



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Yngsjö 4:251, Tofta Gård i Yngsjö

Detaljplanen för Yngsjö 4:251, Tofta Gård i Yngsjö handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900.

Samråd har genomförts, enligt byggnadsnämndens beslut 2022-05-24 § 81, under tiden 2022-06-03 till 2022-07-05. Samrådsinformation och planhandlingar har översänts till remissinstanser, myndigheter och berörda sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning. Planhandlingar och tillhörande utredningar har under samrådet funnits tillgängliga i Rådhus Skåne i Kristianstad, på kommunens webbplats samt digitalt via kommunens interna och externa kartor.

Sammanlagt 114 skriftliga yttranden har kommit in under samrådet, varav 108 med synpunkter på planförslaget. Skrivelser har inkommit från 7 fastigheter enligt upprättad fastighetsförteckning och i övrigt har 99 privatpersoner skickat in kommentarer och synpunkter på detaljplanen.

Inkomna yttranden har sammanfattats i denna redogörelse och finns att tillgå i sin helhet via kommunens medborgarcenter eller miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Efter samrådet, bland annat utifrån de inkomna synpunkterna, har detaljplanen i reviderats i enlighet med ett omarbetat bebyggelseförslag, där antalet bostäder minskats, huset med lägenheter har tagits bort, tillåtna bebyggelsehöjder har sänkts och bestämmelser har lagts till om bebyggelsens utformning och utseende. En sammanfattning av de genomförda förändringarna finns i slutet av denna samrådsredogörelse.

Yttranden utan invändningar

	Avsändare	Inkommandedatum
1	Kommunstyrelsens arbetsutskott	2022-08-24
2	C4 Energi	2022-06-29
3	Postnord	2022-06-16
4	Polismyndigheten	2022-06-08
5	Kristianstads renhållnings AB	2022-06-07
6	Privatperson 100	2022-07-05



Yttranden med invändningar eller andra synpunkter

	Avsändare	Inkommanddatum
1	Länsstyrelsen	2022-08-11
2	Trafikverket	2022-06-20
3	Region Skåne	2022-07-05
4	E.ON	2022-06-22
5	Skanova (Telia Company) AB	2022-06-09
6	Förpackningsinsamlingen FTI	2022-06-30
7	Miljö- och hälsoskyddsavdelningen	2022-07-08 samt 2022-08-19
8	Lantmäterimyndigheten i Kristianstads kommun	2022-06-28
9	Tekniska förvaltningen	2022-06-28
10	Barn- och utbildningsförvaltningen	2022-06-21
11	Räddningstjänsten Kristianstad	2022-06-10
12	Fastighet 1	2022-06-28
13	Fastighet 2	2022-06-29
14	Fastighet 3	2022-06-19, 2022-06- 29 samt 2022-07-03
15	Fastighet 4	2022-07-04
16	Fastighet 5	2022-06-30
17	Fastighet 6	2022-06-27
18	Fastighet 7	2022-07-03
19- 108	Privatpersoner 1-99	2022-06-03 till 2022-07-05



Sammanfattning av yttranden från statliga och regionala instanser

1. Länsstyrelsen

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen (210:900):

Riksintresse Högexploaterad kust 4 kap. 1 § och 4 § MB

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver förtydliga på vilken grund kommunen avser att pröva riksintresset. Om kommunen vill hänvisa till undantagsregeln i 4 kap. 1 § andra stycket MB, menar Länsstyrelsen att detta tydligt måste framgå av planhandlingarna. Kommunen behöver redogöra för sin bedömning av att utveckling av planområdet är av sådan karaktär att det kan omfattas av undantagsregeln. Om undantagsregeln inte kan tillämpas behöver kommunen visa att föreslagen utbyggnad inte riskerar att påtagligt skada de samlade natur- och kulturvärdena inom kustlandskapet. Länsstyrelsen menar att redovisningen och motivering i planhandlingarna i nu aktuella handlingar brister i båda avseenden.

Riksintresse Friluftsliv 3 kap. 6 § MB samt Riksintresse rörligt friluftsliv 4 kap. 1 § och 2 § MB

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget berörs av riksintresse för Friluftsliv 3 kap. 6 § MB samt Riksintesse Rörligt friluftsliv 4 kap. 1 § och 2 § MB. Planhandlingarna nämner inte riksintressena och därför saknas en redovisning av huruvida några värden som är kopplade till riksintresset berörs av planförslaget. Länsstyrelsen menar att planbeskrivningen behöver kompletteras med en sådan redovisning för att Länsstyrelsen ska kunna ta ställning till planförslagets påverkan på riksintresset.

Hälsa och säkerhet – Markförorening

Det framgår av planbeskrivningen att det inom planområdet påträffats markföroreningar med avhjälpandebehov. Länsstyrelsen anser att planbestämmelse om avhjälpande behöver säkerställas på plankartan. Bestämmelsen bör formuleras med stöd av 4 kap. 14 § punkt 4 PBL ”bygglov/startbesked för [väsentligt annat ändamål] får inte ges innan markens lämplighet har säkerställts genom att en markförorening/ markföroreningar avhjälppts”.

Följande synpunkter och upplysningar lämnar Länsstyrelsen som rådgivning till planärendet:

Arkeologi

Planområdets södra parti återfinns inom fornlämningen L1990:3866, Yngsjös historiska bytomt. Omedelbart öster om planområdet finns fornlämningen L1990:4287, en boplats från stenålder. I samband med arkeologiska förundersökningar 2019 och 2020 har områden med arkeologiska lämningar konstaterats inom bytomten, liksom lämningar som troligen kan kopplas till den förhistoriska boplatsen. I händelse av/inför planerad exploatering är områdena föremål för arkeologisk slutundersökning. Ansökan om fortsatta ingrepp i fornlämning ska tillställas Länsstyrelsen.



Artskydd

Av planhandlingarna framgår det att hedblomster har hittats i området. Om Hedblomsterbestånden avses flyttas behöver en ansökan om dispens från artskyddsförordningen ske hos länsstyrelsen.

Biotopskydd

Länsstyrelsen anser att kommunen bör göra en bedömning om ianspråktagandet av mark kan komma att påverka biotopskyddade områden. 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.

Kommentar

Riksintresse Högexploaterad kust, Friluftsliv och Rörligt friluftsliv

Planbeskrivningen har kompletterats med information om riksintressena, deras värden och de avvägningar som gjorts i gällande översiktsplan, Kust- och havsplan KF 2019-11-12.

Planhandlingarna har också förtydligats avseende att planläggningen inte innebär skada på riksintressenas värden samt uppfyller kraven för tätortsutveckling enligt 4 kap. 1 § andra stycket Miljöbalken.

Markförorening

Planbeskrivningens avsnitt om miljötekniska förutsättningar har uppdaterats med information om föroreningarna och vilka ämnen som behöver avhjälpas respektive som kan utredas vidare inom ramen för anmälan enligt Miljöbalken. I beskrivningen betonas också att anmälan bör göras i tidigt skede inför genomförandet av detaljplanen och utbyggnad av allmän platsmark, bland annat för att utreda möjligheterna för att återanvända massor inom området.

Plankartan har, för de berörda områdena för bostadsändamål, kompletterats med en planbestämmelse om att markförorening ska avhjälpas innan startbesked får ges.

Arkeologi, artskydd och biotopskydd

Ansökan om slutundersökning för arkeologin har gjorts av Obos i augusti 2022 men länsstyrelsen har avvaktat med handläggningen tills planförslaget var framme i granskningskedet.

Gällande artskyddet så har plankartan utformats med naturmark utmed väg 118/Yngsjövägen, dit Hedblomster avses flyttas. Exploatören Obos har i juli 2022 ansökt om dispens från artskyddsförordningen hos länsstyrelsen som meddelat att handläggningen kan komma att påbörjas tidigast under hösten 2023.

Planbeskrivningens avsnitt om naturvärden har kompletterats med information om att det i samband med de inventeringar som gjorts inte påträffats några övriga biotopskyddade miljöer inom planområdet

Sammantaget har länsstyrelsens synpunkter kunnat tillgodoses inför granskningen.



2. Trafikverket

Vägar och trafik

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 118 (Yngsjövägen). Byggnadsfritt avstånd (från vägområdesgräns) är 30 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras.

Väg 118 ingår i funktionellt prioriterat vägnät (FPV) och är utpekad som regionalt viktig väg, där tillgängligheten ska värnas och om möjligt utvecklas. Av planbeskrivningen framgår inte beräknad trafikökning till följd av planförslaget. Ökad trafik kan medföra behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar och för att Trafikverket ska kunna ta ställning till hur våra anläggningar påverkas av planförslaget måste kommunen redovisa beräknad trafikallsträng och flödesfördelning. Av redovisningen ska framgå hur planförslaget påverkar det omgivande vägnätet och vilka åtgärder som kan krävas. För åtgärder som rör statliga anläggningar ska krav och råd enligt VGU följas.

Åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. Om sådana åtgärder blir nödvändiga ska, innan detaljplanen förs till antagande, ett finansierings- och genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket.

Dagvattenhantering får inte anordnas så att vatten släpps ut i vägdike till väg 118. Trafikverkets vägdiken ska endast hantera vatten från vägen.

Farligt gods

Trafikverket vill framhålla att väg 118 är primär transportled för farligt gods. Hänsyn till farligt gods ska beaktas för exploatering enligt de rekommendationer berörd länsstyrelse anger från vägen. Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.

Buller

I planbeskrivningen framgår inte bullervärdena för samtliga våningsplan och fasader. Planbeskrivningen bör kompletteras med de kartor som finns i bullerutredningen. 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.

Kommentar

Det byggnadsfria avståndet har tillgodosetts genom att plankartan utformats med allmän plats/natur utmed väg 118/Yngsjövägen. Trafikverket har efter samrådet, i dialog med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, godkänt avsteg från det byggnadsfria avståndet för några mindre ytor för bostadsmark, pumpstation, parkering och komplementbyggnader.

Efter samrådet har planförslaget justerats avseende höjderna så att det inom området enbart tillåts bebyggelse i 1-2,5 våningar, vilket föranleder att bullerberäkningar inte behövs för fler våningsplan. Däremot har den tidigare bullerutredningen uppdaterats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget, Tyréns, 2023-06-07.



Sammanfattningsvis visar bullerberäkningarna att riktvärdet för ekvivalentnivån vid fasad, 60 dBA, klaras överallt för den tillkommande och befintliga bebyggelsen inom planområdet. För bostadshusen utmed väg 118 överskrids riktvärdet för uteplats, ekvivalentnivån 50 dBA, vilket innebär att tillgång till bullerskyddad uteplats ska finnas öster om byggnaderna. Detta kan anordnas för hela sträckan av bostäder förutom på två platser där det krävs lokala skärmar för att uppnå riktvärdena. Krav på bullerskyddad uteplats och skärmning har reglerats med planbestämmelser på plankartan.

En trafikutredning har också tagits fram till planförslaget, Tyréns, 2023-08-11, som visar att framkomligheten i korsningspunkterna mot väg 118, är fortsatt god även efter utbyggnad, och det har inte identifierats några åtgärdsbehov för det statliga vägnätet.

Planförslaget är sedan tidigare utformat så att områdets dagvatten inte belastar vägdiket utmed 118 och ingen förändring har gjorts avseende detta inför granskningsskedet.

3. Region Skåne

Region Skåne ser positivt på att Kristianstads kommun möjliggör för nya bostäder i anslutning till befintlig kollektivtrafik. Det går i linje med Regionplan för Skåne 2022–2040 som betonar betydelsen av att prioritera bebyggelse i kollektivtrafiknära lägen. Vidare ser Region Skåne positivt på att planen föreslår en ny gång- och cykelväg som ansluter till hållplatsen.

Region Skåne är positiva till att planförslaget tydligt lyfter fram de risker med översvämning som finns inom planområdet samt presenterar dagvattenlösningar som en integrerad del av gestaltningen. Detta för att fördröja och infiltrera större mängder vatten vid ett eventuellt 100-års regn. Förslaget stämmer väl överens med planeringsprincipen ” 1.2 i – Klimatanpassa den byggda miljön efter högre medeltemperaturer, värmeböljor, stigande hav och ökad nederbörd” i Regionplan för Skåne 2022–2040.

Kommentar

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen delar Region Skånes positiva syn på att Tofta Gård är ett strategiskt läge i Yngsjö för nya bostäder, med närhet till kollektivtrafik, förskola/skola och lokalservice. Planförslaget har till granskningen kompletterats med en trafikutredning, Tyréns, 2023-08-11, som ger exempel på åtgärder för oskyddade trafikanter mot busshållplatsen. Även dagvattenutredningen har uppdaterats så att det ännu tydligare framgår hur dagvatten och skyfall hanteras inom området. Yttrandet noterats som ingen erinran mot planförslaget.

4. E.ON

Inom området har E.ON markförlagd lågspänningskabel i osäkert läge. Öster om planområdet har E.ON markförlagd låg- och mellanspänningskabel längs med gatan. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller



får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

För att säkerställa framtida elbehov inom området yrkar E.ON för ett nytt E2-område för transformatorstation placeras centralt inom planområdet. Ett minsta område på 6 x 6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

E.ON uppmärksammar att kostnadsfrågan är upptagen i planbeskrivningen och att exploatören står för eventuella kostnader för flytt av ledningar vilket vi är tacksamma för. För övrigt har E.ON ingen erinran.

Kommentar

Plankartan har kompletterats med ett område för transformatorstation i anslutning till torget som ligger centralt inom planområdet. E2-området är 6 x 6 meter och planbestämmelserna för torget anger att gemensamhetsbyggnader som eventuellt uppförs ska placeras minst 2 meter från användningsgräns. Med en genomtänkt placering av transformatorstationen inom E-området mot gatan så tillgodoses avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel.

