



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och bygglovsavdelningen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Revisorn 8 och 31 i Kristianstad





Uppdrag och bakgrund

Byggnadsnämnden gav 2017-01-31 § 2017/05 i uppdrag åt Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja planarbete för fastigheten Revisorn 8.

Byggnadsnämnden gav sedan 2018-01-31 § 2018/06 i uppdrag åt Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att låta fastigheten Revisorn 31 ingå i arbetet med detaljplan för fastigheten Revisorn 8.

Markägoförhållanden

Fastigheten Härlöv 50:39 ägs av Kristianstads kommun. Övrig mark inom planområdet är i privat ägo.

Planhandlingar

- Plankarta
- Plan- och genomförandebeskrivning inkl. behovsbedömning för MKB
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Utredningar tillhörande planförslaget

- Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik och hydrologi, *Tyréns, 2019-05-03*
- Projekterings PM/ Geoteknik och hydrologi Revisorn 8, *Tyréns, 2019-05-03*
- Miljöteknisk markundersökning Revisorn 8, *Tyréns 2015-07-08*
- Bullerutredning Revisorn 8, *Ramböll, 2017-11-02*
- Trafikbullerutredning Revisorn 31, *Tyréns, 2016-08-30*
- Riskutredning, *Tyréns, 2019-04-25*

Behov av strategisk miljöbedömning (SMB)

En *undersökning* om behovet av strategisk miljöbedömning (SMB) enligt 6 kap Miljöbalken (MB) har tagits fram för nu aktuell detaljplan. Se sidan **28**.

Enligt undersökningen antas planförslaget inte ha en sådan betydande miljöpåverkan att en SMB behöver göras.



Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan handläggs med standardförfarande.



Tidplan

Uppdrag	Byggnadsnämnden	2017-01-31/2018-01-31
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2019-06-25
Godkännande för granskning	Byggnadsnämnden	2019-09
Antagande	Byggnadsnämnden	2019-11
Laga kraft (tidigast)		2019-12

Medverkande

Förutom planförfattare Mari Wagner, har bland annat Marie Thiman från mark och exploatering, medverkat i planarbetet.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Gällande detaljplaner

För fastigheten Revisorn 8 finns en gällande detaljplan lagakraftvunnen 1987-04-03 som anger att området får användas för handelsträdgård.

För Revisorn 31 finns en gällande detaljplan, laga kraft 91-02-21, med kontor som angiven markanvändning.

Detaljplan för Trafikplats Härlöv och Kung Knuts väg norr om Snälltågsvägen i Kristianstad, laga kraft 96-11-05, gäller för fastigheten Härlöv 50:39. Markanvändningen anges till allmän platsmark natur i anslutning till trafikplats Härlöv.



Utdrag av planmosaiken, gällande detaljplaner för Revisorn 8 och 31 samt Härlöv 50:39

Översiktsplaner och fördjupningar

I fördjupad översiktsplan för Kristianstad stad, antagen av Kommunfullmäktige 2009-06-09, pekas större delen av Revisorn 8 ut som område för bostadsbebyggelse och för Revisorn 31 anges pågående markanvändning.

Grönplan 2017 och kartläggning av ekosystemtjänster

Grönplan 2017 är kommunens strategiska dokument som visar hur Kristianstads kommun vill genomföra grönstrategin. Som ett led i denna har en kartläggning av ekosystemtjänster gjorts. Ekosystemtjänster kan kortfattat beskrivas som nyttorna man kan skapa inom ett område med hjälp av dess grönstruktur. Ekosystem och ekosystemtjänster finns överallt. Vissa platser är särskilt viktiga för produktionen av ekosystemtjänster och de sammanfaller ofta med biologisk mångfald.

Marken inom planområdet utgörs främst av tidigare ianspråktagen privat mark för verksamhet (handelsträdgård) och trafikleder och grönytorna i området saknar natur- och rekreationsvärde. Området påverkas främst av de stora och omgivande trafikplanläggningarna. Identifierade ekosystemtjänster som behöver stärkas inom området är luftrening, vattenrening, bullerskydd, rekreation och inspiration.



*Symboler för ekosystemtjänster som behöver stärkas inom planområdet.
Illustration: Kristianstads kommun/Juho Riikonen*

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Planområdet gränsar till riksintresse för vägnätet som sammanfaller med E22. Ett vägreservat för en möjlig framtida ombyggnation av trafikplatsen med en ny avfartsramp är angivet och en ÅVS pågår under första halvan av 2019 (se bild sid 12). Detaljplanen tar hänsyn till utpekade vägreservat och utredningar tillhörande planförslaget avseende risk och buller utgår båda från att avfartsrampen byggs ut. Bedömningen är därför att detaljplanen inte är i strid med angränsande riksintresse för vägnätet.



Natura 2000

Planområdet innefattar inte något Natura 2000-område.

Avståndet till Natura 2000-området Araslövssjöområdet nordöst planområdet är ca 1,2 km. Araslövssjöområdets SPA område utgör den nordligaste delen av våtmarksområdet längs Helge å, utmed dess flacka lopp mellan Torsebro och havet. Området omfattar de näringsrika, grunda och delvis igenväxta Araslövssjön med omkrets.

Drygt 2,5 km sydöst om planområdet ligger Hammarsjön. Detta är en grund, näringsrik slättsjö av måttlig ekologisk status, som är 10 km lång och 4 km bred. Sjöns yta och djup varierar betydligt över året beroende på årstiden, men medeldjupet är 0,7 meter. Hammarsjön utgör Natura 2000-område både vad gäller fågeldirektiv och habitat.

Fornlämningar

Inom området förekommer fornlämningar och en arkeologisk utredning har gjorts. Sammanlagt grävdes 28 sökschakt med en sammanlagd yta av 538 m². utöver sentida störningar påträffades en mindre mängd glest belägna nedgrävningar vilka utifrån fyndmaterialet tolkas till sen historisk tid. Länsstyrelsen har efter avslutad undersökning och i samråd med undersökande institution gjort den bedömningen att inga ytterligare insatser är nödvändiga. Ur fornlämnings synpunkt föreligger således inga hinder att genomföra planerad exploatering.

Fornlämningarna i Härlövsområdet domineras av under mark dolda lämningar, framför allt boplatser från förhistorisk tid. Merparten av dessa har påträffats vid fornminnesinventering och i samband med markexploateringar.

För ingrepp eller borttagande av eventuella påträffade fornlämningar krävs Länsstyrelsens tillstånd.

Om andra fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc.) skulle framkomma i samband med markarbeten i området skall dessa omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas i enlighet med 2 kap 10 § Kulturmiljölagen (1988:950). För ingrepp eller borttagning av eventuella påträffade fornlämningar krävs Länsstyrelsens tillstånd.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av något strandskydd.



PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse

En handelsträdgård har varit i drift inom fastigheten Revisorn 8 från början av 1970-talet och fram till omkring år 2008 då den avvecklades. Fastigheten består nu av öppen gräsbevuxen mark med läplanteringar i form av träridåer i den västra delen. Läplanteringarna har dock inte bevarats. Av den nedlagda verksamheten återstår ett gammalt packhus och grundmurarna till två nedmonterade växthus. I det nordöstra hörnet finns en villa med trädgård. Bebyggelsen inom Revisorn 31 utgörs av en kontorsbyggnad i tegel, uppförd 1970. Exploateringsytan är belägen i ett gynnsamt topografiskt läge i den sydligaste delen av den så kallade Härlövsp Plattån. Markytan inom område tär relativt plan med svag lutning söderut. Uppmätta marknivåer varierar mellan +6,1 och +7,3.

Området ligger nära Slättängsskolan och Slättängens förskola som finns drygt 250 m respektive 500 m öster om planområdet. Avståndet till centrala Kristianstad är cirka 3 km.



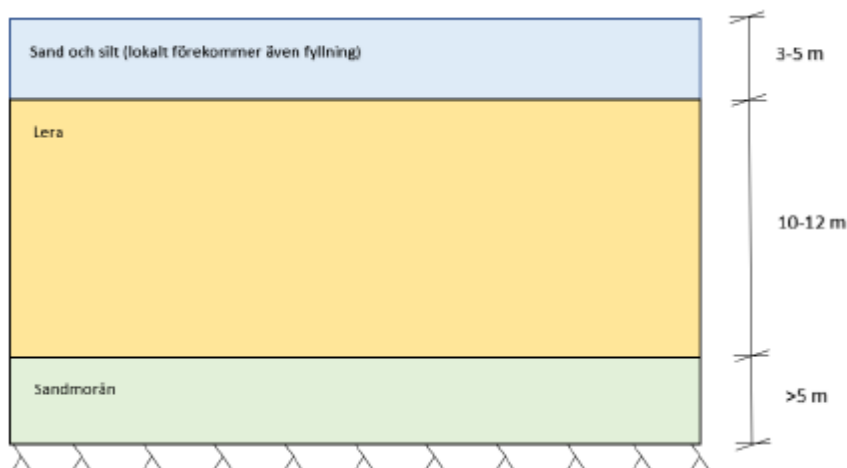
*Kontorsbyggnad inom fastigheten Revisorn 31.
Foto: Per Blomberg (2017-08-15)*

Geotekniska förhållanden

Jordartskartan visar att det övre markskiktet består av huvudsakligen postglacial mellansand-grovsand, men det finns både lera, morän och isälvsediment i omgivningarna. Enligt den miljötekniska markundersökningen har dåvarande ägaren till fastigheten



uppgett att ytligt grundvatten påträffats på omkring 0,7 m under markytan. En geoteknisk undersökning har utförts som mest ca 20,6 m under befintlig markyta, vilket motsvarar nivån ca -13,9. Sedimentär berggrund förväntas påträffas på djupet ca 25 m under befintlig markyta, vilket motsvarar nivån ca -18. Jordlagren utgörs generellt av ca 3-5 m sand och silt som underlagras av ca 10 m lera, följt av sandmorän. Leran innehåller grövre fraktioner av silt och betecknas generellt som siltig. Lokalt inom området har fyllningar påträffats vars sammansättning utgörs av sand och lera. Mäktigheten uppgår till 1,5 m.



