



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Planavdelningen

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Detaljplan för Vä 157:5 del av med flera

Detaljplanen för Vä 157:5 del av med flera hanterades inledningsvis med begränsat standardförfarande enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900. Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2022-03-29, § 43 genomförts under tiden 2022-04-05 till 2022-04-26. 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 16 skriftliga yttranden har kommit in under samrådstiden, varav 9 med synpunkter och/eller invändningar mot planförslaget.

I samband med granskningsbeslutet beslöt Byggnadsnämnden att övergå från *begränsat standardförfarande* till *standardförfarande*.

#### Yttranden utan synpunkter/invändningar

	Avsändare	Inkommandedatum
1	Länsstyrelsen	2022-04-26
2	Polismyndigheten Kristianstad	2022-04-22
3	Kommunstyrelsen	2022-04-26
4	Barn- och utbildningsförvaltningen	2022-04-04
5	PostNord	2022-04-13
6	Renhållningen Kristianstad	2022-04-08
7	Weum Gas AB	2022-04-04

#### Yttranden med synpunkter/invändningar

	Avsändare	Inkommandedatum
1	Trafikverket	2022-04-21
2	Region Skåne	2022-05-09
3	Lantmäterimyndigheten Kristianstad	2022-04-26
4	Tekniska förvaltningen	2022-04-22
5	Miljö- och hälsoskyddsavdelningen	2022-04-26
6	C4 Energi	2022-04-04
7	Telia Skanova Access	2022-04-13



8	Naturskyddsföreningen Kristianstad/Bromölla	2022-04-26
9	Fastighetsägare till Vä 157:1	2022-04-26

## Sammanfattning av yttranden från statliga och regionala instanser

### 1. Trafikverket

#### Vägar

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg E22 öster om planområdet samt väg 1655 (Herulernas väg/Annedalsvägen) norr om planområdet. Väg E22 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. Byggnadsfritt avstånd (från vägområdesgräns) är 50 meter från E22 och 12 meter från väg 1655 och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras.

#### Trafik

Trafikverket tolkar planhandlingarna som att kommunen gör bedömningen att åtgärder på de statliga vägarna eller anslutningar till dessa inte bedöms behövas till följd av ändring av detaljplan. Om det framöver visar sig att åtgärder behövs på de statliga vägarna eller anslutningar till dessa, ska dessa bekostas av kommunen.

#### Skylt

Trafikverket anser inte att skylten ska hanteras i detaljplanen. Trafikverket har i detaljplanen inte möjlighet att ta ställning till skyltens lämplighet och utformning. Skylten hanteras lämpligen i bygglovsprocessen där prövning sker utifrån 2 kap 9 § PBL.

#### Kommentar

*Planändringen avser främst att ändra byggnadshöjden från 3 meter till 10 meter nockhöjd inom del av gällande underliggande detaljplan från 1995 (södra delen av planområdet). Den föreslagna ändringen innebär inte att verksamheter kan etablera sig närmare väg E22 än vad underliggande detaljplaner idag tillåter.*

*Kommunen har gjort bedömningen att inga åtgärder kommer behöva göras på de statliga vägarna eller anslutningar till dessa till följd av ändringen av detaljplanen. I planbeskrivningens "Genomförande och konsekvenser" tillförs om eventuella åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.*

*Ändringen som avser ökad skylthöjd utgår från planförslaget och kommer i stället att hanteras utifrån gällande plans förutsättningar genom en bygglovsansökan.*



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

### 2. Region Skåne

Eftersom planområdet ligger precis i anslutning till hållplats Vä E22 vill Region Skåne betona vikten av att tillvarata det kollektivtrafiknära läget på bästa sätt. Det innebär att goda anslutningar med gång- och cykelvägar med tillhörande attraktiv cykelparkering behöver säkerställas i anslutning till hållplatsen. Hållplatsen har också med sin långväga trafik via SkåneExpressen en viktig betydelse för resenärer som vill ställa sin bil och åka vidare med busstrafiken. Dagens pendlerparkering är välutnyttjad och det vidare arbetet med planen behöver säkerställa att kapaciteten på pendlerparkeringen är tillräcklig på lång sikt. Detta perspektiv behöver utvecklas i planförslaget som i nuläget fokuserar på parkeringens kapacitet i förhållande till handel och restaurang. Här ser Region Skåne att det gärna att en dialog förs mellan kommunen och Skånetrafiken.