5. Skanova (Telia Company) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar (kopparkablar) inom detaljplaneområdet och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Som framgår av planbeskrivningen pågår stängning av Skanovas kopparnät i Sverige och att kopparnätet i Yngsjö kommer troligen stängas inom 2-5 år.

Att enbart lägga om kablarna i allmän platsmark enligt samrådsförslaget är inte möjligt på grund av kablarnas sträckning. Skanova yrkar därmed om att 4 m brett u-område genom kvartersmark planläggs. Förslagsvis planläggs u-området i direkt anslutning till E-området parallellt med E-området antingen norr eller söder om detsamma beroende på vad som är lämpligast för exploatören sett till hur denne vill ha planlagd mark med byggrätt.

Kommentar

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit del av fortsatt dialog mellan E.ON och Obos med slutsats att plankartan har utformats med ett 10 meter brett u-område (markreservat för underjordiska ledningar) från gatumarken i väster där ledningar från bostadsområdet kan förläggas och sedan ansluta eller dras parallellt inom ledningsrättsområdena utmed väg 118. Skanova har granskat och godkänt förslaget till u-område.



6. Förpackningsinsamlingen (FTI)

I närheten av den nya detaljplanen finns en återvinningstation (ÅVS id. 14770) utmed Gamla Byvägen i Yngsjö. Stationen samlar in en hel del förpackningsmaterial redan nu som kommuninvånarna är skyldiga att sortera ut. Utökas området med ytterligare hushåll ökar behovet. I detaljplanen ser det ut som om stationen kan vara kvar men om den behöver flyttas så önskar vi att en ersättningsplats ställs till vårt förfogande.

Kommentar

Återvinningsstationen avses flyttas i samband med planförslagets genomförande. Detta dels med hänsyn till trafiksäkerheten, genom att undvika att blanda bostads- och skoltrafik med de som ska till återvinningsstationen, och dels eftersom den aktuella gatusträckan inte är kommunal och det saknas vändplats vid återvinningsstationen. En ersättningsplats kommer att erbjudas, troligtvis på motsatt sida Härnestadsvägen, där kommunen äger mark och det redan finns en del servicefunktioner så som busshållplats och butik. Kommunens mark- och exploateringsenhet håller i dialogen med FTI om detta.



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

7. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen

Dagvatten/skyfall

I VA- och dagvattenutredningen saknas resonemang kring dagvattnets kvalitet och rening av vattnet samt hur dagvattenhanteringen bidrar till att grundvattnet kan nå god kemisk och kvantitativ status. Beräkningarna av dag- och skyfallsmängderna saknas, dvs. det går inte att se hur beräkningarna har gjorts och vilka volymer som räknats fram, det behöver förtydligas. Volymerna som finns i Griabs utredning skiljer med från Rambölls. Varför är det så?

Redovisa på en ritning var de lokala dagvattenmagasinen är tänkta att vara. Hur ska de lokala dagvattenmagasinen fungera? Det är svårt att förstå beskrivningen och ritningen när man läser det tillsammans. Det är även otydligt var och hur anslutningarna i de lokala magasinen sker från tak- och dränvattenledningar på fastigheterna samt till dagvattenledningarna, som går till översvämningsytorna vid Yngsjövägen.

I Rambölls utredning står "Avrinningen rekommenderas att ske ovan jord, då underjordiska lösningar lätt sätter igenom över tid och hög grundvattenyta förekommer i kustområdet" och sen har Griab valt att göra underjordiska dagvattenmagasin. Hur har man resonerat?

Vid översvämningsytan mitt inne på området ser det ut att vara sittplatser på två sidor. Sittplatserna får utformas så att vattnet kan rinna ner till översvämningsytan och att sittplatserna inte blir en barriär för vattnet.

Mellan ledningen från pumpstationen mot Yngsjövägen och den norra översvämningsytan står det (brädd) på ritning 104. Vad betyder det, vad är det som ska bräddas och vart?

Avståndet mellan spillvattenpumpstationen och närmsta bostadshus är enligt förslaget ca 20 m. Enligt "Plats för arbete" bör skyddsavståndet vara 50 m. I plankartan finns inga avstånd inlagda gällande pumpstationen, dvs bostäder kan läggas 4 m från pumpstationer.

Fridlyst art - Hedblomster

I den norra delen av planområdet finns flera bestånd av hedblomster. Hedblomster är fridlyst och rödlistad (VU). För att bevara så stor andel som möjligt av de tätaste bestånden bör en remsa utmed den norra fastighetsgränsen undantas från exploatering. Om några bestånd behöver flyttas måste dispens sökas hos länsstyrelsen. I samband med en eventuell flytt bör kompensationsåtgärder genomföras, tex genom anläggande av sandblottor.

Kommentar

VA- och dagvattenutredningen har uppdaterats med tydligare kartor och beskrivningar av områdets dagvattenhantering, Griab, rev. 2023-09-06. Gällande de tidigare utredningarna så utgör Rambölls redovisning en första översikt/kartläggning av förutsättningarna som Griab sedan tagit vidare till platsspecifika lösningar för områdets behov. Anledningen till att utredningarna i viss mån skiljer sig åt är att Griab har utgått från högre krav genom att klassa området som tät bostadsbebyggelse (och inte gles som Ramböll gjorde) samt har gjort mer



detaljerade beräkningar som även tar hänsyn till det faktiska bebyggelseförslaget, områdets lutning mm, där Ramböll använde en förenklad avrinningsfaktor på 1.0.

Den uppdaterade utredningen har kompletterats med beräknade dag- och skyfallsmängder, redovisning av hur dagvatten leds från parkeringarna via "raingardens" och/eller grönytor för vidare infiltration inom naturmarken utmed väg 118 samt med en schematisk översikt om var de lokala dagvattenmagasinen är tänkta att placeras.

Utredningen bygger generellt på att dagvattnet infiltreras jämnt fördelat över området så att grundvattennivåerna inte ska påverkas. Ingen sänkning av grundvatten avses ske och området är höjdsatt så att avrinning och infiltration ska klaras med god marginal till grundvattenytan. Genom att infiltrera och återföra grundvatten jämnt över området nyttjas infiltrationskapaciteten på mest effektiva sätt, vilket minskar behovet av att transportera större dagvattenflöden över markytorna.

Planbeskrivningen har kompletterats med referensbilder på hur dagvattentorget föreslås utformas utan några barriärer.

Pumpstationen, som ska ägas av Kristianstads kommun, finns med på illustrationskartorna till detaljplanen samt på kartorna i dagvattenutredningen med en föreslagen placering om ca 14 meter till närmaste bostadshus. Pumpstationens frånluft avleds via markledning längre ifrån området, vilket ger ett skyddsavstånd på åtminstone 30 meter. Utöver detta kan komplettering ske med ett kolfilter för att minska eventuella luktolägenheter. Den nämnda bräddledningen ska avleda spillvatten från pumpstationen om denna av någon anledning inte skulle fungera. Ledningen ansluts till befintlig spillvattenbrunn, så det ska inte finnas risk för att spillvatten sprids till mark eller grundvatten. Tekniska förvaltningen har tagit del av förslaget och inte haft någon erinran.

Gällande hedblomster så har plankartan kompletterats med naturmark och prickmark där byggnader inte får uppföras, utmed den norra fastighetsgränsen där bomsterbestånden förekommer. Detta skapar ett litet respektavstånd och ger möjlighet för viss randvegetation, men dispens för flytt av hedblomster kommer fortsatt att behövas. Obos har ansökt om detta i juli 2022 och inväntar länsstyrelsens handläggning.

8. Lantmäterimyndigheten Kristianstad

Plankartan - Ledningsrättsområdet för ledningsrätt 1180-1335.1 har fel utbredning i förhållande till registerkartan. Uppdatering av grundkartan behövs. Detaljplanen omfattar även del av Yngsjö s:11. Beskriv markägförhållandet.

Gemensamhetsanläggningar för natur, torg, gata och ledningar. Denna del behöver beskrivas bättre. Marken överläts inte till en gemensamhetsanläggning. Det är anläggningarna som överläts till en eller flera gemensamhetsanläggningar.

De enskilda fastigheterna och ev. vissa befintliga fastigheter kommer ingå i gemensamhetsanläggningarna med ett andelstal. Detta andelstal ska spegla nyttan och användningen av anläggningen. Det är utifrån detta andelstal som varje enskild fastighet ska bidra till kostnaderna för drift, underhåll och eventuell nyanläggning av anläggningarna.



Det bör även framgå hur det är tänkt att gemensamma miljöhus m.m. ska lösas samt om dessa ska vara placerade på allmän plats eller kvartersmark. Då en etappvis utbyggnad föreslås behöver exploatören vara medveten om att en utförandetid sätts på gemensamhetsanläggningarna. Inom denna tid behöver anläggningen vara utförd för att inte förfalla.

Med nuvarande förslag kommer kommunen inte ha någon rätt att ha GC-väg vid den östra utfarten till Gamla Byvägen. Här kommer gemensamhetsanläggning för väg finnas, som de boende i området ska sköta. En omvänd/annan lösning måste övervägas.

Gemensamhetsanläggningar kan även bildas på kvartersmarken och inte bara där "g" anges. Detta har tidigare i planhandlingen nämnts som en möjlighet för att anordna parkeringar.

Det råder osäkerhet kring om det går att bilda gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering. Det finns inte någon vidare praxis på området och frågan får prövas i en lantmäteriförrättning.

Anslutningen till den allmänna vägen i söder mot Yngsjö s:5 bör ses över. Bör inte den nya utfarten/gemensamhetsanläggningen ansluta helt mot den allmänna vägen?

Ledningsrätt - En omprövning behöver inte göras av statliga lantmäteriet, men kan om någon sakägare begär det handläggas av statliga lantmäteriet. Ledningsrätten har fel utbredning i bilden.

Servitut för utfartsväg - Vilka fastigheter som har servituten bör räknas upp. Servituten behöver upphävas och detta område ska ingå i den gemensamhetsanläggning för väg som föreslås.

Fastighetskonsekvenser - Bättre kartor med koppling till texten behövs för att öka tydligheten och skapa förståelse för vad som behöver genomföras.

Den del av Yngsjö 14:53, ca 150 m², som omfattas av GATA med enskilt huvudmannaskap föreslås överföras till Yngsjö 4:251 eller den fastighet/marksamfällighet som föreslås omfatta den mark som ska belastas av gemensamhetsanläggningarna. Alternativt kan marken ligga kvar på Yngsjö 14:53 som då kommer att belastas av gemensamhetsanläggning för väg.

Den del av Yngsjö 4:251 som utgörs av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska överföras till en kommunal fastighet för allmän plats. Alternativt styckas av för ändamålet.

Den del av Yngsjö 4:249 som utgörs av allmän plats ska överföras till en kommunal fastighet för allmän plats. Alternativt styckas av för ändamålet.

Den del av Yngsjö 4:251 som omfattas av T1 ska styckas av till en egen fastighet då detta är kvartersmark för allmänt ändamål, alternativt överföras till en kommunal fastighet för allmän plats.

Den del av Yngsjö s:11 som omfattas av T1 ska fastighetsregleras till fastigheten som bildas för ändamål T1 alternativt överföras till en kommunal fastighet för allmän plats.



Det framgår inte vad som ska ske med restfastigheten som blir kvar av exploateringsfastigheten efter att avstyckning av kvarteren skett. Förslagsvis bör det bildas en marksamfällighet.

Ansökan om lantmäteriförrättning - Det ska framgå vem som ansöker och bekostar de föreslagna marköverföringarna och upphävande av servitut som berör Yngsjö 14:53. Det ska framgå vem som ansöker och bekostar avstyckning och fastighetsreglering som berör områden betecknade med T1.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare - Det ska beskrivas bättre vilka ekonomiska konsekvenser bildandet av gemensamhetsanläggningarna får för de enskilda fastighetsägarna. Det är utifrån andelstal i gemensamhetsanläggningarna som varje enskild fastighet ska bidra till kostnaderna för drift, underhåll och eventuell nyanläggning av anläggningarna.

Det ska framgå att ersättningar kan komma att utgå för föreslagna marköverföringar, bildande av gemensamhetsanläggningar, upphävande av servitut och omprövning av ledningsrätt.

Föreslagna bestämmelser om minsta avstånd till gräns inom kvarteren bör övervägas. Lantmäterimyndigheten upplever att sådana bestämmelser ibland kan vara hämmande vid exploatörens utformning av fastigheter i förhållande till byggnader.

I övrigt redaktionella revideringar som översänds separat.

Kommentar

Detaljplanen har uppdaterats med en ny grundkarta. Planförslaget har reviderats så att det tydligare framgår vilken slags bostäder som avses uppföras inom olika delområden. Ett syfte med detta har bland annat varit att underlätta genomförandet och beräkningen av andelstal i gemensamhetsanläggningarna, då det i större utsträckning kan förutses hur många bostäder som kan tillkomma inom området.

Planbeskrivningens avsnitt om fastighetsrättsliga frågor har förtydligats avseende förutsättningarna för gemensamhetsanläggningar, ansökningsansvar, ersättning för marköverlåtelser samt beskrivning av fastighetskonsekvenser med tillhörande karta.

Plankartan har justerats så att gång- och cykelvägen fått en sammanhängande sträckning förbi tillfartsvägen till planområdet i öster.

Tidigare kvartersmark för mötesplatserna utmed Gamla Byvägen har ersatts av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Placeringsbestämmelse om huvudbyggnad i förhållande till fastighetsgräns har tagits bort från kvarteren som är avsatta för sammanbyggd bebyggelse. Placeringsbestämmelse för komplementbyggnader, 1 meter från gräns alternativt sammanbyggda över gräns, gäller generellt för hela området och har koppling till att förråd och uthus ska vara åtkomliga från egen fastighet/tomtplats.



Avgränsningen av detaljplanen i sydväst följer fastighetsgräns mot befintlig gata som inte är planlagd. Upprustning eller åtgärder för trafikmiljön i anslutning till busshållplats för skolbuss, bedöms kunna genomföras utifrån rådande förhållanden utan att det behöver ingå i planområdet.