*Schematisk tolkning av rådande jordlagerförhållanden,
Tyréns, Geoteknik och hydrologi Revisorn 8, 2019-05-03*

Grundvattenrör har installerats vid provtagningstillfället och avläsning av grundvattenytor har utförts under april månad. Fritt vatten har observerats i provtagningshål och observationsrör på ca 1-2 m djup under markytan.

Genomförda geotekniska undersökningar påvisar relativt goda grundläggningsförhållanden inom aktuellt område. Byggnader kan vid plattgrundläggning utföras upp till 2-3 våningsplan, motsvarande en ytlast om ca 60 kPa, utan vidare förstärkningsåtgärder. Grundläggning ska utföras på naturligt avsatt sand, fri från organiskt innehåll. Befintlig fyllnadsgjord ska schaktas bort och ersättas med ny kontrollerad fyllning.

Utförda mätningar avseende markradon påvisar värden inom normalriskintervallets nedre del, ca 8-25 kBq/m³, varför nya byggnader ska uppföras radonskyddade.



Kulturmiljövärden

Mycket av vegetationen inom området i form av lägivande trädridåer och andra höga träd är rester av den tidigare handelsträdgården och ska ses som en del i ett kulturhistoriskt sammanhang. Ett packhus finns kvar liksom grundmurarna till två växthus sedan den tidigare odlingsverksamheten, de lägivande trädridåerna har inte bevarats. Borstet från bevarade höga träd är bedömningen att några direkta kulturmiljövärden inom planområdet inte finns.



Bild tagen från tillfarten till området via Henriks väg i öster som visar bebyggelse och vegetation inom fastigheten Revisorn 8. Foto: Mari Wagner (2017-08-10)

Natur- och rekreationsvärden

Med hänsyn till att området varit ianspråktaget för verksamhet (handelsträdgård) är bedömningen att det inte finns några betydande natur- och rekreationsvärden inom planområdet som detaljplanen behöver ta hänsyn till. Inom planområdet saknas allmän platsmark, park idag och området omgärdas av många kraftiga barriärer i form av vägar. Om området ska bebyggas med fler bostäder måste det tillskapas parkytor och lekplats inom området.



Trafik

Fastigheten Revisorn 8 nås via Henriks väg. Väganslutningen ägs av kommunen och försörjer även två angränsande villatomter. Revisorn 31 har sin tillfart från norr via Olof Mohlins väg.



Biltrafik

Idag råder hastighetsbegränsningen 40 km/h i anslutning till området, längs Långebrogatan, Slättängsvägen och Sävsvägen.

Henriks väg fungerar som tillfart till fastigheten Revisorn 8. Vägen saknar vändplats.

Fastigheten revisorn 31 nås från norr via lokalgatan Olof Mohlins väg. .

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägnätet i anslutning till planområdet är väl utbyggt och knyter ihop området med viktiga målpunkter och centrala Kristianstad.

Kollektivtrafik

Området har goda kollektivtrafikförutsättningar med korta avstånd till hållplatslägen och täta avgångar in till Kristianstads centrum.

Hållplats Olof Mohlins väg är lokaliserad längs med Långebrogatan i nära anslutning till planområdet (150 m). Här trafikerar regionbuss 549 mellan Kristianstad och Färlöv med halvtimmesstrafik på vardagseftermiddagar. Övrig tid trafikerar linjen en gång per timme, vardag som lördag och söndag. Hållplatsen är inte väderskyddad och saknar möblering i form av bänkar, soptunnor och cykelparkering.

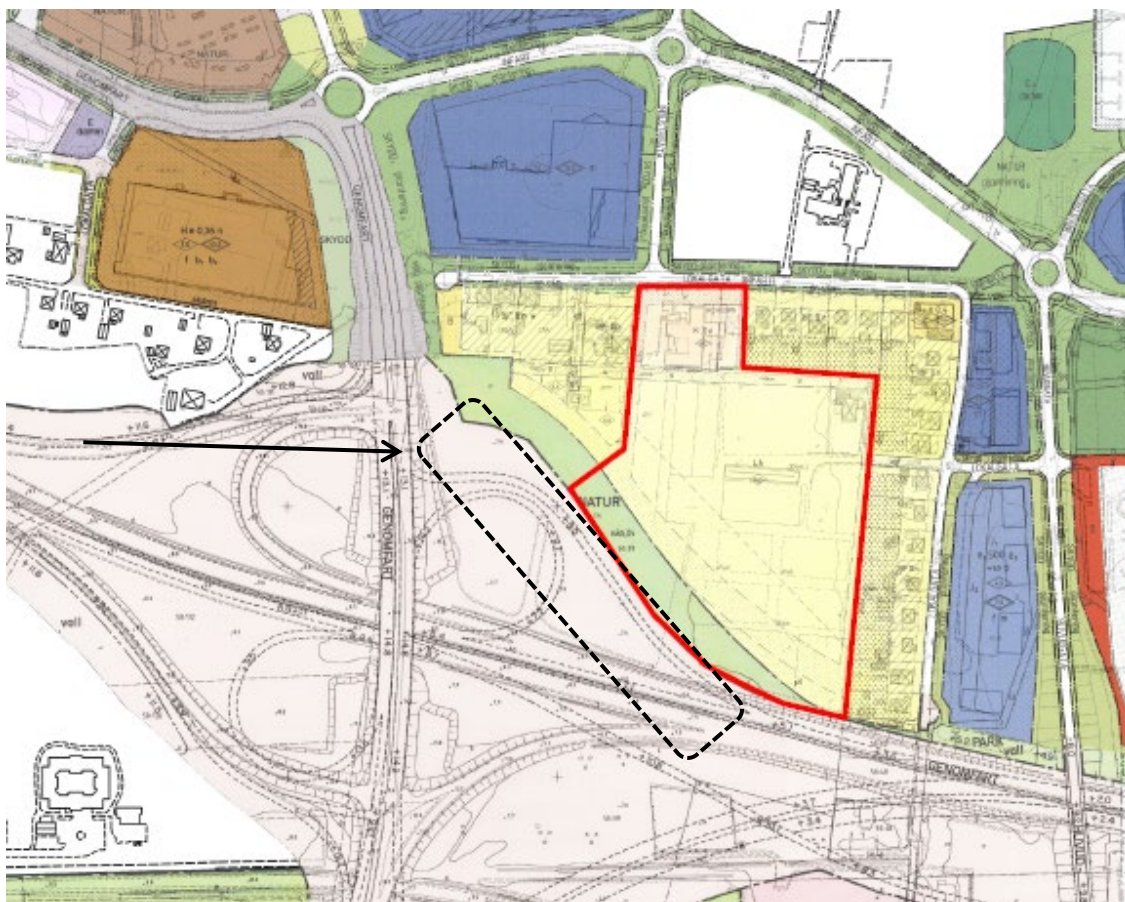
Hållplats Slättängskolan är lokaliserad längs med Slättängsvägen/Långebrogatan, även den i nära anslutning till planområdet (150-250 m). Här trafikerar stadsbuss 2 mellan Vä/Öllsjö- Kristianstad C- Österäng med 10-minuterstrafik. Hållplats Slättängskolan (Långebrogatan) är väderskyddad och möblerad med bänkar, soptunnor och cykelparkering.



Trafikplats Härlöv

Planområdet ligger i anslutning till trafikplats Härlöv som knyter samman E22, väg 19 och väg 21 och har en viktig roll för både regional och lokal trafik. Trafikplatsen saknar idag en tydlig koppling för E22 och väg 19 och under rusningstrafik råder kapacitetsbrist. Trafikverkets arbete med en åtgärdsvalasstudie (ÅVS) pågår och beräknas vara klart under våren 2019. Syftet med den pågående åtgärdsvalsstudien är att utreda åtgärder som säkerställer kapaciteten för den regionala trafiken, förbättrar orienterbarheten och framkomligheten för den genomgående trafiken på de statliga varna samt ökar trafiksäkerheten. Trafikplatsen analyseras utifrån regional respektive lokal trafiks behov, tillgängligheten till Härlöv och Kristianstad ska inte försämrats.