Region Skåne hoppas att kommunen ser möjligheterna att skapa förutsättningar för omsorgsfull gestaltning av platserna som skapas inom planområdet i det vidare arbetet med planförslaget.

#### **Kommentar**

*I anslutning till hållplats Vä E22 finns idag en befintlig gång- och cykelväg samt cykelparkering med möjlighet att parkera cyklar med skydd för väder. Detta ligger utanför planområdet och påverkas inte av den aktuella planändringen.*

*Detaljplanen är endast en ändring av nu gällande detaljplaner och möjliggör även fortsättningsvis för pendlerparkering inom kvartersmarken.*

### 3. Lantmäterimyndigheten i Kristianstads kommun

Lantmäterimyndigheten har noterat följande:

#### Planbeskrivning

Lantmäterimyndigheten vill inledningsvis upplysa om att Kristianstads kommun, 2022-01-12 dnr M228509, har ansökt om avstyckning av två fastigheter från Vä 157:5 samt fastighetsreglering från Vä 157:5 till Vä 30:13, vad gäller det som i plan lagts ut som naturmark. Denna fastighetsreglering blir inte möjlig att genomföra om område läggs ut som Natur och avses regleras till en fastighet för vårdändamål. Något köp har ej skickats med ansökan.

Då gata för allmän plats läggs ut rakt igenom planområdet bör avstyckning ske från både Vä 157:5 och Vä 157:12, detta då en fastighet inom kvartersmark normalt sett inte kan bestå av två skiften, vilket effekten blir om den allmänna platsmarken regleras till Vä 157:5.

Det ska framgå att ersättning kan behöva utgå för reglering av gatumarken till Vä 157:5.



#### **Kommentar**

*Fastighetsregleringen av Vä 30:13 korrigeras genom att del av fastigheten regleras till Vä 157:5. Planbeskrivningen har reviderats enligt Lantmäterimyndighetens synpunkt.*

*Lantmäteriets synpunkt om att en fastighet inom kvartersmark inte kan bestå av två skiften som uppstår till följd av att allmän platsmark/Gata förläggs genom planområdet korrigeras genom att fastigheten Vä 157:12 respektive Vä 157:5 styckas av. Detta resulterar i skilda fastigheter på vardera sida om gatan. Planbeskrivningen har reviderats enligt Lantmäterimyndighetens synpunkt.*

*Planbeskrivningen kompletteras med text om att ett avtal har skrivits mellan fastighetsägaren till 157:12 och Kristianstads kommun gällande överenskommelse om fastighetsreglering.*

#### **4. Tekniska förvaltningen**

Trafik: Det bör ligga i handelsområdets intresse att det finns goda möjligheter att ta sig dit genom gång och cykel. I dagsläget finns endast en GC-bana bort till macken. Antingen om man innanför fastigheten gör en förlängning av GC-banan över till handelsområdet eller ser på andra alternativ. Vi anser dock inte att det är lämpligt att lägga GC-bana längs den nya matargatan pga. av alla utfarter.

VA-synpunkter: Syftet att gatan skall övergå till allmän platsmark påverkar dagvattenfrågan inom planområdet. Dagvatten skall tas omhand lokalt således behövs tillräckliga ytor för allmänplatsmark. Detta bör utredas i en dagvattenutredning.

#### **Kommentar**

Trafik: Det finns inga planer på att förlägga en GC-bana längs med genomfartsgatan. Då verksamheterna etablerar sig inom kvartersmark blir tillgänglighetsfrågan för gående och cyklister inom området en fråga som får studeras vidare vid projekteringen av området.

VA-synpunkter: Vid framtagandet av underliggande detaljplaner har marken konstaterats lämplig för ändamålet. Planändringen innebär ingen förändring av nuvarande bygggrätt och mer mark kan inte hårdgöras än vad som idag är tillåtet.