9. Tekniska förvaltningen

Tekniska förvaltningen har inga synpunkter ur trafik-, kollektivtrafik-, gatu- park-, natur-, grönyte- eller fastighetstekniskt hänseende. Ur vatten- och avloppsperspektiv framförs att det enligt plankartan är tillåtet att bygga väldigt nära pumpstationen för spillvatten, vilket inte är lämpligt på grund av att det kan förkomma luktproblem från en pumpstation.

Kommentar

Placeringen av pumpstationen har setts över i planförslaget tillsammans med kommunens VA-avdelning, exploatören Obos och Griab (Obos mark- och anläggningskonsult). Pumpstationen, som ska ägas av Kristianstads kommun, finns med på illustrationskartorna till detaljplanen samt på kartorna i dagvattenutredningen med en föreslagen placering om ca 14 meter till närmaste bostadshus. Pumpstationens frånluft avleds via markledning längre ifrån området, vilket ger ett skyddsavstånd på åtminstone 30 meter. Utöver detta kan komplettering ske med ett kolfilter för att minska eventuella luktolägenheter.

10. Barn- och utbildningsförvaltningen

BUF önskar att man beaktar trafiksäkerheten i planen gällande Gamla Byvägen vid Yngsjö förskola och Yngsjö skola för att förebygga trafikincidenter i närområdet runt skolan. När återvinningsstationen flyttas finns en önskan att området där stationen har stått görs i ordning och området tillfaller skolans utemiljö som en mindre kompensation för att skoltomten minskas i norr för den planerade gång- och cykelvägen.

Kommentar

En trafikutredning har tagits fram till planförslaget inför granskningsskedet, Tyréns 2023-08-11, som bland annat förslår någon form av gångbana/trottoar utmed den södra anslutningen till Gamla Byvägen för att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter mot målpunkter i söder, skola, matbutik och busshållplats. Åtgärdsförslagen har vidarebefordrats till kommunledningskontoret/mark- och exploateringsenheten och tekniska förvaltningen att titta vidare på i samband med projekteringen av den kommunala gång- och cykelvägen.

Marköverföringarna för planförslagets genomförande regleras genom överenskommelser och avtal mellan Kristianstads kommun via mark- och exploateringsenheten (mex) och exploatören Obos, och sker sedan genom en lantmäteriförrättning. Mex har ställt sig positiv till att den mark som frigörs när återvinningsstationen i väser flyttas kan tillfalla skoltomten. Anläggandet av en gång- och cykelväg är i sig positivt för både skolan och befintliga och tillkommande bostäder i Yngsjö.



11. Räddningstjänsten Kristianstad

Riskhänsyn – Räddningstjänsten har granskat framtagna riskutredning (Riskutredning Yngsjö 4:251, Tyrens, 2021-09-16) gällande transport av farligt gods på Yngsjövägen. Räddningstjänsten har inget att invända mot de resultat som presenteras i riskutredningen.

Tillgänglighet – Räddningstjänstens tillgänglighet skall beaktas enligt Boverkets Byggregler (BBR), Kap 5:7. Om fönster skall utgöra en andra utrymningsväg från bostäder i flerbostadshus, har räddningstjänsten möjlighet att vara behjälpliga med sina bärbara stegar upp till en höjd av 11 meter (normalt 4 våningar). Över 11 meter bör man överväga en byggnadsteknisk lösning, då närmaste höjdfordon finns i Kristianstad ca 20-30 minuter bort.

Brandvattenförsörjning – Finns i Byvägen men räddningstjänsten har önskemål om ytterligare en brandpost inom det aktuella området. Insattiden är ca 10-15 minuter för deltidstationen i Åhus samt ca 20-30 minuter för heltidsstationen i Kristianstad.

Kommentar

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen noterar att räddningstjänsten har granskat riskutredningen och inte har några synpunkter. Flerbostadshuset som fanns med i samrådsförslaget har tagits bort och planbestämmelserna om högsta nockhöjd har sänkts till som högst 9,5 meter. vilket innebär att all bebyggelse kan nås med stegar enligt räddningstjänstens beskrivning. Den tillhörande VA- och dagvattenutredningen har uppdaterats inför granskningskedet och kompletterats med ett förslag till placering av en brandvattenpost inom det kommunala E-området för pumpstation i västra delen av planområdet.



Sammanfattning av yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning

Kommentarer till platsspecifika synpunkter redovisas i anslutning till respektive yttrande och i övrigt tematiskt i slutet av denna samrådsredogörelse.

12. Fastighet 1

Vi har tagit del av förslaget och har följande synpunkter:

- Vi ser positivt på en varsam utveckling av den gamla kulturbyn Yngsjö.
- Betr. gång/cykelväg norr om vår fastighet Yngsjö 6:7 och 4:39 bör den anläggas, så att den ej stör vår boendemiljö.
- Vi önskar avstånd till befintligt staket!
- Den föreslagna mötesplatsen norr om fastigheten motsäger vi oss.
- Bygghöjden bör begränsas till 4.4 m i överensstämmelse med detaljplan för Yngsjö by för att kunna smälta in i en gammal kulturmiljö. Absolut inga högre hus!
- Vår fastighet är omgiven av trafik på Gamla byvägen och parkeringen på skolan. Att enl. plan få ytterligare en parkering omfattande 10 platser norr om fastigheten är ej acceptabelt ur miljösynpunkt.
- Vid rivning av befintlig lada bör beaktas att ev. skadedjur ej sprids till omgivande fastigheter.

Kommentar

Den föreslagna gång- och cykelvägen håller på att projekteras av tekniska förvaltningen och önskemål om hänsyn till staket och boendemiljön har förmedlats till projektledaren. Även mötesplatserna ingår i projekteringen och de avses utföras som en breddning av befintlig väg där bilar kan stanna till och mötas i låga hastigheter.

Planförslaget har reviderats så att det är betydligt färre bostäder inom planområdet och en trafikutredning har tagits fram som belyser att det handlar om begränsade trafikökningar på de omkringliggande vägarna. Mötesplatsen kvarstår därmed i planförslaget, medan parkeringsplatsen som i samrådet föreslogs i anslutning till Fastighet 1 har tagits bort och ersatts med bostadsmark för friliggande småhus.

Synpunkten om förekomst om skadedjur (gnagare) i befintlig lada och eventuell risk för spridning i samband med framtida rivning har förmedlats till exploitören att beakta i samband med ansökan om rivningslov.

I övrigt om bebyggelsehöjder och hänsyn till kulturmiljövården, se tematiskt samlade kommentarer i slutet av denna samrådsredogörelse.

13. Fastighet 2

Jag tycker det är bra att det byggs mer i Yngsjö, så att byn kan utvecklas och vara livaktig året runt. Det betyder mycket både för fastboende och fritidsboende att underlaget för samhällsservice - skola, buss, butiker mm - utvecklas.

Jag motsätter mig planförslaget eftersom det på så avgörande sätt kraftigt avviker från intilliggande detaljplan (11-ÅHS-1965_70), framför allt avseende antal våningar.



I planförslaget framförs under "Kulturmiljövärden" att "Planområdet ligger inom ett område som av länsstyrelsen angetts som särskilt värdefull kulturmiljö".

Vidare skriver man att Yngsjö i kommunens kulturmiljöprogram från 1993 pekas ut som "By med ålderdomlig bebyggelsestruktur". Trots detta tycker man i förslaget, som innehåller möjlighet att bygga upp till 4,5 våningar, att "tillkommande bebyggelse i planförslaget har utformats och gestaltats med utgångspunkt i de förekommande kulturmiljövärden och att bebyggelsen är väl anpassad till den befintliga bymiljön och inte medför skada eller negativ påverkan på kulturmiljövärdena." I mitt tycke är det obegripligt att man kan göra en sådan bedömning. Höga hus skulle markant förändra karaktären på den by som Yngsjö är. Bygghöjden bör begränsas till den höjd (4,4m) som gäller i detaljplanen för resten av Yngsjö by. Denna detaljplan har gällt under lång tid och medverkat till att Yngsjö by idag är attraktiv plats att flytta till.

Nuvarande ladugård på Tofta gård må vara mycket högre, men den har heller inte på något sätt bidragit till den värdefulla kulturmiljön. I och med att den ska rivas finns möjlighet till att miljön återanpassas till den lokala byggnadstraditionen som framhävs i Kulturmiljöprogrammet.

De bildexempel på hustyper som finns i förslaget kan inte på något sätt anses ansluta till den befintliga bebyggelsen i byn, varken till form eller material.

Kommentar

Synpunkterna handlar om bebyggelsehöjder, gestaltning och hänsyn till kulturmiljövärden som bemöts tematiskt samlat i slutet av denna samrådsredogörelse.

14. Fastighet 3

Jag vill först understryka att jag är positiv till att det byggs mer i Yngsjö, så att orten kan utvecklas och vara livaktig året runt. Det betyder mycket för alla andra fastboende att underlaget för samhällsservice utvecklas.

Vad jag motsätter mig i planförslaget är att det på avgörande sätt kraftigt avviker från intilliggande detaljplan (11-ÅHS-1965_70), framför allt avseende antal våningar. I planförslaget framförs under "Kulturmiljövärden" att "Planområdet ligger inom ett område som av länsstyrelsen angetts som särskilt värdefull kulturmiljö". Vidare skriver man att Yngsjö i kommunens kulturmiljöprogram från 1993 pekas ut som By med ålderdomlig bebyggelsestruktur. Trots detta tycker man i förslaget, som innehåller möjlighet att bygga upp till 4,5 våningar, att den "tillkommande bebyggelsen i planförslaget har utformats och gestaltats med utgångspunkt i de förekommande kulturmiljövärdena. Bedömningen är att bebyggelsen är väl anpassad till den befintliga bymiljön och inte medför skada eller negativ påverkan på kulturmiljövärdena."

Detta går inte ihop. Höga hus skulle markant förändra karaktären på den by som Yngsjö är. Bygghöjden bör begränsas till den höjd (4,4m) som gäller i detaljplanen för resten av Yngsjö by. Nuvarande ladugård må vara mycket högre, men den har heller inte på något sätt bidragit



till den värdefulla kulturmiljön. I och med att den ska rivas finns möjlighet till att miljön återanpassas till den lokala byggnadstraditionen som framhävs i kulturmiljöprogrammet.

Uppvärmning av husen i detta planförslag kommer inte kunna ske med hjälp av fjärrvärme eftersom den inte sträcker sig längre än till Åhus. Även om det inte omnämns i planförslaget återstår då endast uppvärmning med elenergi. Med mindre hus är det möjligt att försörja den med solenergi, men med större huskroppar blir det naturligtvis svårare. Det är olyckligt om samhället och kommunen medverkar till att bostäder byggs med förutsättningarna att i hög grad bli uppvärmda med elenergi. Bättre då att bygga sådana stora hus där det finns fjärrvärme.

Kommentar

Synpunkterna handlar om bebyggelsehöjder, gestaltning, hänsyn till kulturmiljövärden och tekniska system som bemöts tematiskt samlat i slutet av denna samrådsredogörelse.

15. Fastighet 4

Konstaterar i ett handskrivet brev att planförslaget är välskrivet och omfattande, att alla stenar är "vända på", men önskar framför allt förändring av två saker, husens utseende och antalet bostäder.

Gärna ljusa färger på husen, t ex ljusgrönt, ljusgult och rosa. Antalet bostäder 100 st är för mycket på det lilla området och 4 våningar är för mycket. Räknar man i medeltal 3 personer per hushåll blir det 300 personer på en liten yta.

Det är positivt med slingrande gator och att husen ligger tätt, men då ska det vara låga hus.

Sammanfattningsvis: Inga hus högre än två våningar, inte så många bostäder och inte så dystra murriga färger.

Kommentar

Synpunkterna handlar om bebyggelsehöjder, gestaltning och hänsyn till kulturmiljövärden som bemöts tematiskt samlat i slutet av denna samrådsredogörelse.

16. Fastighet 5

Vi motsätter oss planförslaget och har bl.a följande synpunkter:

Precis som det står skrivet (i planförslaget) så värnar även vi om Yngsjö bys värdefulla kulturmiljö. Vi ser inte att det planförslag som skickats ut fyller upp till våra kriterier för att värna och behålla den bykänsla som vi har nu.

Enligt planförslaget, med alla dessa nya fastigheter/bostäder kommer byns invånarantal öka rejält (ca 30% som vi ser det). Vi motsätter oss denna exploatering och ser inte hur man kan tillgodose alla de utmaningar ökningen innebär. På aktuell mark finns både prickade "korridorer" och utmärkt parktomt (se er egen detaljplan). Enligt tidigare kontakt med kommunen var det så gott som omöjligt att plocka bort prickad mark från bykärnan. Vi ifrågasätter och skulle vilja veta mer om hur man nu kan se annorlunda på den saken?



Vi ser gärna att byn växer, men med varsamhet. Bygghöjden bör begränsas till 4,4 m i överensstämmelse med detaljplan för Yngsjö By- Vi vill att nya hus ska kunna smälta in i en gammal kulturmiljö. Absolut inga högre hus eller flervåningshus.

Vi motsätter oss å det bestämdaste Norra infarten, till det planerade området, på Gamla Byvägen (dvs den som är planerad strax i höjd med vår egen infart). Vi ser redan nu en påfallande stor trafikrisk tex. svängen på Gamla Byvägen, vid skolan. Med en sådan kraftig ökning av invånare bör infrastrukturen vara mer säkrad. Även om man satt in cykelväg runt området så bör resten av byn stärkas ur trafiksäkerhetssynpunkt. Som det är nu samsas cyklister, fotgängare och bilister på de flesta vägar i byn, utan trottoarer. Där måste kommunen ta ett större ansvar, anser vi.

