



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2

Detaljplan för del av Hammar 138:24 m.fl.

Detaljplanen för del av Hammar 138:24 m.fl. handläggs med *standard förfarande* enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900. Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2020-01-28, § 8 genomförts under tiden 2020-02-11 till 2020-03-06. Granskning har enligt byggnadsnämndens beslut 2020-05-26, § 111 genomförts under tiden 2020-06-11 till 2020-07-22. 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 12 skriftliga yttranden har kommit in under granskningstiden, varav 7 med synpunkter och/eller invändningar mot planförslaget.

Yttranden utan synpunkter/invändningar

	Avsändare	Inkommandedatum
1	Länsstyrelsen	2020-07-02
2	Region Skåne	2020-06-29
3	Trafikverket	2020-06-22
4	Kommunledningskontoret	2020-06-22
5	Barn- och utbildningsförvaltningen	2020-06-15

Yttranden med synpunkter/invändningar

	Avsändare	Inkommandedatum
1	Polismyndigheten Kristianstad	2020-06-18
2	Lantmäterimyndigheten Kristianstad	2020-07-21
3	Tekniska förvaltningen	2020-07-03
4	Miljö- och hälsoskyddsavdelningen	2020-06-29
5	C4 Elnät	2020-07-02
6	Magnus Jönsson, Hammar 138:5	2020-07-22
7	Styrelsen Villaägareföreningen Hammar västra	2020-07-21



Sammanfattning av yttranden från statliga och regionala instanser

1. Polismyndigheten Kristianstad

Vid förändring, planering och anläggning av nytt bostad- och eller handelsområde eller allmänna mötesplatser samt skolor ser Polismyndigheten positivt på att man lägger vikt vid och använder sig av erfarenhet, forskning och evidensbaserad kunskap som finns gällande situationell brottsprevention. I syfte att vara delaktig i det brottsförebyggande arbetet och för att skapa en trygg miljö. Vid planering av bil- och gång/cykelvägar ska hänsyn tas till trygghet och trafiksäkerhet.

Finns det planer på hållplats för kollektivtrafik vid området behöver trafiksäkerhetsarbetet kring detta finnas med i tidigt skede. Man bör beakta vägens utformning för att skapa säkra busshållplatser.

I övrigt inga synpunkter.

Kommentar

Busshållplatsen har inte för avsikt att ändras. I övrigt ingen kommentar.

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

2. Lantmäterimyndigheten i Kristianstads kommun

Bestämmelsen e1 högsta utnyttjandegrad är inte relaterad till kvartersmarksbestämmelserna vilket gör att det kan uppfattas som att fastighetsarean som exploateringen ska beräknas på även innefattar gatumarken som hör till Hammar 138:24.

Då utfartsförbudet försvinner på vissa sträckor mot både Blekingevägen och Åängavägen så finns det möjlighet för alla fastigheter inom planområdet att anordna egna utfarter. Vilket gör att alla fastighetsägare måste vara överens om det ska gå att bilda gemensamhetsanläggning för väg.

I övrigt ingen erinran.

Kommentar

Lantmäterimyndigheten i Kristianstad och planavdelningen har varit i dialog avseende egenskapsbestämmelsen e1 och klargjort att bestämmelsen enbart berör kvartersmark. Formuleringen i plankartan förtydligas ytterligare.



Plangränsen ändras i detaljplanens södra del. Utfart mot Blekingevägen är inte möjlig. Utfartsförbudet mot Åängavägen ändras. Utfart är endast möjlig via Hammar 138:24.

3. Tekniska förvaltningen

Trafik

Inga synpunkter annat än att vi ser att det som står i planbeskrivningen gällande trafik följs.

VA-synpunkter

P-platser och gata invändigt ska renas innan utsläpp sker till kommunal dagvattenledning.

Kommentar

Planbeskrivningen uppdateras avseende informationen om dagvatten.

4. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen tycker i stort att samrådsförslaget är väl utrett, men har några synpunkter gällande den planerade förskolans utemiljö.

