

KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

Tekniska kontoret - Planenheten

# Granskningshandling

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

2024-04-18

## Granskningsutlåtande version 1

Detaljplan för del av Kvidinge 1:20 m.fl.,  
**"Prästamarken"** i Kvidinge, Åstorps  
kommun, Skåne län

Diarienummer

KSFD 2017/223

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## HUR GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS

Ett förslag till ny detaljplan för Kvidinge 1:20 m.fl. i Kvidinge samhälle, Åstorps kommun, Skåne län, har varit föremål för granskning under tiden:

2023-05-01 till 2023-05-29 med en förlängning för sakägare till 29:e juni.

Under granskningen har planhandlingar varit utsända på remiss till myndigheter och andra instanser. Under granskningstiden har handlingarna även funnits tillgängliga på medborgarkontoret i kommunhuset, Storgatan 7 Åstorp samt på kommunens hemsida [https://www.astorp.se/dp\\_samrad](https://www.astorp.se/dp_samrad).

Kungörelse om granskning har annonserats i Helsingborgs Dagblad.

## INKOMNA YTTRANDE

Åtta yttranden har inkommit under granskningen varav en inte haft någon erinran mot förslaget. Samtliga yttranden sammanfattas och kommenteras nedan, samt finns att tillgå i sin helhet på tekniska kontoret.

## YTTRANDE UTAN ERINRAN

**Region Skåne** enligt skrivelse registrerad 2023-05-23.

# DETALJPLAN FÖR DEL AV KVIDINGE 1:20 M.FL., "PRÄSTAMARKEN"

## STATLIGA MYNDIGHETER

---

**Lantmäteriet** enligt skrivelse 2023-05-17

### detaljplan för Kvidinge 1:20 med flera "Prästamarken"

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-03-20) har följande noterats:

#### Delar av planen som bör förbättras

#### SKILLNADER PLANKARTA OCH PLANBESKRIVNING

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) i plankartan medan planbeskrivningen anger 15 år.

#### SERVITUT

Det anges att servitut för jordvärme (1277-421.2) ska "släckas ut". För att servitutet ska kunna upphävas krävs ansökan om detta till Lantmäteriet. Det bör framgå vem som ska ansöka och bekosta denna lantmåteriförrättning. Går servitutet att upphäva fattar lantmäteriet beslut om eventuell ersättning. Är man överens fattar Lantmäteriet beslut enligt överenskommelse annars prövas ersättningsfrågan i förrättningen.

#### EVENTUELL ERSÄTTNING FÖR MINSKNING AV GA

Gemensamhetsanläggningen Tommarp ga:1 behöver som en följd av planförslaget omprövas och minskning av de upplåtta områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

#### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

I tabellen på sidan 60 i planbeskrivningen anges att det endast är fastighetsreglering som ska ske. Åtminstone några av dem torde vara avstyckning. Kommentaren från samrådet gällande att ändra åtgärd från avstyckning till fastighetsreglering gällde endast gatumark.

#### Kommentar

Plankartans bestämmelse har uppdaterats så den speglar planbeskrivningen.

Servitutet för jordvärme (1277-421.2) har upphävts och berör inte längre detaljplanen.

Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med information om gemensamhetsanläggningen Tommarp ga:1.

Tabellen på sidan 60 har uppdaterats enligt kommunens intentioner att stycka av och fastighetsreglera.

# DETALJPLAN FÖR DEL AV KVIDINGE 1:20 M.FL., "PRÄSTAMARKEN"

**Trafikverket** enligt skrivelse 2023-05-17

## **Granskning gällande detaljplan för Kvidinge 1:20 med flera, Prästamarken, Åstorps kommun**

### **Samrådshandling**

#### **Syfte**

Syftet med detaljplanen är att skapa ett blandat bostadsområde med friliggande villor, radhus, parhus samt flerbostadshus med möjlighet till centrumverksamheter i bottenplan i ett stationsnära läge. Detaljplanen ska även möjliggöra en förskola med möjlighet att växa och med en närhet och tillgänglighet till Prästamarkens natur.

#### **Yttrande**

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingen i rubricerat ärende. Vi har följande synpunkter.

#### **Befintlig järnväg av riksintresse**

För att möjliggöra utbyggnad med ytterligare ett spår på Skånebanan, på norra sidan av befintlig järnväg, krävs ett byggnadsfritt avstånd om minst 45 meter från spårmittpunkt i aktuell detaljplan. Öster om Norra Järnvägsgatan bedömer vi att avståndet mellan byggrätter och järnvägen i plankartan endast är 40 meter, vilket därför bör utökas.

För att möjliggöra utbyggnad med ytterligare ett spår på Skånebanan krävs, enligt Trafikverkets riktlinjer för plankorsningar, att befintlig plankorsning för Norra Järnvägsgatan ersätts med en planskildhet. Den vägtunnel som utretts i trafikutredningen anser Trafikverket att kommunen bör markera med någon form av markreservat i plankartan. Detta markreservat anser vi även ska beskrivas i planbeskrivningen. Trafikutredning och planbeskrivning bör även kompletteras med erforderliga åtgärder för anpassning av gatunätet söder om järnvägen, för att säkerställa att en framtida vägtunnel är genomförbar.