*I senare diskussion med VA-avdelningen behövs det inte någon dagvattenutredning så länge tillräckligt med utrymme ges för att få plats med både dike och gata. En vägsektion har därför tagits fram som säkerställer att ett dike får plats inom vägzonen som syftar till att på ett korrekt sätt ta hand om och infiltrera det dagvatten som ansamlas på den allmänna gatan. Plankartan revideras med utökad bredd för gatan enligt vägsektionens mått.*

*Planbeskrivningen förtydligas med att dagvatten ska tas om hand lokalt och att detta gäller både inom kvartersmark och allmän platsmark.*



## 5. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen

Först vill vi lyfta att det är positivt att naturvärden och de biotopskyddade stenväggarna ska bevaras.

Det kan konstateras att det saknas dagvatten- och skyfallsutredning för planområdet men i dialog med planhandläggaren har det framgått att det inte går att ställa krav i det här skedet. Dagvattenfrågan får lösas inom den egna fastigheten, vilket fastighetsägaren bör uppmärksammas om.

### **Kommentar**

*Vid framtagandet av underliggande detaljplaner har marken prövats och konstaterats lämplig för ändamålet och då nu aktuell detaljplan endast avser ändring av befintliga detaljplaner görs ingen fullständig lämplighetsprövning. De aktuella planändringarna görs inom ramen för vad gällande detaljplaner tillåter och innebär ingen förändring av nuvarande byggrätt, därmed kan inte mer mark hårdgöras än vad som idag är tillåtet.*

## 6. C4-energi

C4 Elnät: Då framtida effektbehov är okänt vill vi ta höjd för eventuell ny transformatorstation, se område märkt NS i kartan nedan. Vi har befintliga ledningar inom området som ska beaktas vid markarbete och markförsäljning.



C4 Elnät/AO Värme: Fiber kanalisation samt fiberkabel för telemast finns inom området, redundanta anslutningar. Vid bebyggelse behövs placering av kanalisation ses över.

C4 Energi / AO Värme: För närvarande finns det ingen framdragen fjärrvärme till planområdet men möjligheter finns att ansluta ledningar från näraliggande områden.

### **Kommentar**

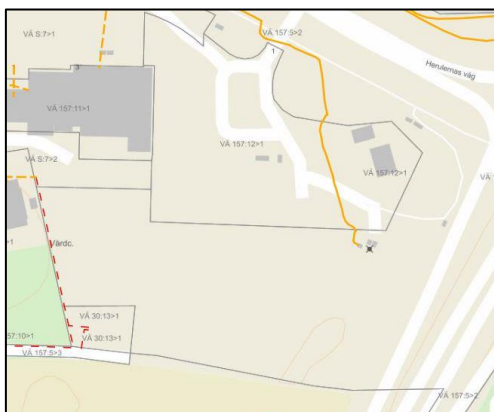
*På grund av att ändringarna görs inom ramen för vad gällande detaljplaner tillåter och tidigare lämplighetsprövats för går det inte att ta höjd för ytterligare en transformatorstation i samband med aktuell planändring.*

*I planbeskrivningen under kapitlet "Teknisk försörjning" tillförs text om att beroende på framtida verksamheters effektbehov kan ytterligare åtgärder krävas och att placeringen av befintlig kanalisation behöver ses över i samband med bebyggelse.*

*Planbeskrivningens kapitel "Genomförande och konsekvenser" har kompletterats med text om att flytt eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa eventuella befintliga kabelanläggningarnas funktion inom planområdet ska bekostas av aktuell exploatör inom respektive fastighet.*

## 7. Telia Skanova Access

Skanova har en markförlagd kabelanläggning inom detaljplaneområdet som framgår av bifogad karta.



Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintlig anläggning i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Med anledning av detta yrkar vi att nedan förs in i planbeskrivningens under "Genomförande och konsekvenser":

"Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda sin anläggning för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den".