Hur ska skola - förskola kunna expandera med den föreslagna invånarökningen? Som det är nu står barn på kö till förskola, dessa barn bör beredas plats och hur ska de sedan få plats på skolan? Vilken mark tänker sig kommunen, i framtiden, kan vara ett alternativ till att göra fler avdelningar/större skola?

Vi ser en stor trafikökning på "vår väg". På planförslaget får vi intrycket att man räknar med mer trafik och även mer tyngre trafik. Mötesplatser planeras på Gamla Byvägen. Vi motsätter oss det förslaget. Vi vill än en gång påpeka hur viktigt det är för oss att bo i en by som ger en känsla att "bo på landet" och en by som ger många generationer samma känsla framöver. Vi ser gärna att Yngsjö växer men med rätt takt och utan att tappa sin charm.

Kommentar

Det aktuella planområdet är inte tidigare planlagt, så i det sammanhanget förekommer ingen park- eller prickmark, som förändras genom planläggningen. Planförslaget har reviderats så att det nu är färre och lägre bostäder inom området och en trafikutredning har tagits fram som belyser att det handlar om begränsade trafikökningar på de omkringliggande vägarna, vilket innebär att tillfarten till planområdet från Gamla Byvägen kvarstår i detaljplanen. Avståndet från utfartens södra gräns till bostadshuset inom Fastighet 5 är ca 13 meter och i trafikutredningen, Tyréns, 2023-08-11, görs bedömningen att största delen av trafiken från området kör norrut på Gamla Byvägen mot Åhus och inte förbi Fastighet 5.

Det är svårt att vidta åtgärder för trafiksäkerhet och breddning av körbanan i den smala kurvan mot skolan, eftersom bebyggelsen ligger så nära vägen, men de mötesplatser som föreslås i detaljplanen syftar till att underlätta trafiksituationen och ge utrymme för möten innan vägkurvan. Kommunens mark- och exploateringsenhet har även pågående dialog med fastighetsägare på motsatt sida Byvägen om en eventuell gång- och cykelförbindelse som ansluter till den befintliga gång- och cykelvägen på den tidigare banvallen.

Planförslaget har justerats avseende markanvändningen så att möjligheten till centrum- och kontorsverksamheter har tagits bort. Bostadsbebyggelse i sig genererar inte tung trafik i någon större utsträckning förutom i anläggnings- och byggskedena.

I övrigt om bebyggelsehöjder, kulturmiljövården och skola/förskola, se tematiskt samlade kommentarer i slutet av denna samrådsredogörelse.



17. Fastighet 6

Nr1. Jag ansöker inte om någon planändring för mark (alltså vägen) som tillhör mig. Att påstå vilket görs i planförslaget att några förhandlingar om försäljning av min mark skulle pågå är ren lögn. Jag har i dag extremt vältrafikerat på två sidor om min fastighet och kommer inte tillåta trafiken som detta projekt kommer medföra på mark som jag äger och har betalat för!

Nr2 Jag anser att det omöjligt kan vara tillåtet att bygga mer än 1 1/2 plan. Allt annat är att förstöra miljön i byn. Att bygga på höjden på detta sätt är inte tillåtet någon annanstans i kommunen förutom i Kristianstads tätort, så att förstöra en idyllisk miljö som den i Yngsjö med bebyggelse lämpad för en stad inte en by av Yngsjös storlek.

Nr3 Jag anser att man på sin höjd kan tillåta maximalt hälften av de planerade bostäder. Att tillåta att det byggs så här mycket på så liten yta är både stort förstörande av miljön i Yngsjö och även extremt påfrestande för infrastruktur. Hur ska skola och förskola som redan i dag är fullt kunna ta emot alla dessa inflyttande familjer?!

Min mark (vägen) är inte till salu i förmån för detta monstruösa projekt. Och som närmsta granne kommer jag att motsätta mig detta projekt som det är utformat här i alla möjliga instanser.

Jag kräver att vidare utredningar om trafik förbi min fastighet ska utredas innan beslut i detta kan tas. Jag kräver även att utredningar görs och presenteras på hur infrastruktur/skola påverkas och ska hantera detta.

Jag kräver även mer omfattande arkeologiska undersökningar av marken.

Att kommunen ens kan tänka sig att låta en privat aktör överexploatera ett område på detta vis, och förstöra en idyllisk by i kommunen på detta vis är skandal!! Efterfrågan av att trycka in denna mängd dyra bostadsrätter på så "liten" yta kan omöjligt gå före att bevara sommarparadiset Yngsjö.

Kommentar

Det har troligtvis uppstått ett missförstånd, då det inte alls är meningen att ägaren till fastighet 6 ska ansöka om vare sig planändring eller fastighetsreglering. Det är inte heller nödvändigt med någon försäljning av mark, utan fastighetsgränserna kan ligga kvar som idag, däremot kommer den aktuella marken efter planens genomförande att belastas av gemensamhetsanläggning för väg. Den aktuella asfalterade markytan, som omfattar ca 145 m², utgörs på plankartan av GATA med enskilt huvudmannaskap och där finns redan idag ett befintligt servitut för väg som delas av Fastighet 6, ett gårdscentrum för Yngsjö 4:251 (Tofta Gård) och en del av skolan, Yngsjö 4:249.

Planförslaget har reviderats efter samrådet så att det nu är betydligt färre bostäder och lägre tillåtna bebyggelsehöjder inom planområdet. Planförslaget har preciserats i enlighet med detta och möjligheten till centrum- och kontorsverksamheter har tagits bort. Uppdaterade illustrationskartor har tagits fram till planförslaget som visar exempel på bebyggelse som avses uppföras i området.



Plankartan har även justerats med hänsyn till Fastighet 6, bland annat genom att naturmark har lagts till på plankartan norr om fastigheten, vilket reglerar att avståndet mellan gränsen och ny bebyggelse blir ca 6 meter. Även tillåtna nockhöjder i detta kvarter har sänkts till 7,5 meter och kompletterats med fasadhöjd 4 meter samt förtydligats avseende att det bara tillåts sammanbyggda en- och tvåbostadshus (par/rad- och kedjehus).



Utdrag ur plankartan som visar den yta som kommer att beröras av gemensamhetsanläggning för väg (svart färg) och ett område med naturmark (grön färg). Kartbild: Kristianstads kommun, nov 2023.

Det högre flerbostadshuset med lägenheter som tidigare föreslogs öster om Fastighet 6 (i anslutning till platsen för befintlig lada) har tagits bort och ersatts med lägre och glesare bebyggelse i form av friliggande och sammanbyggda småhus, med en högsta nockhöjd om 8,5 meter samt en fasadhöjd på 4 meter, vilket syftar till att avgränsa byggrätterna till motsvarande 1,5-planshus, men att det samtidigt ska finnas en viss flexibilitet för olika hustyper.

Avståndet mellan gränsen för Fastighet 6 och nya huvudbyggnader i detta kvarter uppgår till ca 11 meter. Planbestämmelserna reglerar också att gatuplantering ska anordnas mot de nya bostäderna, vilket ger en visuell skärmning mot Fastighet 6.

En trafikutredning samt uppdaterad trafikbullerutredning har tagits fram till granskningen, Tyréns, 2023-08-11 respektive 2023-06-07. För de befintliga bostäderna, både Fastighet 6 och övriga fastigheter som ligger utanför planområdet, kommer trafikflödena att öka och eftersom trafikmängden i nuläget är väldigt begränsade så kan förändringen upplevas som markant. Förbi Fastighet 6 beräknas trafikmängden uppgå till 225 fordon/dygn. Samtidigt försvinner trafiken till och från återvinningsstationen som ligger utmed gatan mitt emot fastigheten i dag. Tyréns konstaterar att det handlar om ett mycket begränsat trafikflöde och att hastigheterna ska vara låga varför påverkan på framkomlighet och trafiksäkerhet för den befintliga bostaden bedöms vara liten.

Bullerutredningen visar att för den befintliga bebyggelsen i området så beräknas trafiknivåerna vid fasad generellt öka med 1-2 dBA till följd av trafiktillskottet från den nya bebyggelsen. Utbyggnaden innebär en förändring jämfört med nuläget då antalet passager av fordon ökar på lokalgatan förbi Fastighet 6 genom att antalet störningstillfällen blir fler, men bullerriktvärdena för befintlig bebyggelse, 65 dBA ekvivalentnivå, klaras dock med god marginal även med den planerade bebyggelsen och det trafiktillskott denna medför.

Gällande arkeologin så är det konstaterat att en slutundersökning ska göras och länsstyrelsen beslutar om när och hur detta ska genomföras.

I övrigt om bebyggelsehöjder, kulturmiljövärden och skola/förskola, se tematiskt samlade kommentarer i slutet av denna samrådsredogörelse.



18. Fastighet 7

Jag är positiv till en varsam utveckling av Yngsjö by med fler bostäder men inte med så många hus/lgh som föreslagits. Det blir många bostäder på en liten yta. 4-våningshus passar inte in i Yngsjö. Jag ser att det byggs med maximalt 2 våningar. Då befolkningen ökar markant under sommarmånaderna och därmed trafiken så bör man tänka på trottoarer, bra cykelleder, säkra in/utfarter. Då det redan är lång kö på byns enda förskola bör även en sådan planeras in samt kanske ett äldreboende. Önskemål om en bemannad affär!

Kommentar

Synpunkterna handlar om bebyggelsehöjder, trafiksäkerhet och skola/förskola som bemöts tematiskt samlat i slutet av denna samrådsredogörelse. Fler bostäder i en ort ger generellt utökat underlag för service, som till exempel matbutiker, men detta ligger utanför ramen för nu aktuell detaljplan.



Sammanfattning av yttranden från privatpersoner, intresseorganisationer, föreningar, övriga

Kommentarer till synpunkterna redovisas tematiskt i slutet av denna samrådsredogörelse.

19. Privatperson 1

Flervåningshus som planeras förstör den bild som i dag kännetecknar Yngsjö. Den bybild som till största del består av 1- eller 1 1/2-plansbyggnader. Planerad bebyggelse blir dessutom den bild som möter oss boende och besökare vid infart till byn.

20. Privatperson 2

Jag motsätter mig detaljplaneförslaget för Yngsjö 4:251, Tofta Gård i Yngsjö, med bostadsbebyggelse och inslag av centrum- och kontorsfunktioner. Grundproblemet är att planförslaget inte alls tar hänsyn till Yngsjö bys unika miljö med låga hus och gammal värdefull kulturmiljö. De höga husen skulle bli som Yngsjös port mot norr och husen skulle fullständigt dominera utsikten och bli Yngsjös nya skyline och sätta stark prägel på byn.

Länsstyrelsen har slagit fast att Yngsjö ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö, bland annat på grund av byns smala och oregelbundna gatunät. Planförslaget tar inte hänsyn till detta. Exempler på bebyggelse passar inte in med övrig bebyggelse i Yngsjö by. Kontorslokaler och centrumverksamhet föreslås i planförslaget vilket det inte finns behov av. Däremot är trycket på förskolan stort, lång kö finns. Jag vill betona att jag tycker om att Yngsjö bebyggs, på ett lämpligt, anpassat och balanserat sätt. Men med många nya inflyttade barnfamiljer behöver skolan och förskolan byggas ut. Det aktuella planförslaget blockerar utbyggnad av förskolan och skolan.

21. Privatperson 3

Tycker det är för mycket med 4 våningshus. Bibehåll bykänslan med 1-planshus, försök bygga ett attraktivt mål som tex Kivik. Låt hellre Åhus och Yngsjö byggas ihop med låg bebyggelse. Finns väl inga höghus i Åhus så varför trycka in detta på denna lilla plätt. Vi i Yngsjöstrand får bygga 70-30-10 fast tomterna är över 2000kvm och det skall vara långt till nästa granne.

22. Privatperson 4 och 5

Vi, tycker det är bra att det byggs i Yngsjö och ser att en stor del av planritningen är bra. Det vi motsätter oss till/ifrågasätter är varför det ska byggas ett fyrvåningshus. Vi anser att ett så högt hus inte kommer att smälta in i omgivningarna alls.

23. Privatperson 6

Jag är helt för att Yngsjö bevaras och växer. Däremot hänger varken skolan eller förskolan med och det behövs mer platser vilket kommunen behöver tänka på. Det kan inte bara vara fokus på Åhus. Vidare är det viktigt att inte bygga för högt för då förlorar byn sin charm.



24. Privatperson 7

Det hade varit väldigt bra med några verksamhetslokaler, inte bara bostäder. Jag hade gärna startat verksamhet i Yngsjö om jag hade kunnat få tag på en lämplig lokal. Det borde inte få byggas mer än max två våningar för att passa ihop med övrig befintlig bebyggelse i området.

25. Privatperson 8

4,5-våningshus passar inte in med Yngsjös övriga bebyggelse. Yngsjö förlorar sin lantliga charm när alltför många bostäder byggs. Barnen har verkligen uppskattat att ha en hästgård intill förskola/skola. Vi är även många som uppskattat att förskola och skola kunnat hålla ett lågt antal barn per klass. Ökat antal invånare kräver även serviceutbudet ökar i samma takt. Det hade varit en annan sak om de bostäder som planeras byggas bestod av villor, i enlighet med Yngsjös övriga bebyggelse.

26. Privatperson 9

Inga 4-5 våningshus.

27. Privatperson 10

Är det ett aprilskämt, eller. Det räcker med att man kör Tälletleden. Har inte sett något liknande. Ett "samelzurium" av höga, låga radhus i alla möjliga modeller utan logik. Er filosofi verkar vara "många hus på så lite kvadratmeter så möjligt". Villor på pyttesmå tomter. Tätt, tätt och kalhugget av alla tallar. Gäller inte "havshöjningen" den tänkta byggnationen? Ska kommunen nu också "förstöra" Yngsjö, som med sin "gamla, fina, genuina bebyggelse, är en idyll. Det är skamligt! Så Kristianstad kommun, tänk rätt någon gång. Det räcker väl med den s k Gallerian.