Trafikplatsen har idag en utformning med en avfartsramp under väg 19 vilket innebär framkomlighetsproblem för västgående trafik på E22 som ska vidare norr ut på väg 19. I korsningen (rampanslutningen) råder väjningsplikt där det på grund av höga trafikflöden på väg 19 är svårt att svänga vänster (norrut). Det råder även kapacitetsbrist i avfartsrampen. Gällande detaljplan visar på en möjlig lösning i form av en ny avfartsramp som kopplar direkt mot väg 19, Malmövägen. En eventuell ny avfartsramp kommer direkt intill nu aktuellt planområde och kommer att ha stor påverkan på den tänkta bostadsbebyggelsen med ökat trafikbuller.



Utdrag av planmosaik som visar möjlig utformning av trafikplats Härlöv med en ny avfartsramp med anslutning norrut till väg 19 (svart markering)

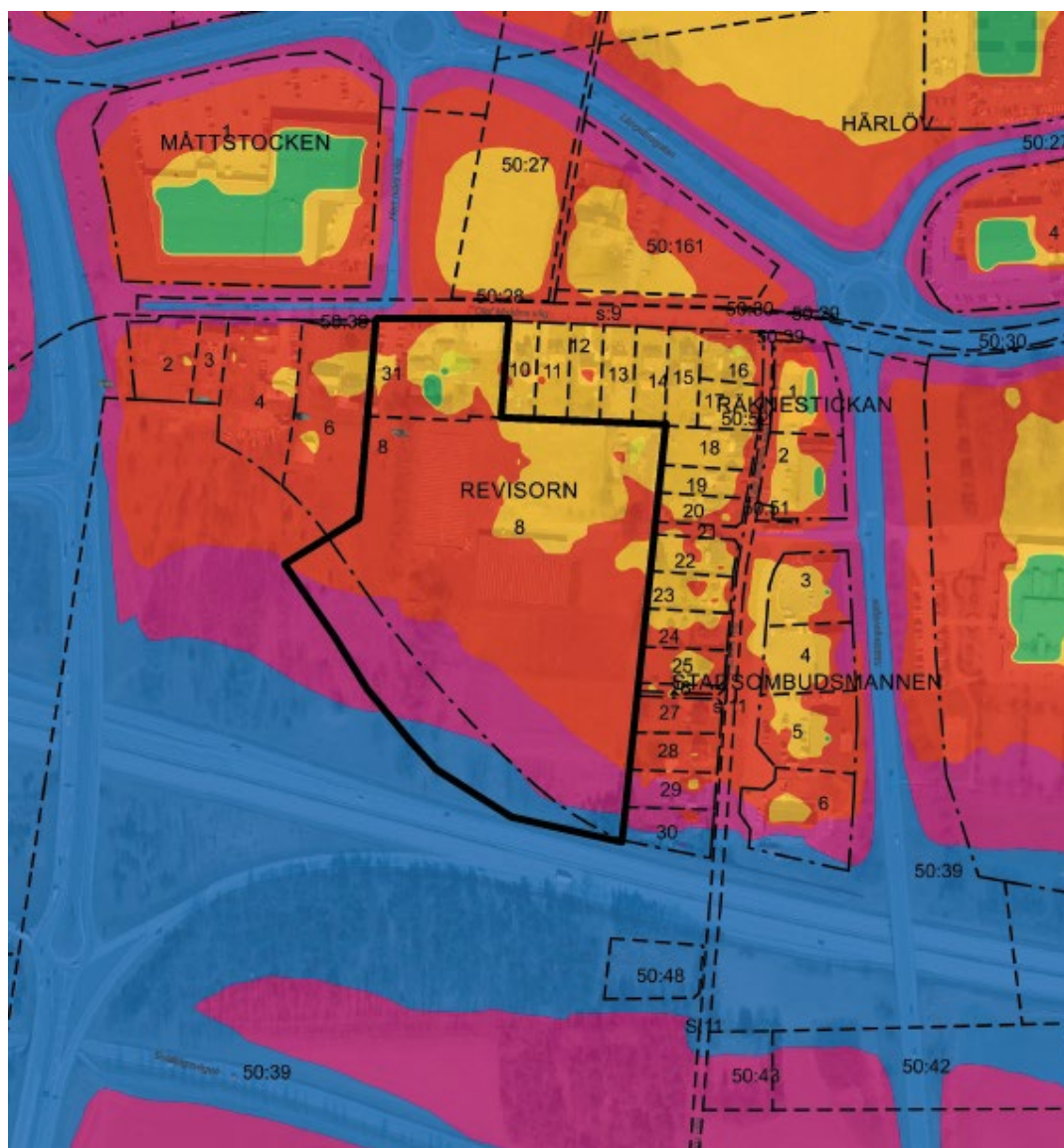


Risker och störningar

Planområdet är utsatt för störningar och risker. Trafikbuller från E22 och Trafikplats Härlöv, förorenad mark från tidigare handelsträdgårdsverksamheten samt avstånd till transportled för farligt gods måste hanteras i detaljplanen.

Trafikbuller

Planområdet är påverkat av trafikbuller från E22 och trafikplats Härlöv och en bullerutredning har tagits fram för området. Bullerreducerande åtgärder redogörs för under *Planförslaget*.



Kartutdraget visar utbredning av vägbuller från omgivande trafikleder, ekvivalent ljudnivå, utan bullerreducerande åtgärder inom planområdet. Bullervärden ligger mellan 50 dBA-70 dBA.

Källa: Bullerkartläggning Ramböll september 2017



Gällande bullerriktvärden är 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnaders fasader samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplatser om sådana anordnas i anslutning till byggnaden. Samma riktvärden ska tillämpas för vårdändamål.

Bullerutredningen visar att större delen av Revisorn 8 påverkas av ljudnivåer över 55 dBA ekvivalent ljudnivå 2 meter ovan mark. På 5 meters höjd ovan mark överskrids 55 dBA inom i princip hela fastigheten. Utredningen visar att fastigheten Revisorn 31 klarar gällande riktvärden för buller.

För att sänka ljudnivån i området kan ljudavskärmande åtgärder tillämpas mot E22. För att få en betydande minskning av bullret behöver bullerskärmande åtgärder vidtas.

För att klara 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostädernas uteplatser behövs sannolikt en bebyggelsestruktur där utemiljön skärmas av byggnader. Bullret kommer huvudsakligen från söder och väster, vilket gör att om uteplatser anordnas intill fasad behöver dessa vändas mot norr, nordost eller öster.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har gjorts inom fastigheten Revisorn 8, upprättad av Tyréns 2015-07-08. Petroleumkolväten har påvisats i anslutning till ett f.d. cisternläge. Denna har undersökts och sanerats.

Spår av bekämpningsmedel har påvisats i områden där odling skett samt i anslutning till sprutpåfyllnad och ett jordupplag. Om marken ska kunna användas för bostäder och eventuellt vård krävs en utredning av eventuella kombinationseffekter av de påvisade bekämpningsmedlen, alternativt att det översta markskiktet schaktas bort. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen bedömer i skrivelse daterad 2016-12-19 att inför schaktning krävs en vidare utredning av föroreningssituationen längre ned i marken. Detta för att ta reda på till vilket djup schaktning krävs. Om halterna motsvarar redan analyserade halter i ytskiktet (eller lägre halter), så kan massorna användas till exempelvis en bullervall inom fastigheten. Annars krävs en större utredning för att bedöma riskerna.



Farligt gods

Farligt gods-transporter kan innehålla en mängd olika ämnen med varierande fysikaliska och kemiska egenskaper. Gemensamt är riskerna kring ämnenas inneboende egenskaper, som kan komma att påverka omgivningen vid en olycka under transporten. För transporter av farligt gods på väg finns ett särskilt regelverk (*MSBFS 2018:5 föreskrifter om transport av farligt gods på väg och i terräng, ADR-S*). Föreskrifterna reglerar bland annat förpackning, märkning och etikettering, vilka mängder som tillåts samt vilken utbildning involverade aktörer behöver. Allt för att undvika tillbud och olyckor.

Den aktuella delen av E22, med transporter av farligt gods i anslutning till planområdet, ligger i anslutning till trafikplats Härlöv och sträcker sig mellan denna trafikplats och trafikplats Vilan. Vägen är utpekad som primär transportled för farligt gods förbi aktuellt planområde. En riskutredning har gjorts i samband med pågående planarbete och resultatet av denna redovisas under *Planförslaget*.