### **Kommentar**

*Den del av planområdet där kabelanläggningen till största del är förlagd har utgått inför granskningsskedet. Aktuellt planområde omfattar nu endast en mindre del av kabelanläggningen i höjd med befintlig telemast.*

*Planbeskrivningens kapitel "Genomförande och konsekvenser" kompletteras med text om att flytt eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa eventuella befintliga kabelanläggningarnas funktion inom planområdet ska bekostas av aktuell exploatör inom respektive fastighet.*

## Sammanfattning av yttranden från intresseorganisationer, föreningar, övriga

### 8. Naturskyddsföreningen Kristianstad/Bromölla

Föreningen ser positivt på den hänsyn som presenteras vad gäller stenväggspartierna. I planområdets norra del har sedan tidigare åtgärder vidtagits för att underlätta hotade pollinatörers livsutrymme. Liknande åtgärder skulle kunna initieras även i de östra, södra





och västra delarna. En omgivande grönstruktur skulle berika planområdet i kontrast till kommande hårdgjorda ytor. Tillgång till rent vatten ska ha högsta prioritet och alla tillgängliga resurser ska tillämpas för att uppnå detta mål. Området vilar på en grundvattenreserv och dagvattenhanteringen får ett primärt fokus. Avledning via dammar och våtmarker skulle fördröja infiltrationen till grundvattnet. Förutom att tjäna sitt syfte skulle åtgärden berika den urbana miljön och ge positiva effekter för den biologiska mångfalden.

#### **Kommentar**

*På grund av att ändringarna görs inom ramen för vad gällande detaljplaner tillåter och tidigare lämplighetsprovats för ges inte mer utrymme för ytterligare åtgärder i samband med aktuell planändring.*

*Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och dagvattnet ska därför tas om hand lokalt inom den egna kvartersmarken enligt Kristianstads kommuns dagvattenpolicy.*

### **Sammanfattning av yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning**

#### **9. Fastighetsägare till Vä 157:1**

Vi har tagit del av samrådshandling BN 2021-2192 daterad 20220316. Vi vill med denna skrivelse förklara hur vi ser på situationen. Och markera att vi känner oro. Vi driver lantbruk på fastigheten Vä 157:1 med grisuppfödning och tycker att det grönområdet som fortfarande finns till viss del i anslutning till rastplatsen har utgjort en bra buffert mellan vår verksamhet och tätorten. Sedan har det succesivt naggats i kanten med först Coops byggnad och senast den byggnationen som genomförs för närvarande. Vi blir mer och mer inträngda, detta har vi påtalat i flera sammanhang tidigare. Bland annat när huvuddelen av åkermarken till Ångamöllan Gård omvandlas från högvärdig åkermark till industriområde vilket är ett rån mot kommande generationer. Här finns många alternativa platser med väldigt lågt brukningsvärde i närheten såsom gamla A3 övningsområde eller grusbackarna i Nöbbelöv. Vi går nu mot en framtid där kostnaderna för att odla är mycket höga, och det är den sämre åkermarken man minskar odlingen på först medan högvärdig åkermark alltid kommer att odlas. Västra Skåne är ett bra exempel där kommersialism vida övertrumfar livsmedelsproduktion med hundratals hektar fin åkermark som bebyggs varje år. Svenska politiker bidrar med sitt agerande till ökad svält i världen.

Vi upplever att Kristianstad kommuns agerande att bygga sig närmare och närmare en djurhållande gård följer ett klassiskt mönster som tillämpats av många kommuner. Här skall inflikas att kommunen enligt en tidigare långtidsplan planerar marklägenheter på åkermarken belägen söder om det nu aktuella området och det är förmodligen dit den inritade gatan skall gå. Om det byggs marklägenheter enligt plan där, kommer vår verksamhet med grisproduktionen att ligga som en kil in i tätorten. Det vi är oroliga för är om tillräckligt många av de näraliggande verksamheterna och boende upplever eller påstår sig uppleva olägenheter med såsom lukt ellerflugor kan det vara svårt att stå emot detta. Vi jobbar för närvarande med ett generationsskifte där planen är att vår äldsta son ska ta över och fortsätta verksamheten av gården. Detta innebär att det kommer att finnas grisar på gården många år framåt. Det har även gjorts omfattande upprustning och installation av ny teknik under de senaste 8 åren i befintliga byggnader samt en ny större



byggnad några år dessförinnan. Det området som utgör grund för detaljplaneändringen har sin östra gräns mindre än 100 m från den närmast belägna byggnaden med grisar i på Vä 157:1.