Vid nybyggnation av förskolor har kommunen en uttalad ambitionsnivå, enligt BUN:s konceptförskola, som motsvarar Boverket rekommendationer på 40 m² friyta per barn. Enligt planförslaget är det svårt att uppnå denna friyta vid byggnation av sex avdelningar eller mer, om varje avdelning rymmer 18 barn. Det saknas dock information om hur många avdelningar planen maximalt medger och hur stor yta varje barn får vid maximalt nyttjande. Det saknas också detaljer om hur en minskad yta skulle kunna kompenseras, annat än att ytan ska vara genomtänkt och att en ökad friyta ska prioriteras före parkering.

I muntliga diskussioner med plan- och bygglovsavdelningen och BUF har möjligheten att bygga förskolan mer yteffektivt diskuterats, bl.a. genom att bygga på höjden. Detta skulle öka den tillgängliga friytan, vilket miljö- och hälsoskyddsavdelningen ser positivt på.

Friytan bör, enligt Boverkets allmänna råd (BFS 2015:1), vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Utöver en friyta på minst 40 m² per barn rekommenderar Boverket därför i sin vägledning "Gör plats för barn och unga!" att gårdens totala yta ska vara minst 3000 m². Forskningsstudier visar att barn på förskolor som har utemiljöer som är tillräckligt rymliga, gröna och varierade generellt har bättre hälsa. Betydelsen av fysisk aktivitet för barnens fysiska, psykiska och kognitiva utveckling är välbelagd.

Enligt Barnkonventionen ska barnens bästa beaktas i alla beslut, och i artikel 31 regleras barnens rätt till lek och fritid och samhällets ansvar för att erbjuda detta.



Miljö- och hälsoskyddsavdelningens utgångspunkt är att Boverkets riktlinjer för friyta bör efterlevas vid nybyggnation av förskolor inom Kristianstads kommun. Om riktlinjen för friyta (40 m²/barn och yta av minst 3000 m²) inte kan uppnås behöver det framgå vilka kompensatoriska åtgärder som planeras. Det går dock aldrig att göra för stora avsteg från de rekommenderade nivåerna.

Kommentar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bl.a. förskola. En detaljplan ska inte vara mer detaljerad än vad som är syftet med planen. Syftet avgör därför vilka planbestämmelser som är nödvändiga. Det bedöms inte relevant att redovisa möjligt antal avdelningar och minsta möjliga friyta eftersom markanvändningen skola även möjliggörs på intilliggande fastighet. Någon överenskommelse mellan berörda fastighetsägare finns inte i nuläget men möjligheten finns plantekniskt. Det finns således möjlighet att tillförskaffa mer mark till planerad förskola och det är därför olämpligt att reglera exploateringen ytterligare.

Någon kompensatorisk åtgärd presenteras inte i detaljplanen då detaljplanen inte har mer mark till förfogande än den kvartersmark som redan är planlagd till kvartersmark Skola (inkl. mark som idag är i privat ägo). Kommunen saknar lämplig mark för allmänt ändamål i planområdets närhet som skulle kunna fungera för kompensatoriska åtgärder.

Planbeskrivningen visar en illustration av en förskola med 4600 m² friyta. Vid byggnation av en förskola med åtta avdelningar genereras en friyta på 32 m²/barn. Vid byggnation av en förskola med sex avdelningar genereras en friyta på ca 43 m²/barn, vilket innebär att kommunens ambitionsnivå är möjlig att uppnå. Informationen gällande friyta uppdateras i planbeskrivningen.

5. C4 Elnät

AO Värme: Anslutningspunkt finns tillgängligt ca 130 meter från tomtgräns.

Kommentar

Planbeskrivningen uppdateras.



Sammanfattning av yttranden från sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning

6. Magnus Jönsson, Hammar 138:5

Som fastighetsägare till Hammar 138:5 har jag följande synpunkter på liggande planförslag.

1. Pålgrundläggning etc

Vid tidigare byggprojekt i området har inte försiktighet iakttagits i tillräcklig utsträckning och jag anser därför att detaljplanen bör innehålla text om att speciell försiktighet skall iakttas vid både pålning, grävning packning/planering och framför allt vid körning med bandfordon m h t markens beskaffenhet. Se även punkt 1 i tidigare insända synpunkter på planförslag 2020-01-15.