Utbyggnad av bostäder enligt detaljplanen förutsätter enligt genomförd bullerutredning en bullerskärm utmed järnvägen för att riktvärden för buller ska innehållas. Förutsättningar för ett genomförande av bullerskärmen måste därför säkerställas, för att inte riskera att medföra en negativ påverkan på järnvägen som riksintresse. Trafikverket anser därför att planområdet ska utökas för att inrymma bullerskärmen utmed järnvägen.

Kommunens bullerskärm måste projekteras och byggas av Trafikverket då det är invid spårområdet. Det kommer sannolikt att krävas järnvägsplan för att genomföra bullerskärmen, då erforderlig sträckning är över 300 meter enligt planen och enligt Trafikverkets bedömning. Om bullerskärmen prövas i detaljplanen vad gäller bl a omgivningspåverkan, kan det dock finnas en möjlighet att Trafikverket kan bygga bullerskärmen utan järnvägsplan.

## **DETALJPLAN FÖR DEL AV KVIDINGE 1:20 M.FL., "PRÄSTAMARKEN"**

### **Kvidinge station**

En redovisning bör göras i planen av vilken yta som avses fungera som plats för kiss & ride vid Kvidinge station, för angöring med bil norr om järnvägen, och om det kommer att krävas en vändplats.

### **Trafikbuller**

Trafikverket anser att bullerutredningen behöver kompletteras med en beräkning av maximala ljudnivåer med avseende på godståg, för att visa att riktvärdet  $L_{max} 70$  dBA för tyst sida kan innehållas nattetid för den planerade bebyggelsen i framtiden. Enligt Boverkets krav får riktvärdet  $L_{max} 70$  dBA överskridas max fem gånger per natt för tyst sida. Redan i föregående tågplan T22 var antalet godståg på sträckan nästan 5 per natt (4,7 st). Trafikverket bedömer det mycket sannolikt att en trafikökning, och/eller omdisponering alternativt omledning av godståg i framtiden kommer att innebära fler än 5 godståg per natt.

En bestämmelse bör införas i plankartan om att erforderliga bullerskärmar utgör ett villkor för startbesked för den nya bebyggelsen. När det gäller bullerskydd för den planerade förskolan bör det framgå i planen ifall byggnader söder om denna, utgör en förutsättning för att innehålla riktvärden för buller avseende skolgård. Detta bör i så fall regleras i planen.

Trafikverket rekommenderar att en bestämmelse om att riktvärden för tyst sida ska innehållas införas för samtliga byggnader utmed järnvägen, för att en så god ljudmiljö som möjligt ska uppnås.

### **Gång- och cykelförbindelser**

Trafikverket anser att det bör tydliggöras i planen hur en gen gång- och cykelförbindelse till den östra GC-porten under järnvägen ska se ut i planen när Sånnavägens sträckning flyttas längre ifrån järnvägen.

### **Fastighetsregleringar**

För att kommunen ska ges rådighet för erforderlig bullerskärm utmed järnvägen för det nya planområdet föreslås upprättande av servitut.

Trafikverket anser att de områden som utgör släpp i Trafikverkets järnvägsfastighet i förlängningen av Sånnavägen och Norra Kyrkogatans förlängning bör regleras över till någon av Trafikverkets fastigheter. Fastighetsgränsen utmed stationshuset söder om järnvägen bör då även justeras. För att kommunen ska få rådighet att sköta drift och underhåll utmed stationshusets sida som vetter mot järnvägen föreslås upprättande av servitut.

### **Avtal**

För genomförande av en bullerskärm utmed järnvägen, åtgärder på ramper till gång- och cykelportar under järnvägen, samt en framtida planskildhet mellan Norra Järnvägsgatan och järnvägen m m krävs att ett samverkans- och medfinansieringsavtal träffas mellan Åstorps kommun och Trafikverket. Trafikverket måste bygga bullerskärmen invid spårområdet, men kommunen svarar för kostnaden för genomförande, drift och underhåll av bullerskärmen. Det omfattar kostnad för rivning av befintligt

## DETALJPLAN FÖR DEL AV KVIDINGE 1:20 M.FL., "PRÄSTAMARKEN"

flätverksstängsel, vilket krävs då bullerskärmen får ersätt stängslet.

För att kommunen ska ges rådighet för befintliga och framtida anläggningar på Trafikverkets fastighet vid Kvidinge station anser vi att ett arrendeavtal bör upprättas. Det gäller t ex befintliga och framtida bil- och cykelparkeringar, ev. gata, gångbanor, belysning, planteringar etc.

Trafikverket anser vidare att det drift- och underhållsavtal för Kvidinge station som togs fram år 2016 nu bör undertecknas efter uppdateringar utifrån aktuell detaljplan.

Då samtliga tre ovannämnda avtal utgör förutsättning för den aktuella detaljplanen, anser Trafikverket att dessa tre avtal ska undertecknas innan den aktuella detaljplanen föres till antagande.