28. Privatperson 11

Tycker inte flervåningshus är lämpligt att bygga på vårt fina Österlen. Det förpestar den naturnära omgivningen och fridfulla naturen som vi har allt för ont om i andra delar av Skåne. Yngsjö är ett paradys.

29. Privatperson 12

Det nya området kommer att byggas på ängen i Yngsjö och bör avkortas ca 10 meter mot havet på grund av de växter som annars kommer att skadas. Ulrika Hedlund som ansvarar för fridlysta växter bör granska och uttala sig i detta ärende.

30. Privatperson 13

Bygg inte 4.5 våningshus. Se på omgivningen. Inrikta er på 2,5 vån och lämna enplanshus om ni nu vill behålla ca 100 bostäder. Annars är jag väldigt positiv till utbyggnaden.

31. Privatperson 14

Bygg gärna i Yngsjö men inte hur högt som helst och inte så att det bryter mot byns gamla fina miljö. Maxhöjd bostadshus borde vara två våningar.



32. Privatperson 15

Yngsjö är en gammal by med många vackra äldre hus och de som bygger nytt ser till att dessa passar in. Att bygga flervåningshus i denna skånska idyll skulle förstöra det som Yngsjö står för och skulle inte passa in i denna miljö. Dessutom skulle flervåningshusen vara granne med byns skola, som även denna är en äldre vacker byggnad.

33. Privatperson 16, 17, 18, 19

Vi motsätter oss detaljplanen och dess bostadsbebyggelse med inslag av centrumfunktioner. Planen tar inte hänsyn till de kulturmiljövärden som finns i Yngsjö By. Bebyggelseförslaget är inte anpassat efter omgivande bebyggelse som består av bostadshus i 1-1,5 plan.

Planförslaget ligger inom ett större område som av Länsstyrelsen angetts som särskilt värdefull kulturmiljö där byns bevarade smala och oregelbundna gatunät tas upp som en aspekt. Bebyggelseförslaget och illustrationskartorna visar inte på att någon som helst hänsyn tagits för att anpassa sig efter befintligt gatunäts struktur. I planbeskrivningens del om kulturmiljövärden blandas även Yngsjö Havsbad, Furuboda och dess omkringliggande bebyggelse in. Dessa har alls ingenting med Yngsjös gamla bebyggelse och bystruktur att göra och är i detta fall helt irrelevanta att hänvisa till.

I planförslaget nämns att bostadsområdet ska ha inslag av både kontor och centrumverksamhet. Vi ställer oss tveksamma till om underlag finns för detta. Gestaltungsförslaget visar typhus med fönster utan spröjs, låglutande tak och billiga fasader. Att färgskalan är brun och röd räcker inte för att anpassa sig till en plats och dess bebyggelse. Vi kan inte se annat än att detta förslag skulle förfula, förvanska och förstöra. Vi anser självklart att det skall byggas i Yngsjö, och är glada att människor vill flytta hit, men inte genom detta (radikala hafsverk till) planförslag.

34. Privatperson 20

Boende sedan 20 år på Gamla Byvägen, haft tre barn på skolan från 2000 - 2019 och suttit som ordförande i föräldraföreningen i femton av dessa. Älskar att Yngsjö växer och utvecklas men värnar också om förskolan och skolans framtid. Hur planerar kommunen att se till att där finns plats för alla barn som vill gå på förskolan samt skolan? Man flyttar hit för att komma ifrån de stora skolorna i tätorten man ser ett värde i byskolans gemenskap, det är inte ok att tillåta en ökning av bostäder och sedan neka familjerna att få plats i förskola och skola. Detta måste tas med i beräkningen att förskolan måste få fler avdelningar, det finns ritningar på utbyggnad av befintlig förskola det är bara att sätta i gång.

Den planerade 4,5 plans byggnaden som skall stå närmast skolgården kanske ska lämna plats åt framtida utbyggnad av skolan, det gäller att planera långsiktigt.

Jag tycker att det är viktigt att bevara känslan av en by och därför är förslaget att bygga 4,5 våningshus absurd. Hur tänkte man här? När ABK byggde så ville de inte ens lägga asfalt på gångstigarna runt lägenheterna för att inte förstöra bykänslan, där tänkte man på helheten.



Jag hoppas också att det ligger i planerna att få Skånetrafiken att öka sina turer till 2ggr/timme och att cykelvägen ut till Åhus får belysning så man kan cykla till jobbet även kvällar och på vintern.

För att summera så Ja till bostadsområdet om ni inte bygger högre än 2 plan. Annars ett starkt Nej!

35. Privatperson 21

Jag är generellt positiv till att det byggs i Yngsjö. Jag ställer mig dock kritisk till utformningen av förslaget hus samt dess antal. Ni skriver att det är viktigt att bevara kulturvärden och miljön såsom byn har utvecklats under alla år. Länsstyrelsen och kulturmiljöprogrammet betonar att det är en särskilt värdefull kulturmiljö, med smalt oregelbundet gatunät och ålderdomlig bebyggelsestruktur. Viss förtätning i bykärnan är tänkbar men den måste då anpassas till den lokala byggnadstraditionen.

Generellt anser jag att man med detta förslag nu gör helt tvärtom jämfört med ovan. Man försöker trycka in så mycket som möjligt på ytan och förslaget blir en miljö helt olik den befintliga gamla byn. Jag ställer mig frågan vilken koppling som finns mellan formen på föreslagna hus och de förekommande kulturvärdena runt omkring planområdet? Jag hoppas jag är tillräckligt tydlig och motsätter mig planförslaget. Framst motsätter jag mig helt till förslaget till att bygga ca 6-8 hus som är 15-16,5 meter höga. Var hittar man kopplingen till att detta skulle smälta in i övrig bebyggelse? Se istället på utformningen på hus runt omkring samt det senaste tillskottet, Folkes väg, som är relativt nybyggt, men byggt med lite finess som gör att husen smälter in på ett bättre sätt. Mitt förslag här är att bygga 1-1,5 plans villor, med högst 4,4 meter till nock, målade med ljusa moderna färger.

Gamla Byvägen är en smal väg. Man måste anpassa volymen av hus och människor till vad vägen klarar och vad boenden runt omkring kan acceptera. Jag motsätter mig därför en mötesplats norr om fastighet 6:7, väster om fastighet 4:46. Jag ser cykelvägen genom området som positivt, en väg som dock behöver ha luft på sidorna.

Det står i handlingarna att man är beredd att ta risken att bygga trots att det föreligger en framtida risk för översvämning, om det finns teknisk service. För att kunna hantera regn och snö är förslaget att även höja marknivån med ca 1,5 meter så byggnader ligger på +4 meter över havsnivån. Detta gör att husen på 15-16,5 meter blir ännu högre, och stör övrig omgivning än mer.

Vidare krävs nya överföringsledningar av vatten ända från Kristianstad för att kunna försörja det ökade antalet bostäder som föreslås, samt övrig utökad exploatering. Hur förhåller sig det att bygga ut vattenledningarna, då kommunen samtidigt har stoppat fortsatta planändringar om utökade byggrätter längs kusten, efter regeringsbeslutet? Med utökad kapacitet i vattenledningsnätet ökar även möjligheten till ytterligare exploatering, vill kommunen verkligen det med tanke på ovan?

Avslutningsvis står det att projektet i övrigt främst har en lokal påverkan genom ny bebyggelse och justerade trafiklösningar. Denna påverkan är ju otroligt viktig att ta i beaktande, något som uppfattas som ringa betydelse av kommunen, när man läser det.



Jag anser även att husen kommer ligga för nära väg 118, något som kommer att störa de som ska bo där. Det anges att det ska vara 30 meter fritt från väg 118, nu tullas det på det avståndet till 25 meter i förslaget, för att få in mer byggnader. Ett förslag på ett alternativt område för detta föreslagna bostadskvarter är i stället andra sidan av väg 118. Här ligger endast något enstaka hus på åkrarna.

36. Privatperson 22

Trafikmätningen på Gamla Byvägen 1-3 gjordes 210917-210924 vilket inte är den period under året som är trafiktätast. Mätningen borde utförts under sommarmånaderna då det är mycket trafik på Gamla Byvägen. Trafiken kommer att öka markant med alla de bostäder som planeras att byggas och i nuläget är inte Gamla Byvägen gjord för det.

I nuläget har Yngsjö förskola cirka 20 barn i kö och jag kan inte i handlingarna jag läst inte se hur varken tanken kring ökat elevantal i förskola och skola ska lösas med befintliga lokaler.

I Yngsjö finns i nuläget ingen lekplats för de som är åretruntboende eller för de som kommer hit och semestrar. Lösning på detta ser jag inte i planen för bygget.

Byggnation av 4,5-våningshus inne i en by med småhusbebyggelse förstör bilden av att Yngsjö är en skånsk landsby. Jag är starkt emot höghus på landsbygden. Många hus byggda på 1700-talet ligger i direkt anslutning till området "Tofta Gård".

Vattenflödet ut till hushållen minskar redan i dagsläget under sommarmånaderna. Konkurrensen kring vattnet ökar i och med fler invånare. Eftersom detta redan är ett problem behöver en lösning på detta finnas INNAN en nybyggnation. I nuläget finns inga skyddsrum för byns invånare som måste ta sig till Åhus. Detta behöver också tas i beaktning inför varje nybyggnation.

37. Privatperson 23

Jag anser att höjden på husen ska anpassas till befintliga byggnader i byn så att intrycket av litet och gemytligt samhälle bibehålls.

38. Privatperson 24

Det finns flera relativt nybyggda områden i Yngsjö; båda sidor om Lillesjöväg/Saltsjöbadsvägen och även Folkes väg utmed Gamla Byvägen. De smälter in fint i miljön med låga och ljusa hus. De bidrar till att bevara byns karaktär - trots att de är nybyggda.

Planförslaget för Tofta gård innebär fullkomligt det motsatta. Höjden på husen bryter mot all bebyggelse utmed hela Hanöbukten (med undantag för Åhus som är att betrakta som en stad). Husens höjd förstör utsikten för de närmaste fastigheterna och hela bygdens karaktär försvinner. Antalet bostäder (och boende personer) på den mycket begränsade ytan är ogenomtänkt och orealistisk. Färgsättningen är för mörk och dov, sådana färger lämpar sig i ett landskap där snön lyser upp under vinterhalvåret.

Yngsjö ligger för långt bort för att man ska åka buss till Åhus för att handla. Belastningen på vägnätet är redan hård. Gamla Byvägen går tex inte att bredda vid Askasträdet.



Sammanfattningsvis; ett onödigt aggressivt förslag för en by som har en genuin by-känsla. Tankarna går till gated community eftersom förslaget står i en så medveten bjärt kontrast till övrig bebyggelse och boendeformer.

39. Privatperson 25

Jag ser gärna att bostäder byggs. Men inte så höga hus som 4,5 plan. Det passar inte in och förstör helhetsintrycket av den gamla byn. Det saknas information om trafiksäkerhet i och med fler bilar och gångtrafik i byn. Det saknas trottoar och skolan ligger exakt intill vägen. Det saknas även aspekter på hur många barn Yngsjö skola klarar om antalet barnfamiljer ökar. Det finns redan en lång kö till förskolan och dessa barn ska snart gå i skolan här. Kommer kommunen bygga ut förskola och skola om antalet barnfamiljer blir fler?

40. Privatperson 26

Det vore synd att förstöra det genuina som finns i Yngsjö med att bygga på höjden vid Tofta gård. Bygg i stället enplans lägenheter och hus. Vi i Yngsjö vill behålla den fina byandan som finns. Motsätter mig starkt att det byggs på höjden.

41. Privatperson 27

Är generellt positiv till att det byggs nya hus, men att trycka in alla dessa bostäder på denna yta är inte ok. Att bygga så höga hus när det inte finns några högre hus i byn är inte att bevara dess karaktär. Bostäderna smälter ej in i byns karaktär som har låga ljusa hus. På Lillesjö väg har man byggt låga ljusa hus. Trafiksituationen kommer att bli alltför stor på Gamla byvägen och väg 118 där det redan idag är mycket trafik. Bevara bykänslan i Yngsjö. Planförslaget passar bättre i en stad.

42. Privatperson 28

Vansinnigt att bygga högre hus i en liten by. Max två våningar är ok för att inte förstöra idyll samt grannars trivsel.

43. Privatperson 29

Yngsjö ÄR och HAR ALLTID varit ett mindre samhälle med landsbygds-känsla, flervåningshus passar definitivt INTE in i Yngsjö och antalet lägenheter/bostäder kommer att tillintetgöra hela utseendet samt landsbygds-känslan av Yngsjö. Flervåningshus ska därför inte uppföras i Yngsjö. Antalet lägenheter/bostäder skall minskas kraftigt och grönområden skall i stället utökas, vilket är av betydande vikt för djurlivet, miljön och människor. Man ska generellt sätt alltid eftersträva att behålla mer grönområden, inte att minska dessa!!

44. Privatperson 30

Yngsjös speciella prägel som gammal fiskeby med småhus och mindre jordbruksfastigheter kommer att förändras i grunden om det uppförs flervåningshus precis vid infarten till byn. Vår by behöver inte exploateras mer. Vi har redan stora stugområden med sommarhus. Om fler områden planeras att byggas på anser jag att marklägenheter eller enskilda småhus passar bättre in i den traditionella bebyggelsen.



45. Privatperson 31

Jag tycker inte att höga hyreshus passar in i landskapet och by-siluetten. Jag tycker att det inte passar in med högre hus än tvåvåningshus i den gamla bykärnan. Väg in de kulturhistoriska värdena för byn mer.