2. Nockhöjd (sid 16,20)

Jag har fått information om att föreslagen gräns för nockhöjd 12 m avser en ram för utformning av byggnader och inte ett bestämt mått för föreslagna byggnader samt har även noterat att föreslagna byggnader är ändrade från tidigare förslag. Jag vidhåller dock min uppfattning att gränsen är för hög och irrelevansen i att gränsen jämförs med bebyggelse på C4-shopping som är utom synhåll från den aktuella fastigheten, eftersom gränsen kan tillämpas på hela området oavsett typ och placering av hus. Se även punkt 1 i tidigare insända synpunkter på planförslag 2020-01-15.

3. Utfart mot/via servitutväg (sid 18,19)

Nuvarande placering av tillfart till parkering och entré i fallet förskola via befintlig infart för handelsområdet är positiv i detta hänseende. Inga synpunkter. I fallet bostäder finns dock ett problem i att lägga ytterligare 8 parkeringsplatser med tillfart från vägen vars bredd inte tillåter möte. Detta anser jag inte är en hållbar lösning.

I övrigt tolkar jag avsaknaden av synpunkter om servitutvägen från övriga parter som en garanti för att ändringarna av detaljplanen eller den framtida byggnationen inte påverkar nuvarande service med post och renhållning etc till fastigheten Hammar 138:5.

4. Störningar från verksamhet

Nuvarande placering av tillfart till parkering och entré i fallet förskola via befintlig infart för handelsområdet är positiv i detta hänseende. Inga synpunkter.



Kommentar

Försiktighet i samband med markarbete, grundläggning och dylikt är inget som går att säkerställa i samband med detaljplan, frågan utreds i bygglovsskedet och vid detaljprojekteringen av området. Framförd oro förmedlas till mark- och exploateringsenheten och tekniska förvaltningen. Planbeskrivningen förtydligas avseende markens beskaffenhet med sättningsrisk samt risk för ras och erosion vid schaktarbeten.

Den föreslagna nockhöjden inom kvartersmark för SBK (röd färg på plankartan) revideras och föreslagen ny nockhöjd är istället 9,5 meter. Enligt erhållet projekterat underlag för tänkt förskolebyggnad ryms den inom den ny föreslagna nockhöjden. En nockhöjd om 9,5 meter bedöms på ett bättre sätt harmonisera med den omgivande bostadsbebyggelsen belägen norr om Blekingevägen och möjliggör fortsatt för byggnation i två plan i enlighet med nu gällande detaljplan.

För att säkerställa att nytillkommande bebyggelse inte innebär en betydande olägenhet för angränsande bostadsbebyggelse i norr, framförallt för fastigheterna Hammar 138:1 och 138:5 kompletteras plankartan även med en yta med kryss-mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader med en nockhöjd upp till 3,5 meter utöver den prickade marken som inte får förses med byggnad. Det innebär att avståndet till från fastighets gräns till potentiell huvudbyggnad utökas från 8 meter till som mest 18 meter, oavsett om området bebyggs med förskola eller annan typ av medgiven bebyggelse. Det är i nu gällande detaljplan möjligt att förlägga huvudbyggnad 8 meter från fastighetsgräns i norr och en utökning av detta avstånd bedöms som positivt för den berörda angränsande bostadsbebyggelsen.

Vidare föreslås exploateringsgraden sänkas för den aktuella kvartersmarken (SBK, röd färg på plankartan) från tidigare 40% till 25% vilket är förenligt med nu gällande detaljplan.

Illustrationen är ett exempel på hur en bostadsutveckling skulle kunna se ut, mestadels för att kunna illustrera exploaterings omfattning. Parkering kan lika väl anordnas samlad likt förskolans illustration.

Detaljplanen möjliggör för en vändzon för fordon likt renhållning i planområdets norra del som bör fungera även för Hammar 138:5.

Kommunen ser positivt på en dialog avseende områdets utveckling.