Kommunen har utrett vilken plats som ska fungera som Kiss and Ride yta norr om järnvägen. Ett förslag på utformning finns i planbeskrivningen.

Bestämmelser har införts i plankartan kring att bullerskärmar utgör villkor för startbesked. Även bestämmelser om tyst sida har införts i plankartan.

Planbeskrivningen har uppdaterats med hur gen cykelförbindelse ska upprättas söder om järnvägen.

### Kommentar

Bebyggelsefritt avstånd från järnvägen utökas till 45 meter längs med hela sträckan.

Område som omfattas av vägtunnel markeras ut med ett markreservat i plankartan. Markreservatet beskrivs i planbeskrivningen. Kommunen har tittat på hur trafiken söder om järnvägen behöver anpassas och detta beskrivs i planbeskrivningen.

Bullerutredningen har kompletterats med en beräkning av maximala ljudnivåer med avseende på godståg, för att visa att riktvärdet  $L_{max} 70$  dBA för tyst sida kan innehållas nattetid för den planerade bebyggelsen i framtiden med mer än 5 godståg per natt.

Plankartan har kompletterats med planbestämmelse om att ljuddämpad sida ska uppföras för lägenheter där så krävs enligt gällande riktvärden för trafikbuller.

Plankartan har kompletterats med en administrativ bestämmelse om att startbesked inte får ges för förskolebyggnaden förrän fastigheten uppfyller rådande riktvärden för buller på skolgård. Om fastigheten uppfyller riktvärden utan åtgärd genom bostadsbyggnader söderut kan startbesked ges utan åtgärd.

Bostäder har flyttats norrut så att bullerskärm ej behövs för att nå riktvärde för buller.

Parallellt med arbetet med detaljplanen kommer släppet i järnvägsfastigheten att överföras till Trafikverkets fastighet.

Ett samverkans- och medfinansieringsavtal kommer träffas mellan kommunen och trafikverket för åtgärder på ramper till gång- och

## DETALJPLAN FÖR DEL AV KVIDINGE 1:20 M.FL., "PRÄSTAMARKEN"

cykelportar under järnvägen, samt en framtida planskildhet.

Kommunen kommer upprätta ett arrendeavtal med Trafikverket för att ges rådighet för befintliga och framtida anläggningar på Trafikverkets fastigheter.

Drift och underhållsavtal från 2016 kommer att skrivas på inför antagande.

**Länsstyrelsen** enligt skrivelse 2023-05-15

### **Redogörelse för ärendet**

Syftet med detaljplanen är att skapa ett blandat bostadsområde med friliggande villor, radhus, parhus samt flerbostadshus med möjlighet till centrumverksamheter i bottenplan i ett stationsnära läge. Kommunen gör bedömningen att planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan. Planförfarandet genomförs med ett utökat förfarande. Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

### **Länsstyrelsens formella synpunkter**

Följande synpunkter har koppling till länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

### **Markförorening**

Länsstyrelsen menar att markens lämplighet ska vara utredd i planprocessen. Eventuella villkor i detaljplanen enligt 4 kap. 14 § PBL måste föregås av en utredning som visar på att olika efterbehandlingsåtgärder är tillräckliga för att göra marken lämplig. Frågan om markföroreningar måste utredas och planhandlingarna kompletteras innan planen kan antas. Länsstyrelsen bedömer att det finns risk för att planen, med dess nuvarande redovisning och bestämmelser, blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

### **Länsstyrelsens rådgivning**

#### **Planteknik – villkor av lov "a3"**

För att ett villkor för lov eller startbesked ska kunna införas som planbestämmelse måste villkoret ha ett naturligt samband med planens övriga bestämmelser. Det måste även kunna visas att den villkorade åtgärden leder till att marken blir lämplig för den ändrade användningen. Det ska med andra ord vara utrett redan i planprocessen att åtgärden går att genomföra och att åtgärden gör marken lämplig. Detta krävs för att inte kommunen ska införa planbestämmelser som kan medföra att en byggrätt inte kan utnyttjas. De villkorade åtgärderna ska vara så preciserade och effektbeskrivna att det är tydligt att de är genomförbara och att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs. Länsstyrelsen gör bedömningen att planbestämmelse a3 inte har lagstöd.

## DETALJPLAN FÖR DEL AV KVIDINGE 1:20 M.FL., "PRÄSTAMARKEN"

### Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende markföreningar varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11 §§ PBL.

#### Kommentar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts för fastigheterna Kvidinge 1:21, 1:14 samt del av 169:1. Undersökningen påvisar att det finns föreningar som överstiger riktvärde för bostäder. Planbeskrivningen kompletteras med information från undersökningsrapporten och den administrativa bestämmelse om att startbesked inte får ges för bostäder förrän markföreningar har avhjälpts behålls eftersom undersökningen påvisat att det krävs för att kunna bebygga med bostäder.