År	ÅDT (total)	ÅDT (tung)	Antal transporter med farligt gods (per år)
2014	25 950	3000	13 000
2040	39 700	4590	19 930

Tabellen visar trafikuppgifter för E22 som använts i riskanalysens beräkningar av individrisken. Tyréns, Riskutredning Revisorn 8, 2019-04-25



PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av bostäder samt bostadskomplement, kontor, service samt tjänsteverksamhet med liten varuhantering inom fastigheterna Revisorn 8 och 31. Detaljplanen möjliggör även för skola/förskola liksom lättare former av vård så som vårdcentral, tandvård, sjukgymnastik eller personalhälsovård. Erforderliga tekniska anläggningar får anläggas inom kvartersmarken. Kvartersmark för ovanstående markanvändning omfattar ca 39,6 ha. Bedömningen är att det inom planområdet kan vara möjligt att uppföra 40-50 bostäder. Inom fastigheten Härlöv 50:39 anges mark för bullerskärmande åtgärder från angränsande trafikplats och E22. Allmän platsmark för skydd omfattar ca 7 350 m². Allmän plats för gata anges i planområdets norra och östra delar och omfattar tillsammans ca 700 m². En remsa med allmän plats, natur, anges i norr mellan fastigheten Revisorn 31 och Olof Mohlins väg, motsvarande ca 160 m².



Illustrationsplan över tänkt bostadsbebyggelse inom fastigheten Revisorn 8
Villa Arkitektur, 2017-08-22



Planområdets avgränsning

Planområdet följer fastighetsgränserna för Revisorn 8 och 31 samt del av fastigheten Härlöv 50:39. I söder avgränsas planområdet av trafikplats Härlöv och E22, i övrigt av privatägda bostadsfastigheter.

Kvartersmark för bostäder, kontor, vård och skola, BKSD₁

Markanvändning

Markanvändningen för samtlig kvartersmark inom planområdet anges till bostäder, kontor, vård och skola. Kvartersmarken omfattar 39,6 ha och bedöms kunna inrymma 40-50 bostäder. Utöver angiven markanvändning får erforderliga tekniska anläggningar uppföras inom kvartersmarken.

I bostadsanvändningen ingår förutom vanliga bostäder som innefattar möjlighet till bostadsansknuten service så som frisör, även olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder, seniorbostäder, gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som omfattar viss form av omsorg kan ingå.

I användningen kontor ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten varuhantering, liksom komplement så som konferenslokaler och erforderliga personalutrymmen.

Med användningen skola ingår till exempel förskola, fritidshem och grundskola. I det fall användningen skola tillämpas inom planområdet måste behovet av friyta tillgodoses.

Detaljplanen möjliggör inom området även för lättare former av vårdetableringar så som vårdcentral, tandvård, sjukgymnastik eller personhälsövård.



Volymstudier över tänkt bostadsbebyggelse inom fastigheten Revisorn 8
Villa Arkitektur, 2017-08-22



Bebyggandets omfattning och utformning

Detaljplanen möjliggör för en exploateringsgrad om 40 % av fastighetsarean inom hela kvartersmarken.

Med hänsyn till rådande bullersituation inom planområdet finns ett byggnadsfritt område inom kvartersmarkens södra delar mot E22 och trafikplatsen. Byggnadsfritt område finns även angett utmed fastighetsgränser till omgivande bebyggelse.

Inom planområdet medges en nockhöjd på 8,5 m vilket motsvarar 2-2,5 våningar.

Som utformningsbestämmelser finns angivet att minst hälften av bostadsrummen inom varje lägenhet inom området ska vara vänd mot tyst eller ljuddämpad sida enligt gällande riktvärden, samt att bostad ska ha tillgång till uteplats, privat eller gemensam, som anses bullerskyddad enligt gällande riktvärden.

Skydd mot störning

Inom delar av planområdet med högre bullervärden anges yta där skolgård som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet ska anordnas skärmande mot E22. För den prickade marken närmast allmän platsmark för SKYDD anges att skolgård ej får anordnas.

Allmän platsmark för SKYDD, GATA och NATUR

Markanvändning

Den allmänna platsmarken utgörs på plankartan av GATA, SKYDD och NATUR.

Allmän platsmark för gata (GATA) omfattar del av Henriks väg i planområdets östra, och fungerar som tillfart till del av planområdet (Revisorn 8), samt del av Olof Mohlins väg i norr som är befintlig tillfartsväg till Revisorn 31.

Allmän platsmark för skydd (SKYDD) utgör huvuddelen av den allmänna platsmarken inom planområdet och omfattar ca 7350 m². Marken ligger i anslutning till E22 och den angränsande trafikplatsen. Här inom ska en bullervall uppföras med avsikt att skydda befintlig och tillkommande bostadsbebyggelse från trafikbullerstörningar.

Allmän platsmark natur (Natur) anges i planområdets norra del mellan gata (Olof Mohlins väg) och fastigheten Revisorn 31. Naturmarken utgör ett indirekt utfartsförbud.

Utformning av allmän platsmark

Detaljplanen reglerar endast utformningen av den allmänna platsmarken för SKYDD där en bullervall ska uppföras.

Administrativa bestämmelser

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet.



Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Villkor för startbesked

För att säkerställa att marken är sanerade till nivå för känslig markanvändning får startbesked för byggnation inte lämnas förrän markföroreningarna är avhjälpna.

Startbesked får heller inte ges för byggnation förrän bullerskydd inom allmän platsmark SKYDD kommit till stånd. Bullerskyddet ska vara 300 m långt och sammanhängande och skall utformas som en vall till en höjd av 2,5 m över angränsande körbana (E22) tillsammans med en skärm till en höjd av 1 m. Bullerskyddet totalhöjd ska uppgå till 3,5 m över körbanan och ska uppföras i ett tungt och tätt material.

Markreservat för allmännyttigt ändamål

Inom kvartersmarken finns en befintlig underjordisk ledning som säkerställs med en administrativ bestämmelse för del av planområdet. Markreservatet följer den norra fastighetsgränsen tillhörande Revisorn 8 samt del av den östra fastighetsgränsen.



Trafik och parkering

Revisorn 31 i planområdets norra del angörs oförändrat via Olof Mohlins väg. Resterande dela av planområdet (Revisorn 8) nås via Henriks väg. Denna väg är väldigt smal med bostadsbyggnation nära gatan. För att minimera störning för intillboende krävs låga hastigheter.

Trafik

Tillfart till området sker planområdet sker dels norr ifrån, dels från öster. Fastigheten



Bilden visar tillfarten till området, Henriks väg. Foto: Mari Wagner (2017-08-10)

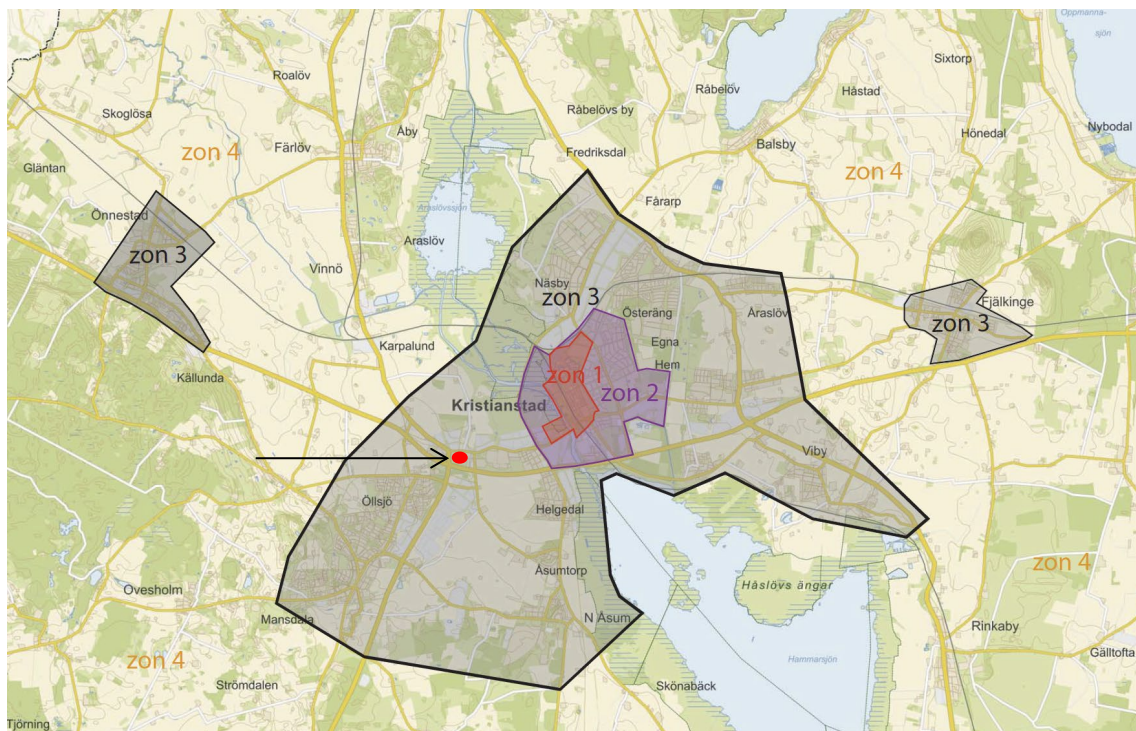
Revisorn 31 nås oförändrat via Olof Mohlins väg. Trafikökningen till fastigheten Revisorn 31 bedöms bli marginell och kommer inte att innebära någon påverkan på angränsande fastigheter.