46. Privatperson 32

Vill först och främst framföra att planen inte är att motsätta sig bebyggelse, det är storlek och omfattning som avses. Uppskattar utformning och placering av byggnader, dock ej våningshöjder. Då Yngsjö är en by med gammaldags bebyggelse med låga hus, så blir det märkligt och olämpligt med bebyggelse över 2 våningar. Anser även att bebyggelsens gestaltning borde spegla den omkringliggande bebyggelsen med mycket putsad fasad och tegel. Det bör ses över antal parkeringsplatser då Yngsjö är en pendlar-by där många arbetar i Kristianstad eller Åhus, det behövs i regel mer än en bil per hushåll. Parkmark bör kompletteras med en större offentlig lekplats som det finns ont om i byn. Möjlighet till förskola och skola behöver ses över. Som det är just nu är det lång kö till byns förskola och detta lär ju inte lätta i och med denna plan, vilket gör att även skolplatserna i förlängningen bör ses över. Växtlighet, buskar och träd bör planteras frikostigt mot väg 118 för att dämpa buller från vägen.

47. Privatperson 33

Att tillåta 4,5-plans hus och "centrumbebyggelse" medför en stor påverkan på dagens bymiljö och för framtida generationer. Det är inte försvarbart att förstöra en småskalig bymiljö genom att föreslå stadsmässig bebyggelse. Man bör absolut inte tillåta bebyggelse av höga flerfamiljshus. Finns det inga tankar på att bevara kulturmiljön i byar i Kristianstad kommun? Är det enbart fastighetsexploaterarnas intressen som beaktas?

Sammanfattningsvis är det välkommet att kommunen ser möjlighet till ökad bebyggelse i Yngsjö, men att sådan bebyggelse givetvis borde stå i samklang med den nuvarande bymiljön. Överexploaterade områden är sällan särskilt trivsamma eller charmiga och ökar inte attraktionskraften för byn. Det finns flertalet exempel på byar som överexploateras för att sedan drabbas av sociala problem och minskad attraktionskraft. Är detta något som ens tas i beaktande?

48. Privatperson 34

Gärna bygga ut i byn men här passar inte så höga hus!

49. Privatperson 35 och 36

Vi motsätter oss med bestämdhet förslaget att Yngsjö förvandlas till ett bostadsområde med lägenheter och radhus från att ha varit en idyllisk fiskeby med fritidsstugor. Hela den förut lugna och fridfull atmosfären förstörs mer och mer.

50. Privatperson 37

Bygg gärna i Yngsjö, men behåll stilen av bymiljön. Höghus förfular och sätter ner attraktionen av den bymiljö som finns och vi vill behålla.



51. Privatperson 38

Inte bygga på höjden. 4,5 vånings hus passar inte in i övrig bebyggelse på orten.

52. Privatperson 39

Min främsta synpunkt är att man inte ska bygga höga hyreshus på området. Tvåplans hyreshus är maximalt för vad som passar i en by som Yngsjö. Det är väldigt bra att man vill vidareutveckla byn men det måste ske med hänsyn till den miljö där är. Jag saknar också en plan för hur skola och förskola ska utvecklas i samband med nybyggnation.

53. Privatperson 40

Vi motsätter oss inte att det byggs men att bygga hus som är högre än sju meter kommer att förstöra den fantastiska miljön och en unik gammal landsväg via vilken man tar sig in i gamla Yngsjö med de unika gathusen. En vy som är värd att bevara. Vår uppmaning är att inte bygga flervåningshus på detta område.

54. Privatperson 41

Motsätter mig helt våningshus i Yngsjö, förstör inte en miljö som i dagsläget drar turister för dess unika karaktär. Är själv nyinflyttad Yngsjöbo, valde Yngsjö för lugnet och naturen.

55. Privatperson 42

Förslaget innebär en omfattande bebyggelse som inkluderar bl.a. flervåningshus i ett litet samhälle. Det är en överexploatering av begränsad yta där den föreslagna bebyggelsen förändrar byns intryck på ett negativt sätt. Yngsjö karaktäriseras av enplanshus med stora inslag av öppna ytor och skogspartier vilket inte beaktas alls i förslaget. I intressegrupper för Yngsjöbor finns ett starkt motstånd mot sådan omfattande bebyggelse och särskilt mot flerplansbostäder. Det finns inget eller litet stöd för den plan som idag föreslagits.

56. Privatperson 43

Eftersom jag/vi inte hade kännedom om att detaljplanen för Tofta var ute på samråd undrar jag hur Ni informerat om detta för vi, boende i Yngsjö, hade helt missat detta och fick kännedom om det först via Kristianstadsbladet den 6 juli och tidpunkten att lämna synpunkter gick ut den 5 juli. Lite snopet! Jag vill gärna passa på att lämna en synpunkt som inte direkt har med planen att göra men viktigt för byn. I närheten av det nu aktuella planområdet finns Yngsjös tidigare kiosk och bensinstation som sedan en tid står och mer eller mindre och förfaller. När nu så här stora planer finns för området hade det varit en välgärning om kommunen tagit tag i detta så att norra infarten till Yngsjö såg lite välkomnande ut.

57. Privatperson 44

För tät bebyggelse med minskat grönområde i Yngsjö. Högre byggnader än 1,5 plans byggnader lämpar sig inte för området. Hur ska dessutom inflyttande barn få plats i förskola och skola? Det är redan 22 st barn i kö till förskolan (våren 22). Högre trafikbelastning på Gamla Byvägen vilket innebär en försämrad boendemiljö för redan bosatta. Samt försämrad trafiksäkerhet för barn och boende.



58. Privatperson 45

Området bör inte bebyggas med högre hus än 2 våningar. På Yngsjö facebookside har de allra flesta lagt kommentarer om att det inte skulle bebyggas med höga hus. Detta passar inte in i denna fina gamla by som vi vill behålla som just; BY. Ta gärna del av flödet på sidan för att se reaktionerna.

59. Privatperson 46

Vi är inte emot bebyggelse men max tvåvåningshus, så att den genuina bykänslan med små fina hus och en fantastisk idyll ska finnas kvar. Det behövs en konsekvensanalys för förskola/skola eftersom det inte finns tillräckligt med platser idag på förskolan. Klart är att det flyttar in barnfamiljer i de planerade husen.

60. Privatperson 47

Jag vill inte att höghusen ska byggas. Jag är medveten om att det finns goda anledningar till att bygga ut Yngsjö, men folk vill bo här är för att det är en tyst, lugn och mysig by. Och om det kommer fler byggnader och invånarantalet höjs försvinner hela anledningen till bo här.

61. Privatperson 48

Yngsjö är en ort med blandad bebyggelse, gamla genuina hus och gamla och nya sommarhus. Sommarhusen byggs med mycket restriktiva bestämmelser, allt för att bibehålla områdets karaktär. Byggnader upp till 15 m höga motsätter vi oss å det bestämdaste. Vi ser positivt på att det byggs småhus, parhus och radhus men lägenhetshus högre än två plan passar inte in i befintlig bebyggelse. Hur ska skola och annan service räcka till för alla dessa boenden?

62. Privatperson 49

Bygg max tvåvåningshus.

63. Privatperson 50

Vi motsätter oss att bebyggelse skall kunna uppgå till en höjd av 15 meter motsvarande 4,5 våningar. Det är en särskilt värdefull kulturmiljö. Planområdet tangerar Yngsjö by. Boningshusen är i regel uppförda i korsvirke med brädpaneler och hög takresning. I områdets norra del finns ett skolhus från 1908 med tidstypiska trappstegsgavlar. Viss förtätning i bykärnan är tänkbar men den måste anpassas till den lokala byggnadstraditionen.

Skrivningarna i avsnittet om miljökonsekvenser om att projektet har lokal påverkan och små miljöeffekter och att bebyggelseförslaget är anpassat till omgivningen stämmer inte, ingenting av detta har det tagits hänsyn till i planförslaget med en höjd som kan uppgå till 15 meter. Bygghöjd i Yngsjö by uppgår ju enligt detaljplan nu till 4,4 m och denna höjd bör inte överskrida vid nybebyggelse. Konsekvensen av 15 meters nockhöjd gör det svårt, om inte omöjligt, att förvägra andra att uppföra hus med samma höjd, eller åtminstone över 4,4 m inom Yngsjö by.



64. Privatperson 51

Att utöka bebyggelsen och därmed invånarunderlaget i Yngsjö är nog nödvändigt och det är lämpligt att göra detta i själva "byn" nära skola, buss, affär etc. Så platsen för nybyggnation får anses ok, MEN det kommer helt att ändra byns karaktär om det där byggs hus högre än två plan. I detta platta landskap och med den befintliga traditionella låga bebyggelsen kommer till ett 4,5 våningshus att framstå som Turning Torso. Så bygg gärna, men LÅGT.

65. Privatperson 52

När det blir 100 hushåll till, hur tänker ni med skola/förskola? Jag har själv varit med och startat upp förskolan 2011, då fanns det planer på att bygga ut med en avdelning till om behovet fanns. Just nu är behovet stort med ca 20 barn i kö.

66. Privatperson 53

Detta bygge förstör Yngsjös karaktär. Det kommer inte alls passa in. Bygg gärna i byn men så att det passar in.

67. Privatperson 54

4.5 våningshus kommer att förstöra den allmänna bilden av Yngsjö som en landsbygdsby. Husen ska vara i samma höjd som resterande hus i Yngsjö och byggas i gemensam äldre stil och inte för modernt.

68. Privatperson 55

Det är inte en bra idé med så höga hus som upp till 4,5 plan i en så liten by som Yngsjö. Hus i max 2 plan smälter bättre in i miljön och känslan av en mindre by på landsbygden behålls.

69. Privatperson 56

Jag skriver i egenskap av ombud. Vi motsätter oss detaljplanen. Den tar inte hänsyn till kulturmiljön och den föreslagna bebyggelsen passar inte in i byn. Vi ifrågasätter om det verkligen finns behov av denna typ av byggnader i Yngsjö. Det finns flera tomma lokaler i kommunen som kan nyttjas för centrumfunktioner. Det behövs ett mer genomarbetat förslag med en gestaltning som visar på en större förståelse av den unika miljön i Yngsjö.

70. Privatperson 57

Det är helt fel att uppföra ett flervåningshus i Yngsjö. Det tar bort känslan av att bo i en liten by. Uppför gärna småhus men, låt oss ha kvar känslan att bo i en liten by.

71. Privatperson 58

Trafiksiffran, som redovisas i planförslaget, för väg 118, är 4 320 i ÅDT med räkneår 2017. Det finns nu en uppdaterad siffra från 2021 som anger ÅDT 5 180. För juni, juli och augusti så varierar ÅDT mellan ca 5 800- 9 800 med den högsta siffran i juli. Planförslaget bör uppdateras med aktuella trafiksiffror och bullerberäkningen bör även ta hänsyn till sommartrafiken. För väg 9 vid Kivik har en uppräkningsfaktor på 1,7 för ÅDT använts. Uppdatera utredningen och ändra planförslaget så att god boendemiljö uppnås utifrån rådande gällande riktlinjer.



72. Privatperson 59

Det är sorgligt att man överhuvudtaget tänker sig 4,5 våningshus. Jag motsätter mig starkt hus i mer än 2 plan. Jag och min familj bor i Yngsjö just för att det inte är exploaterat. Naturen med ängarna, skogen, stranden och havet är dess signum. Småskalighet och enkelhet är viktigt.

Gamla byvägen är smal i detta område vilket skapar högt tryck med bilar för övriga boende i området. Busstrafiken är dåligt anpassad för de som har oregelbundna arbetstider småbarnsföräldrar eller har barn på förskola i Åhus. Missar man en buss är man fast. På somrarna är det så fullt att man inte alltid får åka med. Pendling är så gott som omöjligt.

Tacksam om man tänker om annars riskerar man förstöra det som är Yngsjös kärna.

73. Privatperson 60

Yngsjö är en by med småskalighet och ska så förbli. Det är öppna landskap och gröna ängar och vackra stränder och en mysig miljö i Yngsjö. Med denna plan så försvinner hela Yngsjös själ och identitet. Starkt förfulande och inget som efterfrågas av någon. Ta det ett varv till och bygg inte sönder ett fint fungerande samhälle. Gör om gör rätt! Saknar informationsträff där Ni redovisar och förtydligar Ert förslag som vi upplever som förändringar för hela Yngsjö.

74. Privatperson 61

Byggnation i Yngsjö är positivt, men så höga fastigheter som föreslås i planen är mycket olämpligt. Detta är ingen stad utan en by med avslappnad karaktär och borde så förbli. Högre fastigheter än två våningar vore olämpligt. Samtidigt som detta projekt utföres kunde rivning eller förändring av den gamla macken norr om Tofta vara ett premierande initiativ.

75. Privatperson 62

I ert planförslag skall det byggas 4 1/2 våningshus. Det passar inte i Yngsjö, då det inte finns så höga hus. Har ni tänkt att bygga ut förskolan och skolan också då det flyttar in så mycket folk?

76. Privatperson 63

Starkt kritisk mot planer på att bygga flervåningshus i en by med helt annan karaktär där merparten av bebyggelsen består av 1-1,5 planshus. Denna form av bebyggelse som dessutom blir skyltfönster till en gammal fin by är för mig helt obegripligt. Det passar absolut inte in i befintlig miljö.

77. Privatperson 64

Planen innehåller förslag på 4,5 våningar. Detta motsätter jag mig helt, det passar inte i denna by som framför allt består av låg bebyggelse med många äldre hus med stort kulturvärde. Vid nybyggnation finns inget skäl att bygga mer än två våningar, dvs enligt befintlig omgivande bostadsbebyggelse. Insyn i andras trädgårdar, mörker mm förstärker ytterligare detta.

Den ökande trafiken på gamla byvägen har ej analyserats tillräckligt, denna är en mycket smal väg med närliggande hus som ej är lämplig för denna ökade trafikmängd.



Det är av största vikt att husen som ev byggs passar in i den befintliga skånska miljön och inte är massproducerade billiga fastigheter med liggande panel och platta tak. De traditionella husen i denna del av Yngsjö har 45-55 grader takvinkel och fasader i puts, stående panel eller korsvirke. De är denna typ vi önskar.