## KOMMUNALA ORGAN

### NSR enligt skrivelse 2023-05-15

NSR har beretts tillfälle att lämna synpunkter på den ovan listade detaljplanen och noterade att tidigare synpunkter har noterats. Dock vill NSR förtydliga följande:

NSR vill förtydliga att 1 januari 2027 är det krav enligt lag att källsortering ska ske fastighetsnära. Fraktionerna som ska sorteras ut fastighetsnära är förpackningar av ofärgat glas, färgat glas, metall, papper och plast.

NSR har ansvar att hämta förpackningsavfall hos hushåll och samlokaliserade verksamheter. Detta innebär att det är oklart om NSR kommer hämta förpackningarna hos skolan eller om det är annan aktör som kommer göra det.

NSR önskar även att det i planen trycker på om hållbart byggande.

Se Bilaga 2 som vi bifogar för att underlätta ert arbete med att säkerställa det viktigaste i gällande renhållningsordning för Åstorps kommun.

#### Kommentar

Åstorps kommun noterar NSR:s synpunkter.

### NSVA enligt skrivelse 2023-05-29



## DETALJPLAN FÖR DEL AV KVIDINGE 1:20 M.FL., "PRÄSTAMARKEN"

### Generellt:

Föreslagna U-områden och även områdets lokalgator bör ses över så att de har rätt bredd för samtliga ledningsdragningar, se också kommentarer i nedanstående bild. NATUR utökas lämpligen i det norra hörnet så att den korta ledningssträckan inte behöver gå på kvartersmark.



### Skyfall

Skyfallsstråk bör redovisas även inom plangränsen, inte bara hur det tar sig ut i naturreservatet norrut.

### Skriv in under genomförandebeskrivning:

VA-utbyggnaden måste ses över utifrån etappindelningen som beskrivs i planhandlingen.

### Dricksvatten:

Generellt finns det i dagsläget begränsad kapacitet för dricksvatten inom Åstorps kommun. För att kunna möta det framtida behovet av dricksvattenförsörjning inom kommunen pågår det just nu utredningar gällande anläggning av ett nytt vattenverk. Det är en förutsättning för planens genomförande att en hållbar råvattentillgång är säkrad och att det nya vattenverket är uppfört. Utan detta kan inte exploateringen försörjas med tillräckliga mängder dricksvatten.

Anslutning av huvudmatning till området bör ske från två håll för att skapa redundans, förslagsvis från Norra Kyrkogatan och Sånnavägen.

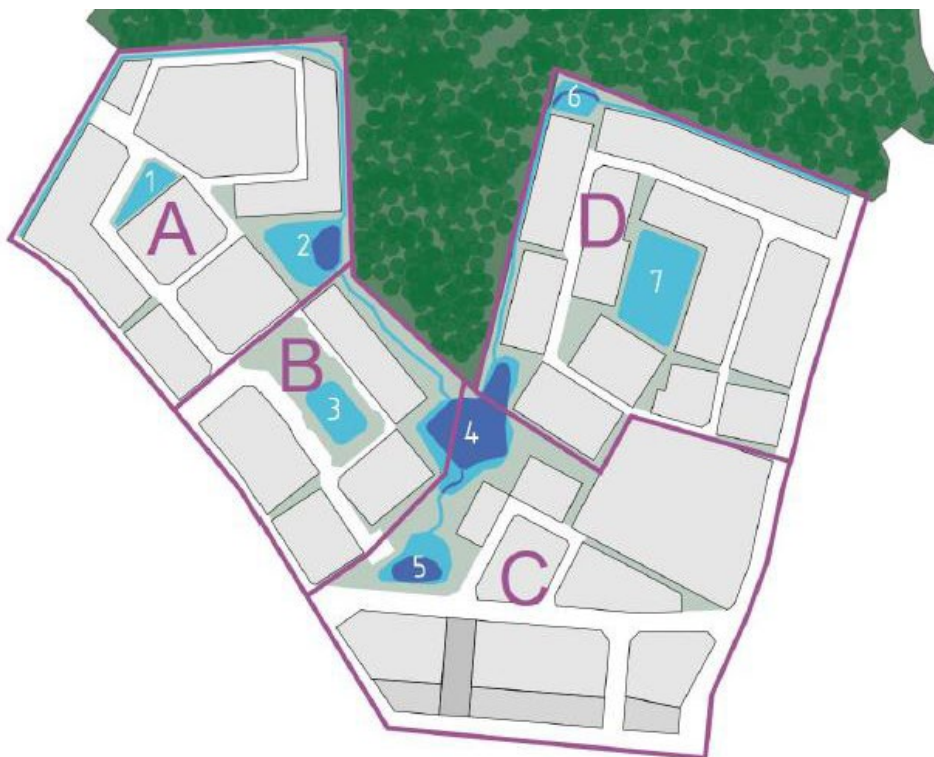
### Spillvatten:

Det är önskvärt att så mycket som möjligt av spillvatten från detaljplaneområdet leds direkt till reningsverket/pumpstationen för att inte ytterligare belasta befintliga ledningar. Befintliga dimensioner kan behöva ökas. Föreslagen ledningsdragning och anslutning i VA-utredningen pekar på att man kommer att behöva kompromissa med ledningstäckning på vissa delsträckor för att nå anslutningspunkter. Förslagsvis ses det tidigt över om man i stället för att ansluta område B och C i Sånnavägen, kan lägga ny ledning i Tommarpsvägen som kan ansluta mer direkt till reningsverk/pumpstation i nordöst.

