kulturlandskapet.
- En bestämmelse om högsta nockhöjd för komplementbyggnader tillkommer, då de tidigare inte varit reglerade i samrådsskedet. Plankartan kompletteras med att högsta nockhöjd är 4 meter för komplementbyggnader mellan 1-2 meter från fastighetsgräns.
- Ny bestämmelse om minsta tomtstorlek  $d_1$  på 1 563 m<sup>2</sup> regleras inom kvartersmarken för de båda fastigheterna Vä 4:17 och 2:114. Detta för att hantera in- och utfartsfrågan så att endast trafik från en fastighet behöver regleras med servitut. Avsikten är också att låta befintlig äldre bebyggelse inom fastigheten Vä 4:17 utökas. Bestämmelsen om minsta tomtstorlek avser gälla först när det är aktuellt med markförsäljning av Vä 2:114 till Vä 4:17. Bestämmelsen hindrar därefter framtida avstyckning av fastigheten.
- Planområdet utökats i östra delen så att plankarta överensstämmer med befintlig gång- och cykelväg.
- Planhandlingarna ses över redaktionellt.



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

- Inga

**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.

Byggnadsnämnden beslutade enligt Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag 2021-09-28 BN § 202.

**Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen**

Roger Jönsson  
stadsarkitekt

Helén Schrewelius  
planeringsarkitekt