Fastigheten Revisorn 8 nås även den oförändrat öster ifrån via Henriks väg. En exploatering i enlighet med planförslaget kommer att innebära en märkbar ökning av trafiken till och från området. Detta gäller framför allt de för de fastigheter som gränsar till Henriks väg, Revisorn 20 och 22. Bedömningen är dock att den ökade trafiken till området via Henriks väg inte kommer att vara i den omfattningen att det kommer att medföra någon betydande störning för de boende i området.



Parkering

Parkeringsnormer för Kristianstads kommun (KF 2018-10-09) delar in kommunen i fyra zoner: zon 1 – stadskärnan, zon 2 – innerstaden och centrala Åhus, zon 3 – övriga staden, övriga Åhus samt basorterna (Degeberga, Fjälkinge, Arkelstorp, Önnestad och Tollarp) och zon 4 – övriga Kristianstads kommun. Planområdet ingår i zon 3 som bland annat omfattar bostads- och verksamhetsområden i Kristianstads ytterområden.



Zonindelning, Parkeringsnorm för Kristianstads kommun, antagen av KF 2018-10-09

För småhus inom zon 3 ska 1,5 bilplatser per bostad finnas, för flerbostadshus gäller 1,1 bilplats per lägenhet. Förskola inom zon 3 ska tillhandahålla 14 platser per 1000 m² BTA och grundskola 6 bilplatser per 1000 m² BTA. Tabellen nedan redovisar parkeringstalen.

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten, alternativt samlat till en gemensam parkering inom området.



Parkeringstal								
	Cykel				Bil			
	zon 1	zon 2	zon 3	zon 4	zon 1	zon 2	zon 3	zon 4
Småhus								
P-platser per 1000 m ² BTA (gäller vid detaljplanläggning)	-	-	-	-	8	9	10	13
P-platser per bostad	-	-	-	-	1	1,3	1,5	2
Flerbostadshus								
	Boende + besökare varav 30 % är besöksplatser				Boende + besökare varav 10 % är besöksplatser			
P-platser per 1000 m ² BTA (gäller vid detaljplanläggning)	33	33	33	33	10	11	16	16
Plats per lägenhet "standard"	2,3	2,3	2,3	2,3	0,7	0,8	1,1	1,1
Plats per liten lägenhet (<40 m ²)	1,3	1,3	1,3	1,3	0,3	0,5	0,8	0,8
Plats per stor lägenhet (>90 m ²)	3,3	3,3	3,3	3,3	0,8	0,9	1,2	1,2
Utbildning								
Förskola: p-platser per 1000 m ² BTA *	22	20	18	16	2	10	14	18
Grundskola åk F-3: p-platser per 1000 m ² BTA **	38	64	37	23	1	5	6	8
Grundskola åk 4-9: p-platser per 1000 m ² BTA **	38	64	37	23	1	5	6	8
Gymnasieskola: p-platser per 1000 m ² BTA	20	19	18	17	1	5	7	9
Högskola eller annan högre utbildning: p-platser per 1000 m ² BTA	20	19	18	17	8	19	35	58
Kontor och industri								
Kontor: p-platser per 1000 m ² BTA	26	22	18	13	4	22	31	40
Industri: p-platser per 1000 m ² BTA	13	11	8	6	2	11	15	19
Handel								
Livsmedelsbutik: p-platser per 1000 m ² BTA	38	32	25	19	11	22	39	52
Detaljhandel och närbutik: p-platser per 1000 m ² BTA	30	25	20	15	9	17	31	41
Handelsplats för tjänster: p-platser per 1000 m ² BTA	33	28	22	17	9	22	36	47
Sällanköpsbutik: p-platser per 1000 m ² BTA	24	20	16	6	7	14	25	33
Restaurang								
P-platser per 1000 m ² BTA	41	33	25	17	8	19	35	37

BTA - Bruttototalarea

* Angöringsplats för hämtning och lämning ingår inte i normen. Det bör finnas 2 bilplatser/avd för hämtning och lämning.

** Angöringsplats för hämtning och lämning ingår inte i normen. Det bör finnas 1 bilplats/klass för hämtning och lämning.

Tabell med för parkeringstal

Parkeringstal för olika zoner inom Kristianstad, aktuell zon markerad.
Källa: Parkeringsnorm för Kristianstads kommun, antagen av KF 2018-10-09

Teknisk försörjning

Tekniska anläggningar finns utbyggt inom planområdet. Revisorn 31 ansluts från norr via anläggningar i Olof Mohlins väg och befintligt bostadshus inom Revisorn 8 nås av anslutningar i Henriks väg. Tillkommande bebyggelse ska anslutas till befintliga tekniska strukturer.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spill, dagvatten-gata och dagvatten-fastighet. Tillkommande bebyggelse avses även det anslutas till det kommunala nätet.



Dagvatten

Rådande geologiska förhållanden där permeabel sand förekommer ytligt i jorden möjliggör infiltration av dagvatten. Infiltrationskapaciteten är däremot beroende av rådande grundvattenstånd.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten gata och dagvatten fastighet. Avsikten är att planområdet ska anslutas till det kommunala dagvattennätet. För fastigheten Revisorn 31 kommer inte detaljplanen medföra att dagvattenmängden kommer att öka. En exploatering i enlighet med planförslaget inom fastigheten Revisorn 8 kommer att innebära ökade mängder dagvatten från hårdgjorda ytor och tak.

Fjärrvärme, el, tele och bredband

Samtlig teknisk infrastruktur finns utbyggt i området och i nära anslutning med samtliga ledningsdragningar i intilliggande vägar.

Möjlighet finns att ansluta den planerade bebyggelsen inom Revisorn 8 till det kommunala fjärrvärmenätet.

C4 Elnät AB svarar för elförsörjningen i området och har kabelanläggningar i marken i Henriks väg och Olof Mohlins väg. Detaljplanen medger att erforderliga tekniska anläggningar får uppföras inom kvartersmarken.

Optoledning finns i omgivande vägar.

Avfallshantering

Renhållningen Kristianstad svarar för avfallshanteringen i kommunen. Vid utformning och placering av soputrymmen ska samråd ske med Renhållningen. I det fall det skulle bli aktuellt att installera fettavskiljare i tillkommande bebyggelse ska denna placeras så att den kan tömmas av Renhållningens bilar (med hänsyn till tillgänglighet och slangdragningar).

Sophanteringen i området föreslås ske enskilt vid varje bostad, alternativt samlat i gemensamma sophus.

Tillskapande av ekosystemtjänster

I underlag till Grönplan, Natur i staden, har en inventering av ekosystemtjänster gjorts. Planområdet påverkas av störningar från de stora omgivande trafiklederna och trafikplats Härlöv. Identifierade ekosystemtjänster som behöver stärkas här inom är luftrening, vattenrening, bullerskydd, rekreation och inspiration. Åtgärder som plantering av vegetation, både i områdets ytterkanter och utmed nya lokalgator, vid fördröjning av dagvatten som med fördel kan ske i öppna system och genom att värna om och bevara icke hårdgjorda/mjuka ytor inom området främjar samtliga av de identifierade ekosystemtjänsterna som behöver stärkas.



luftrening

Luftrening

Luftrening som ekosystemtjänst innebär i detta sammanhang rening av luft genom vegetation på land. Planområdet påverkas redan i dag av de stora trafiklederna som finns i nära anslutning. Vid en framtida ombyggnad av angränsande trafikplats blir det ännu viktigare att arbeta med ekosystemtjänster för att främja en god luftkvalité i området. Genom att plantera träd och buskar både längs planområdets ytterkanter och utmed nya lokalgator kan man förbättra luftmiljön inom området. För optimerad effekt föreslås träd och buskar i flera skikt, olika höjd samt i varierande ålder och sort.



vattenrening

Vattenrening

Vattenrening på naturlig väg genom växter och andra organismer både på land och i vatten beskriver denna ekosystemtjänst som behöver stärkas inom planområdet. En rening av vatten genom växter, svampar, plankton, alger och bakterier tar upp och bryter ner näringsämnen humus, metaller, partiklar och andra föroreningar. Detta ska främjas i anslutning till vägar och andra hårdgjorda ytor så som parkeringar inom planområdet, liksom dagvattenutsläpp. En omsorgsfull hantering av dagvatten kan tillföra många nyttor inom området.



bullerskydd

Bullerskydd

Naturen erbjuder bullerdämpning med hjälp av mjuk mark, träd, buskar och andra växter, men även genom höjdskillnader i landskapet. Marken inom planområdet är relativt plan utan några större nivåskillnaderna. Att värna om att bevara mark som icke hårdgjorda ytor inom bostadsområdet blir viktigt i gestaltningen av den fortsatta utbyggnaden inom planområdet. Detta kan omfatta såväl mjuk mark som gröna tak. För en bra boendemiljö och uteplatser är ljudmiljön viktig att arbeta med.



inspiration

Rekreation

Definitionen av rekreation som ekosystemtjänst är möjlighet till återhämtning och vila i naturen. Funktionen som eftersträvas är mer eller mindre tillrättalagda ytor som inbjuder till lugna aktiviteter eller motion, och som stärker hälsan. Inom planområdet saknas allmän platsmark, park idag och området omgärdas av många kraftiga barriärer i form av vägar. Om området ska bebyggas med fler bostäder måste det tillskapas parkytor och lekplats inom området.



rekreation

Inspiration

Att den omgivande naturen blir inspirerande är en individuell upplevelse. Det kan vara knutet till en specifik plats eller naturtyp. Inspiration knyter an till tidigare ekosystemtjänst och kan stärkas genom att vid ny- och omgestaltningen av området skapa intressanta rumsbildningar, inslag av rinnande eller öppet vatten och försöka efterlikna naturlig struktur och livsmiljöer. En god gestaltning av gemensamma ytor i anslutning till planerad bostadsbebyggelse tillför ett mervärde för hela området.