## DETALJPLAN FÖR DEL AV KVIDINGE 1:20 M.FL., "PRÄSTAMARKEN"

### Dagvatten:

Det är svårt att avgöra om de magasinsvolymer som krävs för att hantera dimensionerande regn för området får plats inom markeringar nedan. Vilken släntlutning är detta beräknat på? Om det är kommunala anläggningar behöver NSVA kunna komma åt dammar med servicebil för underhåll via körbar väg och ha plats för att utföra drift. Vissa av de markerade dammarna (tex nr 1 och 7 i bild nedan) ser ut att ligga väldigt tätt inpå tillåten bebyggelse, det gäller även de sammankopplande diken.



Figur 10 – Föreslagen placering fördröjningsdammar

### Plankarta:

Eftersom stor del av dagvattenhanteringen i området baserar sig på infiltration kan det vara lämpligt att sätta ytterligare planbestämmelse för kvartersmark gällande andel genomsläpplighet.

#### Kommentar

U-områden ses över och breddas med prickad mark för att säkerställa skyddsavstånden.

Lokalgatorna har setts över och de har tillräcklig bredd för att kunna hysa ledningar.

Plankartan revideras så att u-område i nordväst blir Natur istället för bostäder och därmed inte behöver någon reglering.

Skyfallstråk inom plangränsen redovisas i WSP:s dagvattenutredning från 2020-04-03 och är en del av planhandlingarna.

## DETALJPLAN FÖR DEL AV KVIDINGE 1:20 M.FL., "PRÄSTAMARKEN"

Genomförandebeskrivningen uppdateras kring dricksvatten och spillvatten enligt NSVA:s önskemål.

VA-utredningen uppdateras angående magasinberäkningar och släntlutningar. Exakt utformning av dagvattendammar kommer ske inför exploatering. Då kan magasinen utformas tillsammans med cykel och gångstigar.

Plankartan uppdateras med planbestämmelser kring andel genomsläpplighet.

---

**Kommunstyrelseförvaltningen** enligt skrivelse 2023-05-12

Hej,

Här kommer Ksf:s synpunkter på förslaget till detaljplan för Prästamarken.

1. Egenskapsgräns fsk tigt mellan byggrätt och + mark. Eftersom förskolans tillkomst ligger ett tag framåt i tiden så är det troligt att det avtal som idag finns gällande konceptförskolor inte längre är gällande. Jag skulle därför gärna se att den byggbara ytan inte var fullt så begränsad så vi inte låser in oss allt för mkt utifrån de nuvarande modellerna.

2. Vad gäller beteckningen m1 så tolkar jag det utifrån texterna i bullerberäkningen, "Bullerskydd med en höjd av minst 3 meter över anslutande marknivå ska uppföras mot gata. Förskolebyggnaden kan räknas som bullerskydd. Varför bullerskydd, lek söder och öster? Mot gata, vad innebär det i praktiken?"

5.2 Planerad förskola I bilaga 4, 5 och 6 visar gröna nyanser de områden som beräknas klara riktvärdena för förskolgård, ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå och för maximal ljudnivå från väg- och järnvägstrafik beräknas klaras för den planerade förskolgården inom området väster och norr om byggnaden som planeras för lek, vila och pedagogisk verksamhet, se bilaga 4 – 6".

Samt

"6.2 Planerad förskola Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå och för maximal ljudnivå från väg- och järnvägstrafik beräknas klaras för den planerade förskolgården inom området väster och norr om byggnaden som planeras för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Om även ytan öster och söder om byggnaden önskas användas för lek, vila och pedagogisk verksamhet är en möjlig åtgärd en skärm längs Tommarpsvägen."

Som att detta bullerskydd enbart behövs om den del som planeras för parkering ska användas som lekyta? Dvs om denna yta bli parkering så behövs inget bullerskydd, vilket bör framgå under beteckningen m1.

3. Fritytan. I planbeskrivningen går det att läsa att ett rimligt mått för friyta enligt boverket är 40 kvm/barn. Er nämnd har ju antagit ett dokument med riktlinjer för friyta som ska vara vägledande i Åstorps kommun så jag

## DETALJPLAN FÖR DEL AV KVIDINGE 1:20 M.FL., "PRÄSTAMARKEN"

tycker att det är de riktvärdena som vi bör använda oss av. I dagsläget är frytan planerad till 7065 kvm, vilket är extremt mycket. Denna yta skulle möjliggöra för en förskola med 200 barn. Jag ser det inte som rimligt att planera för mer än maximalt 180 barn om vi ska ta höjd för mer än de 120 barn som förskolan planeras för. Ytorna ska trots allt anläggas och därefter skötas, vilket kostar pengar.

4200 kvm vid 35 kvm/barn och 120 barn.