#### **Kommentar**

*Planområdet är sedan tidigare planlagt för rastplats, handel och centrumverksamhet vilket överensstämmer med kommunens översiktsplan som föreslår en förtätning i området med bland annat service och handel. Den aktuella planändringen görs inom ramen för vad gällande detaljplaner tillåter och tidigare prövats för. Vid framtagandet av den underliggande detaljplanen från 1995 gjordes bedömningen att en utbyggnation enligt planförslaget inte skulle innebära sådana störningar av luktolägenheter från intilliggande djurhållningsenheter att utbyggnaden inte skulle kunna accepteras. Utbyggnaden av området bedömdes heller inte medföra några framtida inskränkningar på pågående jordbruksdrift.*

*Den nu aktuella planändringen görs inom detaljplanelagd mark och kan inte svara för en eventuell framtida exploatering av åkermarken söder om planområdet då detta lämplighetsprövas i samband med framtagande av detaljplan.*

#### **Föreslagna förändringar av planförslaget**

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

- I planbeskrivningens "Genomförande och konsekvenser" har text tillförts om att eventuella åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploitören.
- Ändringen som avser ökad skylthöjd i den nordöstra delen av planområdet har utgått från planförslaget och kommer i stället att hanteras utifrån gällande plans förutsättningar genom en bygglovsansökan. Med anledning av detta har plankartan reviderats och denna del av planområdet, cirka 6000 m<sup>2</sup>, har tagits bort.
- Genomförandebeskrivningen har reviderats enligt Lantmäterimyndighetens synpunkter.
- Plankartan har reviderats med utökad bredd för gatan för att säkerställa utrymme för dike.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en illustration på vägsektion som visar gatubredd tillsammans med dike.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text om att dagvatten ska tas om hand lokalt och att detta gäller både inom kvartersmark och allmän platsmark.





- Planbeskrivningens kapitel "Genomförande och konsekvenser" har kompletterats med text om att flytt eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa eventuella befintliga kabelanläggningarnas funktion inom planområdet ska bekostas av aktuell exploatör inom respektive fastighet.
- I planbeskrivningen under kapitlet "Teknisk försörjning" har text tillförts om att beroende på framtida verksamheters effektbehov kan ytterligare åtgärder krävas och att placeringen av befintlig kanalisation behöver ses över i samband med bebyggelse.

#### **Övriga förändringar av planförslaget inför granskning:**

- Del av fastigheten 157:12 som ligger väster om den förslagna gatan med en yta på cirka 7200 m<sup>2</sup> har tillförts planområdet. Inom denna del utgår en bestämmelse om utnyttjandegrad  $e_1$  största bruttoarea 30 procent per fastighetsarea och ersätts med största byggnadsarea 3000 m<sup>2</sup> inom egenskapsområdet. För att ge ökad flexibilitet samt anpassa planen enligt dagens praxis justeras även bestämmelsen om högsta totalhöjd 10 meter till 10 meter nockhöjd inom samma del av planområdet.
- Planhandlingarna uppdateras med redaktionella ändringar och övrig information som inkommit under samrådet.
- Tidplanen i planbeskrivningen justeras inför granskning.

#### **Synpunkter som helt eller delvis ej tillgodosätts:**

- Att inom ramen för ändring av detaljplan komplettera planområdet med ytterligare ett E-område för en transformatorstation.
- Att inom ramen för ändring av detaljplan initiera åtgärder för att främja hotade pollinatörer samt öka biologisk mångfald inom planområdet.

#### **Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till byggnadsnämnden**

- Att övergå från begränsat förfarande till standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900),
- att bemöta inkomna synpunkter i enlighet med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens samrådsredogörelse,
- revidera planhandlingarna enligt förslaget samt
- godkänna planförslaget för granskning.

#### **Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen**

Daniel Wasden  
planchef

Mattias Klasson  
planeringsarkitekt