78. Privatperson 65

Vill helst inte att något ska byggas för att bibehålla känslan av naturen och den fina vyn över åkrarna och gräshagarna. Om det tvunget ska byggas ska det absolut inte vara höghus och inte så många heller. Vi bor inte i en storstad, utan har valt Yngsjö för att det är en liten mysig by. Det är redan fullt i Yngsjö skola och förskola, om det kommer fler barnfamiljer så kan barnen inte gå här i Yngsjö. Hela byn tappar då sin charm. Detta var det sämsta förslaget jag sett på länge!

79. Privatperson 66

Estetiskt anser jag att 4,5 plans hus är för högt i byn! Det passar inte ihop med de låga husen i området. Helhetsintrycket av Yngsjö förändras radikalt. Nu har vi en liten ljus by med charmiga små hus. Beakta att högre hus skuggar mer så 4,5 plan är för högt. En kompromiss är 2,5-plans hus i en arkitektur som smälter in i naturen. (Således inte något som liknar nuvarande galleria Boulevard eller Emporia.)

80. Privatperson 67

I och för sig trevligt med tillväxt i Yngsjö, men flervåningshus verkar inte som den bästa lösningen i en gammal by med enbart små hus. Vore det inte bättre att ytterligare bygga i Åhus, där det redan pågår expanderings, och där alla bekvämligheter finns?

81. Privatperson 68

Det förstör bilden av Yngsjö med att bygga så högt. Hade velat se 1-2 våningshus.

82. Privatperson 69

Fastigheterna bör ej överskrida 1 våning. Marklägenheter absolut men några höghus nej tack. Bör byggas och efterlikna runtomliggandes bostäder.

83. Privatperson 70

Lägre byggnader som anpassas till omgivande byggnader.

84. Privatperson 71

Absolut inga högre byggnader än 1 1/2 -plans bostadshus eftersom det förstör helhetsbilden av lilla Yngsjö, ålakusten som är berömd utanför Sveriges gränser samt den natursköna vägen ner mot Österlen.

85. Privatperson 72

Tycker inte att det ska byggas så många bostäder och lägenheter i området.



86. Privatperson 73

Jag kan inte kan förstå hur man har mage till att bygga massa bostäder på den fina ytan. Detta bygge kommer innebära en stor sorg för de som bor runt omkring, många är ledsna över vad ni tänker att göra. Det kommer vara så otroligt mycket människor på en liten yta. Så jag ber verkligen från botten av mitt hjärta, snälla BYGG INTE!

Jag skulle inte sitta här, 17 år gammal, ta en hel helg på sommarlovet till att skriva detta utan att jag verkligen menar vad jag säger.

Många personer bor i redan området och det beror på hur fint det är med skånska hus, ängar, skog osv. Nya moderna hus förstör det som redan är uppbyggt i Yngsjö. Hus som är gråa, svarta, bruna har vi fått nog av. Husen bör se gammaldags ut, ha glada färger och gärna vara typiska skånelängor. Ta inspiration från hus som är byggda i Danmark. Efter de senaste åren som har präglats av corona och allt var det innebär så behöver vi glädje i livet.

Husen ska inte vara högre än två våningar för att de ska se bra ut och för att kvällssolen inte ska skymmas samt för att undvika insyn. Drömmen hade varit om ni tog beslutet att inte bygga alls för områdets bästa, men gör ni det ändå så ber jag verkligen er att ta er tid att lyssna på synpunkterna som kommer in och var lite medmänskliga och tänk efter på hur husen kommer att se ut.

87. Privatperson 74

Det passar inte in med höghus i Yngsjö. Det ändrar helt omgivningen på skolan och förskolan där det nu upplevs lantligt och mysigt. Hur ska alla blivande Yngsjöbor få plats på skola/förskola när det redan är extremt lång kö?

88. Privatperson 75

Lägre tillåten bygghöjd samt mer gles exploateringsgrad. Annars blir det väldigt stor påverkan på omgivningarna som till stor del är gammal bymiljö.

89. Privatperson 76

Allt ser jättebra ut förutom de högsta husen. Snälla ta ned dem till 2 våningar i stället, så kommer det bli toppen :)

90. Privatperson 77

Det är för högt med upp till 4,5 våningar. Höjderna bör variera mellan 1 och 2 våningar för att passa in i denna lantliga idyll. Det är bra med ökad/ny bebyggelse i området.

91. Privatperson 78 och 79

I grunden är det positivt att Yngsjö byggs ut vilket ger underlag för bibehållen/utbyggd service, men 4,5-våningshus hör inte hemma i Yngsjö. Maximera till 2,5 våningar. De bulleråtgärder som beskrivits mot väg 118 inte är tillräckliga för att området inte skall störas av trafiken. Bullervall /plank med grönstråk behövs.



Det är märkligt att kommunen har stoppat planarbetet och åtgärder för att utveckla andra områden i Yngsjö med hänvisning till översvämnings- och erosionsrisken. Planområdet ligger 50 m från område som pekas ut som riskområde för översvämnning. Varför kan man "hårdexploatera" ett område och inte gå vidare med andra planer som skulle vara genomförda för 7 år sedan? Vi behandlas inte lika inför det kommunala planmonopolet.

Helge å är den stora risken för översvämnningar och inte avståndet till havet. I planförslaget hänvisar man på flera ställen till avståndet till havet, inte till område som riskerar översvämnning. Var ska de boende handla när den nyrenoverade affären i Yngsjö står under vatten? Ser fram emot ett omarbetat planförslag och svar på varför man inte arbetar proaktivt med befintliga detaljplaner.

92. Privatperson 80

Området bör bebyggas med lägre fastigheter. Ej 4-våningsbyggnader.

93. Privatperson 81

Inga höga hus. Max 2 våningar. Att det byggs pittoreskt och inte förfular.

94. Privatperson 82

Detaljplanen ger möjlighet att bygga hus upp till närmre tio gånger så höga som mina och andras bostäder här omkring. Det är för mig helt bisarrt och förstör och helt förändrar Yngsjö by som den är idag. Jag förespråkar gärna viss nybyggnation så länge det byggs i en rimlig takt och framför allt att det passar in i området.

95. Privatperson 83

Yngsjö by har en småskalig bebyggelse med värdefull kulturmiljö och struktur av gammal bebyggelse. Passar detta nya getto in? Ändra till högst två våningar eller bevara grönområden och gör lite trevliga lekplatser i stället. Detta saknas i Yngsjö. Om Yngsjö ska expandera borde marken användas till att bygga ut dagis och skola i stället. Hur ska man lösa barnomsorg, ska vi som bor här och vill ha dagisplats här bli sämst behandlade? Alla som flyttar hit har förtur till platserna vilket innebär att vi aldrig får plats här, trots flera år i kö till Yngsjö förskola. En planeringsarkitekt borde planera för även detta.

96. Privatperson 84

Jag är för byggnation, men man bör åtgärda följande:

Inget 4,5 våningshus. Otroligt okaraktäristiskt och passar inte in i byn. Skola, förskola, fritids byggs ut. Jag har ett barn som är född i Yngsjö och aldrig kommer få plats på förskolan här enligt kontakt med kommunen, pga att det är så många i kö men få platser. Det är katastrof.

Gång- och cykelmöjligheter behöver ses över längs hela gamla byvägen, det är dålig framkomlighet redan nu från Havsbadet till affären. Hastigheterna på Yngsjövägen är för höga. Svårt att ta sig från andra sidan vägen till Yngsjö utan att springa över 80-vägen från vägrenen. Finns ingen belysning. Dra ner hastigheten och ordna riktiga övergångar. De nya bostäderna ligger för nära en väg med så hög hastighet.



97. Privatperson 85

Är inte emot bebyggelsen på Tofta gård, det är jättebra att det byggs just där. Dock INTE hus högre än 2 våningar. Den genuina bykänslan som är en av Yngsjös byggstenar skulle påverkas negativt och även påverka förskola och skola där trycket redan är alldeles för hårt. Det saknas trottoarer på många ställen, barn går och cyklar, folk rastar djur och kör barnvagnar längs vägkanten.

98. Privatperson 86

Förslaget med 4.5 plans villor och fastigheter är totalt undermåligt. Så höga hus förstör och förvränger känslan utav vackra Yngsjö. Området är det första man ser och präglar hur Yngsjö upplevs. Husen ska hållas i samma höjd som resterande by, dvs 2 plan och med fördel vara kringbyggda. Kommunen ska ha en plan för att bygga ut skola och förskola om byn ska växa. Ja till utbyggd by, men nybyggen ska smälta in i bykärnan.

99. Privatperson 87

4.5 våningshus är en drastisk förändring av byns centrum och dessutom alldeles intill skolan. Max 3.5 våningar på denna plats. Området tar upp mark intill skolan, var ska skolan expandera.

Jag hoppas att ni (med kunskap och makt) kontrollerar att det byggs för framtiden, dvs med energisnåla hus, solpaneler, växtlighet på tak mm. Det borde finnas krav men jag hittade inget i detaljplanen. Grönområdena runt byggnaderna bör aktivt utformas för mångfalden (lokala insekter och fåglar). Jag läste att Obos hade vissa hus som är Svanen märkta, de vore absolut lämpligast i ett så naturnära och skört område.

Utseendet på vissa av husen inte in. Det bör läggas mer tid på anpassning till den gamla charmiga stilen av Yngsjö. Utseendet bör godkännas av byborna då området kommer utgöra största delen av byns centrum och påverka många ner än bara de nyinflyttade och närboende.

100. Privatperson 88

Tycker inte det ska byggas på "Tofta tomten" Det tar bort charmen av Yngsjö gamla by och sommarpärla, bygg hellre väster om väg 118, som det gjorts i Åhus, vid gamla glassfabriken.

101. Privatperson 89 och 90

Jag är kraftigt emot förslaget av denna byggnadsplan. Det är en alltför omfattande förändring av byn med så många hus och nyinflyttade. Envåningshus hus är det som gäller i den här byn.

Ett bostadsområde av denna storlek medför kraftig ökning av antal bilar och transportmedel, överbelastning av vägar och än mer tung trafik på Yngsjövägen. Skola och daghem påverkas av detta och barnen kan skadas av trafiken. Bostadsområdet genererar ökade ljudvolymmer och buller i byn och för närliggande grannar. Vatten och avlopp utsätts för kraftigt tryck och den ökade sop- och återvinningshanteringen leder till sanitära olägenheter. Elnät och mobila stationer behöver utökas och parkerade bilar riskerar att stå på/vid vägarna och störa.

Nej tack till bygget. Det här är inte genomtänkt.



102. Privatperson 91

I Yngsjö ska det finnas värden i att behålla karaktären av en skånsk landsby, så många hus och i fyra våningar är en överexploatering! Det märkliga är att kommunen påpekar att Yngsjö är en särskilt värdefull kulturmiljö och hävdar att bebyggelsen (med 4,5 våningshus) är anpassad till den befintliga bymiljön. Det finns inte idag inte plats för alla barn på förskola och skola.

103. Privatperson 92 och 93

Bryter helt mot Yngsjö fina gamla bykaraktär. Där passar definitivt inga höghus. Här pratas om bygglov för tex byte av tak mm och då ska de smälta in i omgivningen, Vad är då detta, höghus i en gammal fiskeby!!

104. Privatperson 94 och 95

Vi har ingenting att anmärka på planerna att bygga nytt och utveckla Yngsjö by men då ska det också ske på ett varsamt med avstamp i den rådande kultur- och byggnadsmiljön. Föreliggande förslag gör våld på detta med byggnadshöjder som vida överstiger nuvarande hus. I planbeskrivningen hänvisas till det olämpliga i att bygga höga hus som strider mot befintlig byggnadskultur och det nya planförslaget ligger helt inom sådant område. Detta kan inte uppfyllas om det byggs hus med en nockhöjd av 9 meter, eller än värre, med 15 meter. Högre nockhöjd än 8 meter strider mot Yngsjös byggnadstraditioner. Vi ställer oss även tvivlande till att gällande krav mot buller kan innehållas för de högre husen då den trafikräkning som åberopas inte är uppdaterad med senast gjorda mätning.

Yrkande: Högsta tillåtna nockhöjd ska sättas till ca 8 meter, vilket medför byggnader i högst två våningar. Höghus hör inte hemma i en gammal bondby med anor från elvahundratalet med såväl gammal som ny småskalig bebyggelse. Den nyproduktion som uppförts de senaste åren i Yngsjö by har väl tagit hand om och anpassat husutformningen till befintlig bebyggelse. Det föreliggande detaljplaneförslaget bör även den ta samma hänsyn till nuvarande kulturmiljö.

105. Privatperson 96

4,5 planshus passar inte i Yngsjö!!! Det är det enda jag protesterar emot. Annars tycker jag att det ser fint ut.

106. Privatperson 97

Högre hus än 2-plan hör inte hemma i Yngsjö. I övrigt ett bra tillskott till Yngsjö.

107. Privatperson 98

Det skulle förstöra känslan av det vi har i Yngsjö om det tilläts att bygga 4-5 våningshus. Max 2 våningar bör få tillåtas.

108. Privatperson 99

Absolut inga 4 våningshus i Yngsjö. Passar inte in i en gammal by.



Tematiskt samlade kommentarer till yttranden från sakägare enligt fastighetsförteckning (nr. 12-18) samt privatpersoner 1-100

Bebyggelsens höjder och gestaltning i relation till kulturmiljövården

Efter samrådet har Obos tillsammans med Gunilla Svensson arkitektkontor och miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i Kristianstads kommun bearbetat och reviderat bebyggelseförslaget och detaljplanen. Antalet bostäder har minskats från ca 100 till ca 65, det högre huset med lägenheter har tagits bort och tillåtna nockhöjder har sänkts från tidigare maximala 15-16,5 meter till 7,5-9,5 meter samt kompletterats med bestämmelser om bland annat fasadhöjd och takutformning, vilket innebär att bebyggelsen inom området blir 1-2,5 våningar hög.