6300 kvm vid 35 kvm/barn och 180 barn.

### Kommentar

Plankartan har reviderats angående förskolans byggrätt och plusmark, vilket har skapat en större flexibilitet kring förskolans placering.

Bebyggelse och förskola har flyttat norrut på grund av för höga bullervärden för bostäderna i söder. För att nå rätt bullervärden på förskolans utemiljö kommer det krävas att ett 3 meter högt bullerskydd placerat mot Nya Sånnavägen och Tommarpsvägen. Detta skydd kan placeras någonstans inom egenskapsområdet som inte har någon plusmark. Om en parkering upprättas inom området kan således staketet placeras innanför parkeringen så nära utemiljön som möjligt. Oavsett om ytorna inom område utan plusmark blir parkering måste ändå ett bullerskydd upprättas mot utemiljön, alltså plusmarken.

Bestämmelse p1 om att förskolan ska placeras mot gatan tas bort eftersom reglering genom plusmark gör att förskolan måste placeras mot gata.

Område med användningen förskola minskas till totalt 8361 kvm varav 25 % får bebyggas totalt, alltså 2090 kvm inklusive komplementbyggnader.

## SAKÄGARE

**FASTIGHETSÄGARE KVIDINGE 186:4** enligt skrivelse 2023-06-20

Gällande utställd plan Prästamarken Kvidinge.

Följande krav lämnas här och det blir aktuellt med bebyggelse och förskola enligt era planer.

Ett ökat boende innebär ökad trafik, man måste då tänka miljö och säkerhet först innan man drar igång och bygger.

**Först ska detta göras!**

## DETALJPLAN FÖR DEL AV KVIDINGE 1:20 M.FL., "PRÄSTAMARKEN"

1. Planfri korsning ska göras, en ökning av trafiken innebär ännu mer köer och olycksrisker, samt miljöfara, än det som blir nu vid rusningstrafik.
2. Ny väg väster om Kvidinge samhälle så att Såna och väg 21 sammanbinds, när denna görs planskild, kan man ev. låta befintlig övergång vara som den är.
3. Rondeller ut från Kvidinge vid gamla Tavernan samt i Maglabykorset

Det enkla svaret kan ju vara att detta ligger utanför er aktuella plan, men då anser jag att det är tjänstefel, nr 1 eller 2 samt 3 ovan måste vara löst innan man går vidare.

### Vidare kring planen

4. Vägen upp till Tommarps Kungsgård bibehålls och är kvar som en vägsamfällighet. För att på bästa sätt serva boende, besökare och företagare som använder denna väg. Stor vikt måste läggas på framkomlighet för lantbruksmaskiner och säkerhet! Trafiken får inte öka på denna sträcka när området bebyggs.
5. Området ändras så att en väg går in i området i höjd med järnvägsövergången, så får området en huvudgata in, på så sätt för man betydligt lägre trafikintensitet både ut mot Såna och förbi Kyrkan och upp till Tommarp  
Man blandar man inte olika sorts trafiktyper. Inne i området kör de som bor i området, utanför kör de som ska ut eller in i Kvidinge från Såna respektive Tommarp.
6. Punkt 5 möjliggör också att man får en huvudgata in, där man kan ha olika serviceinrättningar på 1:plan
7. Gamla stigarna in i Prästamarken ska bibehållas
8. Detaljer kring cykel och gångtrafik som ska korsa olika vägar ska utformas i samråd med företagare och markägare och övriga berörda
9. Detaljer kring utformning av bebyggelse, utemiljöer etc. längs vägföreningens väg, ska utformas i samråd med företagare, markägare och övriga berörda.
10. Grönytor ska minimeras, området ska förtätas så att minsta möjliga m<sup>2</sup> åkermark används. Åkermark tillverkas inte längre, och vi har en ökad självförsörjningsgrad på livsmedel att uppfylla

### Kommentar

Trafikverket har identifierat ett behov av dubbelspår längs med järnvägen. Om ett sådant dubbelspår byggs blir det krav att korsningen omvandlas till

## DETALJPLAN FÖR DEL AV KVIDINGE 1:20 M.FL., "PRÄSTAMARKEN"

planfri korsning. Detaljplanen har utformats för att möjliggöra detta genom en tunnel under järnvägen. Detta innebär att Sånnavägen flyttas norrut. Enligt Trafikutredningen klarar korsningen i plan detaljplanens utbyggnad och således går detaljplanen att genomföra både med planskild korsning och utan.

Kommunen har inga planer på att upprätta en ny väg mellan Såna och väg 21. Om det bli dubbelspår mellan Åstorp och Hässleholm måste dock kommunen ta ställning till om de befintliga övergångarna ska bli planskilda eller stängas. Den trafikutredning som tagits fram har inte kommit fram till att detaljplanens genomförande skulle kräva att en ny väg behövs.