Risker och störningar

Trafikbuller

Riksdagen har fastställt riktvärden för buller från spårtrafik och vägar som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder (nya trädde ikraft 1/6-2015, men tillämpas i planer från 1/1-2015) Värdena ska även tillämpas för skolor, förskolor, vårdlokaler och liknande. Dessa riktvärden är 30 dBA ekvivalentnivå inomhus och 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad). Vid uteplats gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.(Det finns undantag gällande fasadbullret för små lägenheter under 35 m².)

En bullerutredning har genomförts av Ramböll (2017-11-02) som tittar på hur den framtida vägtrafikbullersituationen kommer att se ut för planområdet år 2030. Inför fortsatt planarbete krävs en reviderad trafikbullerutredning med 2040 som basår. Bullerutredning har utgått från bostadsbebyggelse som planerad markanvändning. Bullerutredningen utgår även från att den planerade avfartsrampen till trafikplats Härlöv byggs enligt vägreservatet.

Bullerutredningen med befintliga vägar och bullerskydd, visar i punktberäkningar att ljudnivån utomhus vid fasad mot väg i de flesta fall är under 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå och under 70 dB(A) maximal ljudnivå. Bostäder i södra och sydvästra delarna av planområdet, beräknas ha högre ljudnivåer än resterande. På andra våningen är den ekvivalenta ljudnivån för bostäder i söder och sydväst beräknat till runt 60-65 dB(A) med 65-70 dB(A) i maximal ljudnivå. Konstateras kan att bullerskyddsåtgärder är nödvändiga för att riktvärdena för buller ska uppfyllas.

Bullerutredningen har räknat på bullerskyddsåtgärder som består av vall samt vall kombinerat med skärm. Förslaget är en 300 m lång vall med en höjd på 2,5 m över vägbanan. Vallen tar vid där befintlig skärm slutar. Med enbart en bullervall som skyddsåtgärd kan det bli svårt att klara kraven för samtliga uteplatser i området. Kombinationen med en vall utformad enligt ovan tillsammans med en skärm ovan på vallen för att uppnå en totalhöjd om 3,5 m över vägbanan föreslås som lämplig åtgärd. Kombinationen vall och skärm minskar ljudnivåerna något mer så att samtliga bostäder inom planområdet beräknas ha ljudnivåer vid markplan vänt från vägen på under 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå, vilket gör att riktvärdena för uteplats uppfylls. Enstaka bostäder i planområdets södra del beräknas ha ljudnivåer kring 56 dB(A) vid fasad vänt från vägen på andra våningen och 61 dB(A) vid fasad närmast väg, vilket gör att överskridandet vid fasad får anses vara marginellt och inte bör påverka möjligheten att bygga dessa bostäder.

Utan åtgärd är ljudnivåerna i området relativt höga, särskilt med ny avfartsramp. På andra våningen beräknas ekvivalenta ljudnivåer över 60 dB(A) i sydvästra delen av planområdet. Om ljudnivåerna överskrider 60 dB(A) bör minst hälften av bostadens rum lokaliserats så att de vetter mot en sida med ekvivalenta ljudnivåer under 55 dB(A). detta krav uppfylls inte för samtliga bostäder, dessutom är det svårt att klara kraven för uteplatser utan åtgärd.



Med bullerskyddsåtgärderna förbättras ljudnivåerna i området. med enbart vall uppfylls riktvärdena för både bostäder och uteplatser i stora drag, det finns dock enstaka uteplatser och fasader där riktvärdet överskrids om än marginellt. Med den kombinerade åtgärden vall och skärm beräknas samtliga riktvärden för området uppfyllas.

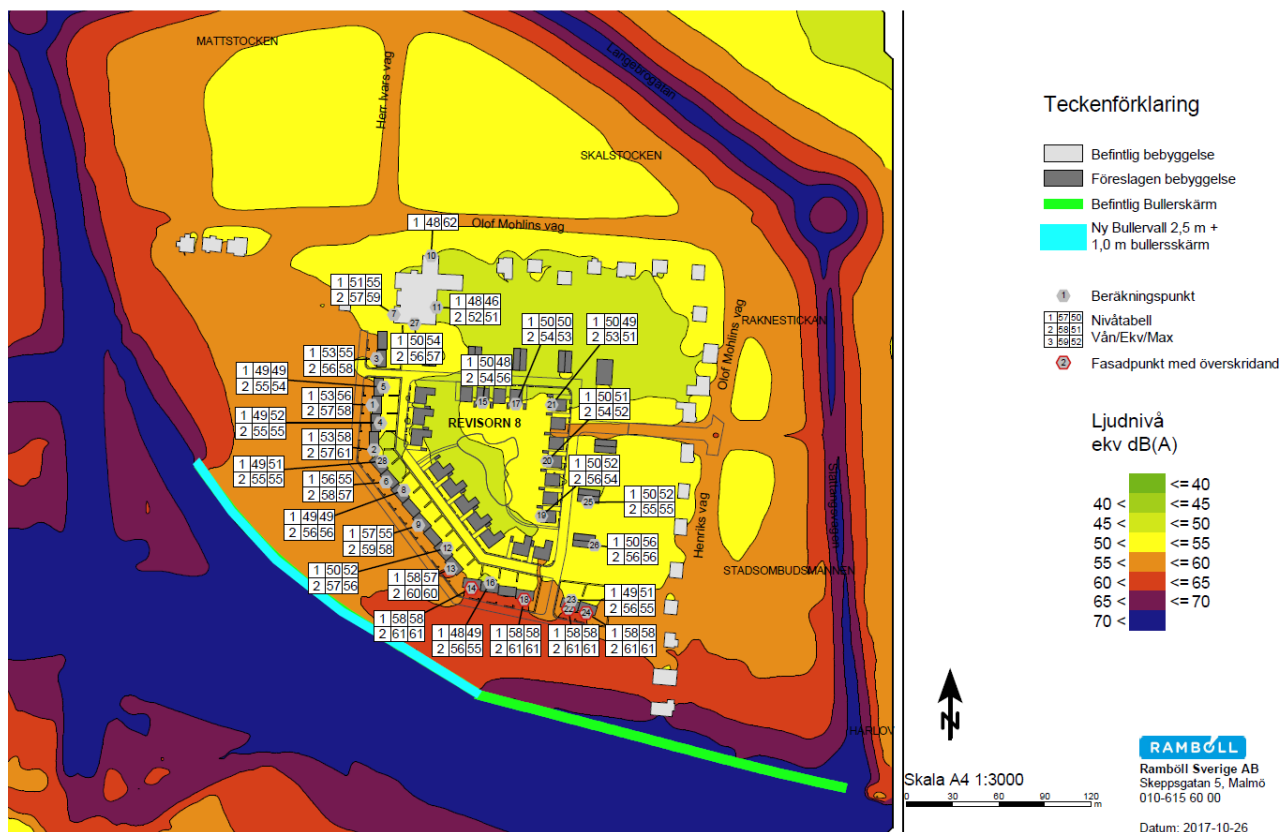
Detaljplanen möjliggör även för uppförande av skolverksamhet. För de delar av en eventuell skolgård som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet gäller riktvärdena 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå. För övriga vistelseytor inom skolgården ska 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå innehållas.

Detaljplanen anger i planområdets södra och sydvästra del allmän platsmark SKYDD där en sammanhängande bullervall med en höjd om 2,5 över vägbanan tillsammans med en skärm med en höjd om 1 m ska uppföras så att totalhöjd om 3,5 m över vägbanan uppnås. Denna ska uppföras i ett tungt och tätt material. Planket får inte vara klättringsbart. En planbestämmelse om att skolgård avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet ska anordnas skärmande mott E22 gäller tillsammans med administrativ bestämmelse om att startbesked inte får ges förrän bullervallen kommit till stånd, samt utformningsbestämmelser om bostadsrummens orientering och tillgång till bullerskyddad uteplats.

Bullerutredning Revisorn 8 – vägtrafik

Ljudutbredning 2 meter ovan mark - Ekvivalentnivå - 2030, befintliga vägar samt ny avfartsramp

BILAGA 11



Kartutdraget visar bullerutbredning 2 m ovan mark, ekvivalentnivå, 2030 med befintliga vägar och ny avfartsramp med föreslagen bullerskyddsåtgärd med 300 m sammanhängande bullervall (2,5 m) och skärm (1 m) till en totalhöjd om 3,5 m över vägbanan med planerad exploatering.