Området har även omstrukturerats så att tätare rad- och kedjehusbebyggelse i större utsträckning föreslås i kvarterets inre samt i väster mot väg 118 och att glesare parhus- och villatomter placeras vid skolan samt utmed Gamla Byvägen för att bättre möta den småskaliga bebyggelsen på motsatt sida vägen. Plankartan har preciserats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget, så att det tydligare framgår vilken slags bostäder som avses uppföras inom olika delområden, där de högsta husen förläggs i områdets centrala delar.

I många av de inkomna yttrandena framförs önskemål om att reglera våningsantal, men det är Boverkets föreskrifter för detaljplan inte längre möjligt att ange antalet våningar i fasta tal, utan planbestämmelserna bygger på en kombination nockhöjd, fasadhöjd och takvinkel för att reglera bebyggelsens höjd inom planområdet. Flera synpunkter hänvisar också till äldre planers bestämmelser om byggnadshöjder motsvarande 4,4 meter i Yngsjö och i det sammanhanget är det viktigt att hålla isär begreppen, då byggnadshöjd avser skärningspunkten mellan fasadplan och ett takplan med 45 graders lutning, och alltså inte kan jämföras med nockhöjd som avser den högsta delen på en byggnads takkonstruktion, och är det begrepp som ska användas för planbestämmelser enligt Boverket.

Idén med det högre bostadshuset med lägenheter (som nu har tagits bort från planförslaget) var att knyta an till den befintliga lada som ligger inom området idag och har en ordentlig höjd på ca 13 meter. Tanken var att kunna erbjuda en boendeform i lägenhet som det finns väldigt begränsat av i Yngsjö i dag, till exempel för äldre som inte vill ha trädgård/uteplats men ändå bo kvar i byn. Så avsikten var god, men utifrån reaktionerna från Yngsjöborna så har flerbostadshuset tagits bort till förmån för lägre och glesare bebyggelse i form av villor, par-, rad- och kedjehus.

Planförslaget har kompletterats med bestämmelser om fasadmateriäl (trä, tegel och sten/puts) samt om krav på sadeltak och takvinklar för olika delar av området för att i större utsträckning knyta an till kulturmiljövårderna i området. Färgsättningen regleras dock inte i detaljplanen, utan exploatören och de framtida boende får ha en valfrihet kring detta, men som alltid med beaktande av plan- och bygglagens generella bestämmelser om att byggnader ska ha god form-, färg- och materialverkan och anpassas till omgivningen.

Flertalet av de inkomna samrådssynpunkterna om bebyggelsens höjd och utformning har kunnat tillgodoses genom det omarbetade bebyggelseförslaget.



Markanvändning

Planförslaget har preciserats till enbart bostäder och möjligheten till centrum- och kontorsverksamheter har tagits bort i enligt med synpunkterna. Inom bostadsändamål kan det finnas möjlighet att i mindre omfattning bedriva annan verksamhet, till exempel inreda ett mindre kontor, frisörsalong, fotvårdsmottagning eller liknande, men som inte har större omgivningspåverkan än vad som kan förväntas av ett vanligt boende.

Skola/förskola

Det är barn- och utbildningsnämnden (BUN) som beslutar om kommunens skol- och förskoleverksamhet och inkomna synpunkter kring kapacitet, elevantal, kösystem osv hanteras inte inom ramen för detaljplaneläggning enligt plan- och bygglagen. Det är däremot i planeringsssammanhang viktigt att bevaka och avsätta mark för olika allmänna intressen, så som skolor och förskolor. Skoltomten är efter planförslagets genomförande ca 10 000 m² stor och inom fastigheten finns det registrerat byggnader om ca 800 m², så ytmässigt finns utrymme för tillbyggnader. Barn- och utbildningsförvaltningen (BUF) har hörts i planprocessen om eventuella önskemål om ytterligare mark för skoländamål och har konstaterat att tomten är tillräcklig utifrån de beslut och behov som föreligger, men att man önskar ta del av den mark som frigörs när återvinningsstationen flyttas. I övrigt arbetar barn- och utbildningsförvaltningen enligt fastställd lokalförsörjningsprocess där det ingår ett övergripande utredningsarbete som tar sikte på prognos, långsiktig hållbarhet och att hushålla med de resurser som finns. Där beaktas kapaciteten i området, inte enbart per ort.

Synpunkterna som inkommit under planprocessen har förmedlats till BUF genom att denna samrådsredogörelse översänts till dem.

Trafik, trafikbuller, trafiksäkerhet, mötesplatser

Genom att detaljplanen justerats och antalet bostäder minskats från tidigare ca 100 till ca 65, så minskar trafikallsträngen inom och i anslutning till planområdet, i jämförelse med samrådsförslaget.

En trafikutredning samt uppdaterad trafikbullerutredning har tagits fram till granskningen, Tyréns, 2023-08-11 respektive 2023-06-07. Förtydliganden görs i utredningarna kring mätår och uppräknig av sommartrafik samt att skälet till att siffrorna från 2017 har använts för väg 118/Yngsjövägen beror på att mätningen från 2021 skedde under pandemin, då antalet tunga fordon var betydligt lägre. Tyréns har därmed bedömt att det är mest relevant att räkna upp siffrorna från 2017 för att inte riskera att beräkna trafikmängder och trafikbuller för lågt.

Trafikbullerberäkningarna visar att gällande riktvärden för fasad för tillkommande bebyggelse tillgodoses inom hela planområdet men att det ska finnas tillgång till en bullerskyddad uteplats för bostäderna närmast väg 118/Yngsjövägen. Bullerriktvärdena för befintlig bebyggelse inom och i anslutning till planområdet klaras med god marginal även med trafiktillskottet från den nya bebyggelsen.

Trafikutredningen visar att framkomligheten och trafiksäkerheten är fortsatt god i korsningspunkterna mot väg 118/Yngsjövägen och det har inte identifierats några åtgärdsbehov för det statliga vägnätet. För befintliga bostäder i anslutning till planområdet



kommer trafikflödet att öka, men i begränsad omfattning och med låga hastigheter, vilket innebär att påverkan på framkomlighet och trafiksäkerhet bedöms som liten.

I trafikutredningen föreslås någon form av gångbana/trottoar utmed den södra anslutningsvägen till Gamla Byvägen för att öka trafiksäkerheten mot målpunkter i söder, skola, matbutik och busshållplats. Åtgärdsförslagen har vidarebefordrats till kommunledningskontoret/mark- och exploateringsenheten och tekniska förvaltningen att titta vidare på i samband med projekteringen av den kommunala gång- och cykelvägen.

Mötesplatserna utmed Gamla Byvägen utförs som breddningar av den befintliga körbanan på två platser för att underlätta möten och framkomlighet längs vägen. Bebyggelsen ligger generellt nära vägen och gaturummet är smalt, så det är inte möjligt med några större vägombyggnader, utan mötesplatserna syftar till att förbättra trafiksituationen i förhållande till rådande förutsättningar. Med de begränsade trafikmängder som det reviderade bebyggelseförslaget ger upphov till så bedöms mötesfickorna inte medföra några betydande olägenheter för närboende.

Kollektivtrafik

Generella synpunkter om brist på kollektivtrafik och överfulla bussar sommartid har förmedlats till kommunledningskontoret som tillsammans med tekniska förvaltningen har löpande dialog med Skånetrafiken om kollektivtrafikförsörjningen i kommunen. Det pågår för närvarande en utredning för att bland annat se över busstrafiken i Kristianstad och Åhus och eftersom det är samma busslinje till Yngsjö som till Åhus så har synpunkterna från plansamrådet vidarebefordrats till kommunledningskontoret som önskemål/underlag till pågående utredning.

Natur, rekreation, lek

Naturmarken/grönområdet i västra delen av planområdet utmed väg 118/Yngsjövägen utgör ett avståndshinder till väg 118 som kommer att nyttjas för infiltration av dagvatten och har främst en praktisk funktion för området, men naturområdet är tänkt att kunna inrymma gångstigar och utformas för viss närrekreation.

Önskemål om ny kommunal lekplats i Yngsjö har förmedlats till tekniska förvaltningen för kännedom. Det finns en närlekplats i kommunal regi i södra delen av Yngsjö och frågan finns med i park- och lekplatsprogrammet, som utgör en planerad prioriterad planering där hänsyn tas till hela kommunens behov gällande anläggande av lekplatser. Inom planområdet tillgodoses behovet av lekmöjlighet och friyta för bostäderna genom torgytan i områdets mitt samt en mindre lek- och vistelseyta i det inre av bostadskvarteret söder om torget.

Avseende förekomsten av naturvärden (Hedblomster) i planområdets norra del, så har plankartan justerats så att naturmark och prickmark, där byggnader inte får uppföras, lagts till i anslutning till den norra fastighetsgränsen. Det ger ett visst utrymme för randvegetation och förekommande naturvärden, men dispens för flytt av de fridlysta blomsterbestånden kommer ändå att behövas. Tänkt plats för detta är inom naturmarken, men det avgörs närmare av länsstyrelsen i deras dispensbeslut.



Tekniska system, vatten och avloppsförsörjning, fjärrvärme

Gällande vattenförsörjningen så förekommer kapacitetsbrist avseende vattentillgången under vissa delar av året i Yngsjö och Åhus. Projektering av en ny överföringsledning från Kristianstad till Åhus pågår och tidplanen för anslutning av nya planområden har angetts till 2025. Det som påverkar tidplanen är bland annat arkeologiska undersökningar för ledningssträckan samt processen med vattendom hos mark- och miljödomstolen. Informationen från kommunens tekniska förvaltning/VA-avdelning är i nuläget att utredningar om kapacitet och anslutningsmöjligheter pågår utifrån olika planområdets tidplaner för behov av vattenuttag. Detaljplanen kommer inte att kunna antas förrän besluten kring vattenledningen är klara.

Det finns inte utbyggd fjärrvärme till Yngsjö utan det är enskild uppvärmning som gäller för området, till exempel olika slags värmepumpar och solvärme.

Översvämningensrisk, även kopplat till övrig planläggning i Yngsjö

I planbeskrivningen sammanfattas förutsättningarna för den översvämningensrisk som vid planläggning måste beaktas generellt längs kusten och även platsspecifikt för det aktuella planområdet. Här framgår kopplingen till länsstyrelsens tillsynsansvar och upphävande av planändringar för utökade byggrätter längs Åhuskusten samt varför det finns en skillnad mellan att planlägga inom Tofta Gård jämfört med att ändra detaljplaner och byggrätter i befintliga områden längs kusten. Se planbeskrivningen, avsnitt "Risk för översvämning".

Information om detaljplanen och planprocessen

Det framgår på första sidan i denna samrådsredogörelse hur samrådet genomförts och var handlingar mm funnits tillgängliga under samrådstiden.

Yngsjö 305:1, tidigare bensinstation norr om Tofta Gård

Några samrådssynpunkter handlar om att det ser tråkigt ut på platsen norr om Tofta Gård där det tidigare legat en bensinstation. Sedan samrådstiden för detaljplanen har det etablerats en ny obemannad drivmedelsstation inom den aktuella fastigheten.



Föreslagna förändringar av planförslaget

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

- Bebyggelseförslaget har omarbetats utifrån inkomna synpunkter och detaljplanen har reviderats i enlighet med detta. Bland annat har antalet bostäder minskats, det högre huset med lägenheter har tagits bort och tillåtna nockhöjder har sänkts till 7,5-9,5 meter och plankartan har kompletterats med bestämmelser om bland annat fasadhöjder, takvinklar och fasadmaterial. Plankartan har utformats så att det tydligare framgår vilken slags bostäder som avses uppföras inom olika delområden, där detaljplanen möjliggör för sammanbyggda en- och tvåbostadshus (par-, rad- och kedjehus) och/eller friliggande en- och tvåbostadshus (villor).
- Planförslaget har preciserats till bostäder och möjligheten till kontors- och centrumändamål har tagits bort.
- Planförslaget har kompletterats med *ny grundkarta 2023-09-21, illustrationskarta och gatusektioner*, Gunilla Svensson arkitektkontor, 2023-10-24, *VA- och dagvattenutredning*, Griab rev. 2023-09-06, *Trafikutredning*, Tyréns, 2023-08-11 samt *Trafikbullerutredning* Tyréns, 2023-06-07.
- Planbeskrivningen har reviderats i enlighet med gjorda justeringar av plankartan och de uppdaterade utredningarna.
- Planbeskrivningen har tydliggjorts avseende riksintressena för högexploaterad kust, friluftsliv och rörligt friluftsliv.
- Naturmark med enskilt huvudmannaskap har lagts till i planområdets ytterkanter mot grannfastigheterna.
- Plankartan har justerats så att gång- och cykelvägen har en sammanhängande sträckning förbi tillfartsvägen i öster och mötesplatserna utmed Gamla Byvägen utgörs av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.
- En yta för lek och vistelse med 20 m² byggrätt har avsatts inom kvarteret söder om torget tillsammans med gångvägar. Även möjlighet för en gångväg mot skolan föreslås inom kvartersmarken i söder.
- En byggrätt motsvarande 80 m² för gemensamhetslokal samt ett E-område för transformatorstation har lagts till inom torgytan.
- Plankartan har kompletterats med villkorsbestämmelser för berörda delar att startbesked inte får ges för nybyggnad av bostad förrän markförorening har avhjälppts samt att extra skärmning ska ske för två uteplatser utmed väg 118/Yngsjövägen.
- Planbeskrivningen avsnitt om fastighetsrättsliga frågor har förtydligats avseende förutsättningarna för gemensamhetsanläggningar, ansökningsansvar, ersättning för marköverlåtelse samt beskrivning av fastighetskonsekvenser.



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

Daniel Wasden
avdelningschef

Jeanette Petersén
planeringsarkitekt