Den trafikutredning som tagits fram för att bedöma hur genomförandet av detaljplanen kommer påverka trafiksituationen har kommit fram till att trafikökningen inte kommer påverka köbildningar så att åtgärder behöver tilltas. Tekniska kontoret planerar eventuella utbyggnader som inte gäller detaljplanen och därför är det bäst att synpunkter kring önskemål om rondeller eller dylikt skickas till dem.

Tommarpsvägen föreslås bli kommunal. Den kommer bevara sin östra gräns mot kyrkogården men föreslås breddas västerut mot planområdet. Körbanan föreslås bli 7 meter bred, 2,5 meter cykelbana och 1,5 meter gångbana. Vägen från tunneln och vidare via Tommarpsvägen har utformats för att kunna ta emot lantbruksmaskiner. Trafiken kommer öka på denna väg, framförallt till förskolan. Trafikutredningen har bedömt att den ökade trafiken inte kommer innebära några stora problem.

Sånnavägen föreslås flyttas och bli huvudgata genom flerbostadsområdet. Befintliga dragningen längs med järnvägen föreslås bli park, torg, eller utrymme för järnväg med tillhörande anläggningar. Trafikutredningen har bedömt att mängden trafik (inklusive tillkommande trafik genom detaljplanens genomförande) inte är så stor att det skulle behövas en väg för trafiken mot Såna och en väg för att förse planområdet.

Befintliga stigar kommer inte behållas i sin nuvarande utformning. Men detaljplanen möjliggöra släpp mellan bebyggelsen in mot parken och inom dessa kan nya stigar utformas för att enkelt ta sig till Prästamarken naturreservat.

Detaljprojektering av gångvägar, cykelvägar korsningar etc. Görs av Tekniska kontoret vid exploatering. Förslag på hur korsningar, cykelvägar, gångvägar och stigar kan se ut ges i Trafikutredningen.

Förslagsvis övertar kommunen Tommarpsvägen. Detaljplanen reglerar hur bebyggelse utformas längs med vägen. Viss bebyggelse får utformningsbestämmelser för att anknyta till kulturmiljön.

Grönytor har minskats ner i förhållande till gestaltningsprogrammet. De ytor som finns kvar bedömer kommunen behövs utifrån att omhänderta dagvatten och för att skapa ett avstånd mellan bostäder och naturreservat. Kommunen delar uppfattningen att när jordbruksmark ianspråk tas ska exploateringsgraden vara av den högre skalan.

# DETALJPLAN FÖR DEL AV KVIDINGE 1:20 M.FL., "PRÄSTAMARKEN"

**FASTIGHETSÄGARE KVIDINGE 186:5** enligt skrivelse 2023-06-20

Gällande utställd plan Prästamarken Kvidinge.

Följande krav lämnas här och det blir aktuellt med bebyggelse och förskola enligt era planer.

Ett ökat boende innebär ökad trafik, man måste då tänka miljö och säkerhet först innan man drar igång och bygger.

## **Först ska detta göras!**

1. Planfri korsning ska göras, en ökning av trafiken innebär ännu mer köer och olycksrisker, samt miljöfara, än det som blir nu vid rusningstrafik.
2. Ny väg väster om Kvidinge samhälle så att Såna och väg 21 sammanbinds, när denna görs planskild, kan man ev. låta befintlig övergång vara som den är.
3. Rondeller ut från Kvidinge vid gamla Tavernan samt i Maglabykorset

Det enkla svaret kan ju vara att detta ligger utanför er aktuella plan, men då anser jag att det är tjänstefel, nr 1 eller 2 samt 3 ovan måste vara löst innan man går vidare.

## **Vidare kring planen**

4. Vägen upp till Tommarps Kungsgård bibehålls och är kvar som en vägsamfällighet. För att på bästa sätt serva boende, besökare och företagare som använder denna väg. Stor vikt måste läggas på framkomlighet för lantbruksmaskiner och säkerhet! Trafiken får inte öka på denna sträcka när området bebyggs.
  5. Området ändras så att en väg går in i området i höjd med järnvägsövergången, så får området en huvudgata in, på så sätt för man betydligt lägre trafikintensitet både ut mot Såna och förbi Kyrkan och upp till Tommarp  
Man blandar man inte olika sorts trafiktyper. Inne i området kör de som bor i området, utanför kör de som ska ut eller in i Kvidinge från Såna respektive Tommarp.
  6. Punkt 5 möjliggör också att man får en huvudgata in, där man kan ha olika serviceinrättningar på 1:plan
  7. Gamla stigarna in i Prästamarken ska bibehållas
  8. Detaljer kring cykel och gångtrafik som ska korsa olika vägar ska utformas i samråd med företagare och markägare och övriga
-

## DETALJPLAN FÖR DEL AV KVIDINGE 1:20 M.FL., "PRÄSTAMARKEN"

berörda

9. Detaljer kring utformning av bebyggelse, utemiljöer etc. längs vägföreningens väg, ska utformas i samråd med företagare, markägare och övriga berörda.
10. Grönytor ska minimeras, området ska förtätas så att minsta möjliga m<sup>2</sup> åkermark används. Åkermark tillverkas inte längre, och vi har en ökad självförsörjningsgrad på livsmedel att uppfylla

Kommentar

Se tidigare kommentar.