Sammanfattning av yttranden från intresseorganisationer, föreningar och övriga

7. Styrelsen Villaägareföreningen Hammar Västra



Då vi i VHV fortfarande inte har upplevt någon positiv respons på de skrivelser vi tillsänt Kommunledningen vill vi härmed inlämna vår skarpa protest mot byggnation som beskrivs i detaljplanen Hammar 138:24. Som vi tidigare har skrivit till Kommunledningen kan vi inte ställa oss bakom någon mer utbyggnad av Hammar förrän den uppkomna trafiksituationen, som ju är helt beroende av stängningen av Blekingevägen österut, är löst. Vi har i omgångar blivit lovade att en total översyn av trafiksituationen i Hammar skall göras. Vi vet att detta arbete inte är påbörjat, ej heller vad det kan tänkas leda till. Därför föreslår vi från VHV: Att kommunledningen-politiska ledningen, alternativt ansvarig nämnd utan dröjsmål uppdrar till berörda verksamheter att omgående vidta de åtgärder som krävs för att snarast möjligt ändra, alternativt upphäva gällande detaljplan så att Blekingevägen åter kan öppnas för biltrafik. Om detta sedan kan göras genom att ändra detaljplanen avseende Blekingevägens användning specifikt, eller om planen som helhet måste upphävas och ändras får avgöras av era sakkunniga inom området. Det viktiga är att det, både från politiker och förvaltningar, skyndsamt vidtogs alla de mått och steg som krävs för ett snabbt öppnande av Blekingevägen för biltrafik igen så att situationen på Tulpanvägen normaliseras.

Kommentar

Kommunledningskontoret och Planavdelningen arbetar nu aktivt med att se över trafiksituationen i Hammar. För närvarande arbetar kommunen med att ta fram en trafikutredning som allmänheten har fått ta del av och erbjudits möjlighet att inkomma med synpunkter på.

Eftersom detaljplanen berör ett område som redan idag är planlagd för handel bedöms inte detaljplanen medföra en betydande olägenhet. Det är alltså idag möjligt att få beviljat bygglov för handelsverksamhet enligt gällande detaljplan, trots att marken inte är exploaterad idag.

Eventuella åtgärder som anses nödvändiga för Hammar i sin helhet klargörs i kommande trafikutredning. Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Föreslagna förändringar av planförslaget

Inkomna synpunkter under den första granskningen har medfört följande förändringar av planförslaget inför den andra granskningen:

- Nockhöjden inom del av planområdet sänks till 3,5 meter för mark som endast får bebyggas med komplementbyggnad. Nockhöjden för kvartersmark för SBK sänks till 9,5 meter.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang kring de nya nockhöjderna.



- Plankartan kompletteras med ett markområde med kryss-mark, mark som endast får bebyggas med komplementbyggnad. Området omfattar ca 360 m² och avsikten är att säkerställa en placering av nyttillkommande huvudbyggnad som inte innebär en olägenhet för angränsande bostadsbebyggelse i norr.
- Exploateringsgraden för kvartersmark med beteckning SBK sänks från 40% av fastighetsarean till 25% av fastighetsarean vilket överensstämmer med nu gällande byggrätt.
- Planbeskrivningen förtydligas avseende markens beskaffenhet med sättningsrisk och risk för ras och erosion vid schaktarbeten.
- Planbeskrivningen kompletteras med resonemang kring den föreslagna exploateringsgraden.
- Planbeskrivningen revideras med underlag från den nya bullerutredningen (*PM Hammar Förskola- Bullerutredning, WSP 2021-09-16*) som genomförts inför den andra granskningen.
- Planbestämmelse om krav på 2 meter högt bullerplank beräknat från vägbana utgår efter att en ny bullerutredning genomförts.
- Plankartan kompletteras med bestämmelse om att den östra delen av kvartersmark för SBK inte får användas för pedagogisk vistelse, lek och vila.

Synpunkter som helt eller delvis ej tillgodosetts:

Det finns inför den andra granskningen inga synpunkter som inte har kunnat tillgodoses helt eller delvis.

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.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Roger Jönsson
stadsarkitekt

Mari Wagner
planeringsarkitekt