Källa: Bullerutredning Revisorn 8, Ramböll, 2017-11-02



Transportled för farligt gods

Planområde tar beläget i anslutning till E22 som är transportled för farligt gods. En riskutredning har genomförts av Tyréns (2019-04-25). Slutsatsen i riskanalysen gäller för enfamiljsbostäder.

Vid beräkning av individrisken uppnåddes för den planerade markanvändningen (enfamiljsbostäder) acceptabla risknivåer inom stora delar av planområdet. Närmast E22 uppnåddes risknivåer över ALARP ca 10 m från vägen och inom ALARP ca 140 m från vägen. För den planerade markanvändningen (enfamiljsbostäder) bedöms risken vara acceptabel då risken understiger $10 \cdot 10^{-6}$ per år i enlighet med RIKTSAMS kriterier. Denna risknivå underskrids efter ca 55 m från närmaste väggkant på E22 vilket innebär att den föreslagna placeringen av enfamiljsbostäder bedöms acceptabel ur risksynpunkt. Inga riskreducerande åtgärder krävs med nuvarande utformning.

Avståndet till E22 säkerställs i detaljplanen med allmän platsmark SKYDD och inom kvartersmarken anges ytterligare mark där byggnad inte får uppföras (prickmark).

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har gjorts inom fastigheten Revisorn 8, upprättad av Tyréns 2015-07-08. Undersökningsområdet är begränsat till aktuell fastighet för att utreda förekomsten av branschrelaterade föroreningar då det bedrivits handelsträdgårdsverksamhet på platsen.

Genomförd miljöteknisk markundersökning har begränsats till den allra ytligaste jorden inom valda delar av fastigheten som angivits av tidigare verksamhetsutövare som aktuella potentiella källområden. Undersökningen ger därmed ingen kännedom om eventuella föroreningar i djupare jordlager eller i grundvattnet inom undersökningsområdet. Persistenta branschspecifika bekämpningsmedelsrester från verksamhetstiden kan misstänkas förekomma inom fastigheten, då framförallt i områden där dessa ämnen har hanterats i större omfattning. Uppgifter om vilka produkter som använts och på vilka platser har erhållits från den tidigare verksamhetsutövaren. Spår från handelsträdgårdar har också visat sig kunna omfatta tungmetaller då sådana förekom i vissa tidiga bekämpningsmedel. Vidare kan oljeprodukter misstänkas i närheten av tidigare plats för oljetankar.

För markföroreningar har Naturvårdsverket tagit fram generella riktvärden för två typer av markanvändning, Känslig Markanvändning (KM) och Mindre Känslig Markanvändning (MKM), (Naturvårdsverket, 2009). Då man i framtiden har för avsikt att kunna använda marken inom planområdet för bostadsbebyggelse bedöms KM vara det mest relevanta av de generella riktvärdena.

Resultatet av undersökningen visar inte på några halter av tungmetaller eller PAH över riktvärden för KM. I en provpunkt (Olja 2) har tyngre alifatfraktioner påvisats i nivå mellan KM och MKM. En halt av aromater i nivå över MKM har påvisats i samma prov. Halten är strax under $2 \cdot \text{MKM}$. Halter av både metaller och PAH i nivå mellan MKM och KM har påträffats inom området.

Följande bedömningar görs bland annat gällande föroreningssituationen inom de undersökta delarna av fastigheten Revisorn 8:



- Beträffande tungmetaller och PAH bedöms inte någon generell föroreningsproblematik föreligga inom undersökta områden. Avseende oljeprodukter bedöms påträffade halter vara en punktkälla från den f.d. oljecisternen. Föroreningen är inte avgränsad, vare sig i plan- eller djupled.
- Gällande bekämpningsmedel kan påträffade halter av AMPA betraktas som låga trots att inga uttryckliga riktvärden gått att få fram inom ramen för genomförd undersökning. Bedömningen görs utifrån kännedom om ämnets giftighet, TDI (tolerabelt dagligt intag) m.m.
- Generellt har ämnena i provet från angiven sprutpåfyllnadsplats redovisats med högre rapporteringsgräns än övriga prover. Detta beror på att ett mer omfattande analyspaket utförts och att gränserna i detta prov därför blivit högre. I förekommande fall innebär detta ökad osäkerhet i undersökningen då sprutpåfyllnadsplatsen generellt kan betraktas som hög risk.
- Med beaktande av påträffade föroreningar inom området rekommenderas kompletterande utredningar och undersökningar av jord och grundvatten inom området. Det bör även påtalas att ovan beskrivna jämförelser mellan påträffade halter och olika riktvärden inte beaktar den s.k. cocktaileffekten, den totala effekten av exponering för olika substanser.

Vid eventuella schaktarbeten inom området kan överskottsmassor uppstå. Då bör man beakta att halter i nivå över MRR påträffats, vilket innebär att anmälan till tillsynsmyndigheten krävs om man avser återanvända massor på annan plats.

Då utförda undersökningar bygger på stickprovstagning samt information från tidigare verksamhetsutövare så kan det inte uteslutas att föroreningshalter utöver vad som påvisats i genomförd undersökning kan förekomma inom området.

Fastigheten har sanerats vad gäller oljeförorening i anslutning till det tidigare cisternläget, oljesanereringen har avslutats genom beslut 2016-02-03. Vad gäller bekämpningsmedel och de substanser som påvisats har inga åtgärder vidtagits utöver miljöteknisk markundersökning daterad 2015-07-08.

Fortsatt hantering av markföroreningar

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen gör följande bedömning gällande markföroreningarna inom planområdet baserad på genomförd markundersökning:

- Vid framtida mindre känslig markanvändning inom planområdet (t.ex. kontor, handel eller industrimark) utgör förekomsten av bekämpningsmedel ingen oacceptabel risk.
- För att miljö- och hälsoskyddsavdelningen ska kunna bedöma om riskerna är acceptabla eller inte vid framtida känslig markanvändning, så som bostäder och skola/förskola, krävs vidare utredning av eventuella kombinationseffekter av de påvisade bekämpningsmedelerna. Detta alternativ utgår från att man lämnar kvar föroreningarna, dock krävs en större utredning för att kunna bedöma riskerna.



- En alternativ hantering av den förorenade marken till föregående punkt kan vara att se över förutsättningarna att schakta bort det översta markskiktet, om det kan visas att föroreningsutbredningen är begränsad till detta. En möjlighet är att återanvända massorna i en bullervall mot E22 och trafikplatsen. För detta alternativ krävs vidare utredning av föroreningsituationen längre ner i marken. Detta för att visa föroreningsutbredningen och där med veta till vilket djup schaktning krävs. Om bekämpningsmedelsresterna längre ner i marken motsvarar redan analyserade halter i ytskiktet (eller lägre), kan massorna användas till en bullervall inom fastigheten. Om halterna är högre längre ner i marken får en ny bedömning göras. En sådan återanvändning av jordmassor från fastigheten ska föregås av en anmälan. För att minska risken för direktkontakt med föroreningarna bör en sådan vall täckas med rena massor och matjord för att där efter gräsbesås/planteras.

Senast inför detaljplanens granskningsskede ska markföroreningarna vara tillräckligt utredd för att göra bedömningen om riskerna är acceptabla alternativt hanterade inför att marken ska kunna bebyggas med bostäder eller annan alternativt markanvändning inom ramen för KM som generellt riktvärde.

En administrativ planbestämmelse för del av planområdet motsvarande fastigheten Revisorn 8 anger att startbesked för byggnation här inom inte får ges förrän markföroreningarna är avhjälpna.



GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då planen vunnit laga kraft. Genomförandetid är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras och fastighetsägare inom planområdet har en garanterad byggrätt i enlighet med planen under denna tid. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats i området. Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören gällande uppförande av bullerskydd som ska bekostas av exploatören.

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Att ett område är allmän platsmark innebär att marken är avsedd för ett gemensamt behov. Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken som på plankartan utgörs av gata, natur och skydd. Huvudmannen ansvarar för den allmänna platsmarkens utbyggnad, drift och underhåll om inget annat avtalas.

Planavtal

Mellan exploatören/ägarna till fastigheterna Revisorn 8 och Revisorn 31 och Byggnadsnämnden i Kristianstads kommun, genom Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, har avtal träffats ett avtal vardera om upprättande av detaljplan.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan fastighetsägaren till Revisorn 8 och Kristianstads kommun som reglerar utbyggnad, finansiering, skötsel och underhåll av allmän platsmark SKYDD där ett bullerskydd ska uppföras i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Bullerskyddet ska vara 300 m långt och sammanhängande. Utformningen skall vara en vall med en höjd om 2,5 m över körbana (E22) i kombination med en skärm till en höjd av 1 m. Bullerskyddets totalhöjd ska vara 3,5 m över körbanan (E22) och uppföras i ett tungt och tätt material. Exploatören svarar för samtliga kostnader för bullerskyddet, liksom skötsel och underhåll av det samma.

Kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet ansvarar för att exploateringsavtal upprättas. Ett avtal som godkänts av båda parter ska föreligga innan



detaljplanens antagande. Avtalet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplanen utgår från att samtliga fastigheter ligger kvar oförändrat. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan nya fastigheter bildas. Samtlig mark inom fastigheten Revisorn 8 anges som kvartersmark, gemensamhetsanläggningar kommer att krävas inom området för interngator, gemensamma grönytor och erforderliga ledningsdragningar.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker själv om och bekostar eventuellt erforderliga lantmäteriförrättningar.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Kostnaden för upprättandet av nu aktuell detaljplan svarar exploatören för. Någon planavgift i samband med framtida bebyggelse skall därför inte tas ut för tillkommande bebyggelse och andra anläggningar inom planområdet.

Kommunala utbyggnadskostnader

För detaljplanens genomförande krävs ingen utbyggnad av kommunala anläggningar. Utbyggnad av vatten och avloppsnät inom kvartersmarken svarar exploatören för.



Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Alla anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar inom kvartersmark bekostas av exploatör/fastighetsägare, liksom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar.

Revisorn 31

Aktuell detaljplan, där fastigheten Revisorn 31 ingår, utgår från att fastigheten ligger kvar oförändrad.

Revisorn 8

Aktuell detaljplan, där fastigheten Revisorn 8 ingår, utgår från att fastigheten ligger kvar oförändrad. Gemensamhetsanläggningar kommer att bildas inom området för intern gatustruktur, gemensamma grönytor och ledningsdragningar.

Tekniska frågor

Behov av ytterligare tekniska utredningar

Den geotekniska utredning som gjorts inför planarbetet är tillräcklig för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (husgrundläggning, uppfyllnader m.m.) kan ytterligare undersökningar behövas.

Medverkande

Genomförandebeskrivningen är framtagen i samråd med Lantmäterimyndigheten, Kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet samt C4 Teknik.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Roger Jönsson
stadsarkitekt

Mari Wagner
planeringsarkitekt



UNDERSÖKNING – BEHOV AV STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING

Kommunen ska göra en undersökning av behovet av en strategisk miljöbedömning (SMB) när en plan eller ett program upprättas eller ändras. Undersökningen ska identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Beslut i frågan om miljöpåverkan och behov av miljöbedömning ska redovisa de omständigheter som varit avgörande. Det ska göras tillgängligt för allmänheten. Beslutet får inte överklagas särskilt. (6 kap 5-8 §§ Miljöbalken.)

Nedanstående sammanställning utgör undersökning för att klargöra behovet av strategisk miljöbedömning eller inte.

Urvalstabeller för att klargöra om det finns krav på strategisk miljöbedömning

	<i>JA</i> (Miljöbedömning krävs)	<i>NEJ</i> (Miljöbedömning krävs initialt inte)
Natura 2000		✘
Tillståndspliktig verksamhet eller åtgärd (6 § miljöbedömningsförordningen)		✘
Tillståndspliktig verksamhet eller åtgärd (bilaga miljöbedömningsförordningen)		✘

	<i>JA</i> (Miljöbedömning krävs initialt inte)	<i>NEJ</i> (Gå vidare)
Detaljplanen syftar till att tjäna totalförsvaret eller räddningstjänsten		✘
Planen är enbart finansiell eller budgetär		✘
Behov av samråd (6 kap § p 2 Miljöbalken)		✘



Identifikation av omständigheter för och emot en miljöbedömning

(Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 § p 1-9, nedan hänvisas till relevanta punkter)

Områdets förutsättningar

En handelsträdgård har varit i drift inom fastigheten Revisorn 8 från början av 1970-talet och fram till omkring år 2008 då den avvecklades. Fastigheten består nu av öppen gräsbevuxen mark med läplanteringar i form av trädridåer i den västra delen. Läplanteringarna har dock inte bevarats. Av den nedlagda verksamheten återstår ett gammalt packhus och grundmurarna till två nedmonterade växthus. I det nordöstra hörnet finns en villa med trädgård. Bebyggelsen inom Revisorn 31 utgörs av en kontorsbyggnad i tegel, uppförd 1970. Exploateringsytan är belägen i ett gynnsamt topografiskt läge i den sydligaste delen av den så kallade Härlövsplattan. Markytan inom område tar relativt plan med svag lutning söderut. Uppmätta marknivåer varierar mellan +6,1 och +7,3.

Störningar inom området utgörs av trafikbullerstörningar från trafikplats Härlöv och E22. Transport av farligt gods förekommer i anslutning till planområdet.

Området bedöms inte vara sårbart eller känsligt då marken redan idag är bebyggd. Gällande miljö kvalitetsnormer överskrids inte i dagsläget och planförslaget innebär heller ingen risk för att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids i samband med planens genomförande.

Avstånden till Natura 2000-områdena inom Araslövssjöområdet nordöst om planområdet och Hammarsjön sydöst om planområdet är 1,2 km respektive 2,5 km. Planförslaget bedöms inte innebära en sådan påverkan på Natura 2000-området att tillstånd behöver sökas enligt 7 kap. 28a § miljöbalken.

Planens påverkan på området

Vid ett genomförande av detaljplanen krävs det att de risker och störningar som området är utsatt för hanteras och reduceras till nivåer som medför att gällande riktvärden innehålls. Bullerreducerande åtgärder kommer även påverka befintlig omgivande bostadsbebyggelse positivt med förbättrad ljudmiljö. En sanering av mark som tidigare utgjorts av handelsträdgård är även det till fördel för hela området. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer det även att tillskapas grönytor för lek och rekreation, vilket är något som saknas helt inom området dag.

Planens påverkan på hälsa och miljö

Detaljplanen främjar en hållbar utveckling och hushållning med mark.

Detaljplanen lägger särskilt fokus på att belysa samt föreslå åtgärder för att stärka de ekosystemtjänster som man efter kartläggning identifierat som bristfälliga inom området. Ekosystem och ekosystemtjänster finns överallt. Vissa platser är särskilt viktiga för produktionen av ekosystemtjänster och de sammanfaller ofta med biologisk mångfald.



Identifierade ekosystemtjänster som behöver stärkas här inom är luftrening, vattenrening, bullerskydd, rekreation och inspiration. Åtgärder som plantering av vegetation, både i områdets ytterkanter och utmed nya lokalgator, vid fördröjning av dagvatten som med fördel kan ske i öppna system och genom att värna om och bevara icke hårdgjorda, mjuka ytor inom området främjar samtliga av de identifierade ekosystemtjänsterna som behöver stärkas. Genom att stärka de kulturella ekosystemtjänsterna (rekreation och inspiration) är bedömningen att de sociala och ekonomiska aspekterna avseende hållbar utveckling påverkas positivt vid ett genomförande av detaljplanen.

Planförslaget innebär ingen risk för att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

Enligt VA-plan för Kristianstads kommun 2016-2025 (antagen av kf 2016-10-18) anges att recipienten till reningsverket är Hammarsjön, en sjö med måttlig ekologisk status. Bedömningen är att en utbyggnad av planförslaget ryms inom reningsverkets kapacitet, eftersom inga ytterligare byggrätter ges. Dagvatten som uppkommer inom området ska fördröjas inom kvartersmarken innan det leds vidare till det kommunala dagvattennätet. Då reningsverket har kapacitet att hantera spillvatten från planerade byggnation och dagvattnet tas om hand inom planområdet bedöms planförslaget inte heller i detta avseende påverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnormer negativt.

En utbyggnad i enlighet med planförslaget bedöms inte ge upphov till några ökade risker eller störningar för omgivningen.

Markhöjden inom planområdet ligger på sådana nivåer att det inte berörs av Helgeås översvämningssområden.

Bedömningen är således att ingen risk för människors hälsa eller för miljön föreligger vid ett genomförande i enlighet med planförslaget.

Planens påverkan på annan planering/planläggning och verksamhet (punkt 1a, 1b)

Planförslaget anger inte förutsättningar för en sådan tillståndspliktig eller anmälningspliktig verksamhet eller åtgärd som alltid ska antas medföra betydande miljöpåverkan eller som kan komma att bli bedömd som en sådan enligt 3 § första stycket eller i bilaga 3 till förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Detaljplanen är förenlig med ställningstagandena i gällande översiktsplan, "Fördjupad översiktsplan för staden Kristianad" (FÖP) som antogs av kommunfullmäktige 2009. I översiktsplanen pekas aktuellt markområde ut för bostadsbebyggelse om ett 30-tal bostäder i låg och tät bebyggelse. Planförslagets utformning är förenlig med omgivande detaljplaner inom Härlövs handelsområde.

Slutsats

Bedömningen är att den befintliga miljön inte har sådana värden eller en sådan sårbarhet och att planens storlek och dess risker för människors hälsa och miljön inte är av en sådan omfattning att denna kan väntas leda till betydande miljöpåverkan. Detaljplanen utgör inte



heller en del i ett sådant större utbyggnadsprojekt där de olika delprojekten sammantaget kan innebära betydande miljöpåverkan.

Ställningstagande

Enligt undersökningen antas planförslaget inte ha en sådan betydande miljöpåverkan att en strategisk miljöbedömning behöver göras.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Roger Jönsson
stadsarkitekt

Mari Wagner
planeringsarkitekt