**Tomarps vägsamfällighet** enligt skrivelse 2023-06-20

Gällande utställd plan Prästamarken Kvidinge.

Följande krav lämnas här och det blir aktuellt med bebyggelse och förskola enligt era planer.

Ett ökat boende innebär ökad trafik, man måste då tänka miljö och säkerhet först innan man drar igång och bygger.

### **Först ska detta göras!**

1. Planfri korsning ska göras, en ökning av trafiken innebär ännu mer köer och olycksrisker, samt miljöfara, än det som blir nu vid rusningstrafik.
2. Ny väg väster om Kvidinge samhälle så att Sånna och väg 21 sammanbinds, när denna görs planskild, kan man ev. låta befintlig övergång vara som den är.
3. Rondeller ut från Kvidinge vid gamla Tavernan samt i Maglabykorset

Det enkla svaret kan ju vara att detta ligger utanför er aktuella plan, men då anser jag att det är tjänstefel, nr 1 eller 2 samt 3 ovan måste vara löst innan man går vidare.

### **Vidare kring planen**

4. Vägen upp till Tommarps Kungsgård bibehålls och är kvar som en vägsamfällighet För att på bästa sätt serva boende, besökare och företagare som använder denna väg. Stor vikt måste läggas på framkomlighet för lantbruksmaskiner och säkerhet! Trafiken får



## DETALJPLAN FÖR DEL AV KVIDINGE 1:20 M.FL., "PRÄSTAMARKEN"

inte öka på denna sträcka när området bebyggs.

5. Området ändras så att en väg går in i området i höjd med järnvägsövergången, så får området en huvudgata in, på så sätt för man betydligt lägre trafikintensitet både ut mot Såna och förbi Kyrkan och upp till Tommarp

Man blandar man inte olika sorts trafiktyper. Inne i området kör de som bor i området, utanför kör de som ska ut eller in i Kvidinge från Såna respektive Tommarp.

6. Punkt 5 möjliggör också att man får en huvudgata in, där man kan ha olika serviceinrättningar på 1:plan
7. Gamla stigarna in i Prästamarken ska bibehållas
8. Parkeringen vi Kyrkan används idag en del till besökare till Prästamarken, om det ej kan ske pga. förändringar ska annan parkering lösas, utformning och placering i samråd med vägföreningen och kyrkan
9. Detaljer kring cykel och gångtrafik som ska korsa vägsamfälligheten ska utformas i samråd med vägföreningen kyrkan och skolan.
10. Detaljer kring utformning av bebyggelse, utemiljöer etc. längs vägföreningens väg, ska utformas i samråd med vägföreningen och kyrkan och skolan.

Kommentar

Se tidigare kommentar.

## SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

### Utredningar

- Bullerutredning kompletteras med beräkning av maximala ljudnivåer med avseende på godståg.
- En översiktlig miljöteknisk markundersökning genomförs för fastigheterna Kvidinge 1:21, 1:14, samt del av 169:1.
- VA-utredningen uppdateras angående magasinberäkningar och släntlutningar.

### Plan- och genomförandebeskrivning

- Kompletteras med information om Tommarps GA:1 och eventuell ersättning för minskning av gemensamhetsanläggning.
- Fastighetstabellen revideras så avstyckning ska ske på alla utom två fastigheter.
- Beskrivning hur trafiken söder om järnvägen behöver anpassas vid eventuell vägtunnel.
- Komplettera planbeskrivningen med information från översiktlig miljöteknisk markundersökning.
- Genomförandebeskrivning uppdateras kring dricksvatten och spillvatten enligt NSVA:s önskemål.

### Plankarta

- Genomförandetiden rättas till 15 år så den överensstämmer med planbeskrivningen.
- Bebyggelsefritt avtånd från järnvägen utökas till 45 meter längs med hela sträckan.
- Område som omfattas av eventuell vägtunnel markeras ut med ett markreservat.
- Kompletteras med bestämmelse om ljuddämpad sida där så krävs enligt gällande riktvärden för trafikbuller.
- Kompletteras med administrativ bestämmelse om att startbesked inte får ges för förskolebyggnad förrän fastigheten uppfyller rådande riktvärden för buller på skolgård.
- Bostäder flyttas norrut så att bullerskärm ej behövs för att nå riktvärde för buller.
- U-område för allmännyttiga ledningar ses över och breddas med prickad mark för att säkerställa skyddsavstånd.
- Revideras så att u-område i nordväst blir Natur istället för bostäder och inte behöver bestämmelse.
- Uppdateras med planbestämmelse kring andel genomsläpplighet.
- Revideras angående förskolans byggrätt och plusmark.
- Bestämmelse p1 tas bort.
- Område med användningen förskola minskas.

## **DETALJPLAN FÖR DEL AV KVIDINGE 1:20 M.FL., "PRÄSTAMARKEN"**

Därutöver har endast mindre redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivning och plankarta.

### **Tekniska kontoret**

Åstorp 2024-04-18

### **Niklas Andersson**

Planarkitekt

