



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Yngsjö 4:251 m fl, Tofta gård, i Yngsjö



Planområdets läge i Yngsjö, Kristianstads kommun



Illustration av möjlig bostadsbebyggelse, Gunilla Svensson arkitektkontor, okt 2023



ALLMÄNT

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för blandad bostadsbebyggelse i ett centralt läge i Yngsjö med anpassning till omgivande kulturmiljö. Inom planområdet avsätts gemensamma ytor för bland annat dagvattenhantering, torgmiljö och naturvärden.

Läge och omfattning

Planområdet ligger i Yngsjö by mellan väg 118 och Gamla Byvägen och gränsar till Yngsjö skola. Detaljplanen omfattar fastigheten Yngsjö 4:251, Tofta gård, samt del av Yngsjö 4:249, en liten del av Yngsjö 14:53 och av Yngsjö s:11. Planområdet är sammanlagt ca 39 000 m² stort.



Planområdets omfattning. Kartbild Kristianstads kommun

Uppdrag och bakgrund

Markägarna ansökte om planbesked 2017-10-05 och byggnadsnämnden gav 2018-02-27 § 33 uppdrag åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för blandad bostadsbebyggelse med inslag av viss näringsverksamhet inom Yngsjö 4:251.

Planförslaget har sedan dess utvecklats, först med BoKlok som byggaktör/exploatör och sedan tillsammans med Obos som tog över projektet och har drivit det tillsammans med markägarna sedan december 2020.

Detaljplanen var utsänd för samråd sommaren 2022 och förslaget innehöll då tät bostadsbebyggelse med uppemot 100 bostäder och ett högre flerbostadshus med lägenheter som volymmässigt relaterade till en befintlig lada i området. Under samrådstiden inkom en stor mängd synpunkter från boende i Yngsjö som ansåg att området blev för tätt och bebyggelsen för hög. De flesta uttryckte dock en positiv inställning till bostäder på platsen och möjligheten för Yngsjö att utvecklas med fler invånare.



Efter samrådet, bland annat utifrån de inkomna synpunkterna, har Obos tillsammans med Gunilla Svensson arkitektkontor, i nära dialog med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i Kristianstads kommun, bearbetat och reviderat bebyggelseförslaget och detaljplanen.

Antalet bostäder har minskats till ca 65, det högre huset med lägenheter har tagits bort och tillåtna nockhöjder har sänkts från tidigare 15-16,5 meter till 7,5-9,5 meter samt kompletterats med bestämmelser om fasadhöjder och takvinklar, vilket innebär att bebyggelsen blir 1-2,5 våningar hög. Området har även omstrukturerats så att tätare radpar- och kedjehusbebyggelse i större utsträckning förslås i kvarterets inre samt i väster mot väg 118 och att glesare parhus- och villatomter placeras vid skolan samt utmed Gamla Byvägen för att bättre möta den småskaliga bebyggelsen på motsatt sida vägen. Inom området har även parkeringsplatser, torgmiljön och naturområdena utvecklats avseende utformning och funktion. Flertalet av de inkomna samrådssynpunkterna har kunnat tillgodoses genom omarbetningen. Se närmare beskrivning av bebyggelse och planbestämmelser i avsnittet "Planförslag".

Markägoförhållanden

Fastigheten Yngsjö 4:251, Tofta gård, samt del av Yngsjö 14:53, är båda i privat ägo. Yngsjö 4:249 ägs av Kristianstads kommun. Yngsjö s:11 är en outredd marksamfällighet.

Planhandlingar

- Plankarta, granskningshandling 2023-11-14
- Planbeskrivning, granskningshandling 2023-11-14 (denna handling)
- Samrådsredogörelse, 2023-11-14
- Grundkarta, 2023-09-21 samt fastighetsförteckning

Underlag och utredningar tillhörande planförslaget

- Illustrationskarta och gatusektioner, Gunilla Svensson arkitektkontor, 2023-10-24.
- VA- och dagvattenutredning, Griab rev. 2023-09-06
- Dagvattenutredning översiktlig Ramböll, 2020-08-21
- Trafikutredning Tyréns, 2023-08-11
- Trafikbullerutredning Tyréns, 2023-06-07
- Trafikmätning Gamla Byvägen, 2021-09-24
- Riskutredning, Tyréns, 2021-09-16
- Miljöinventering farligt avfall, Nordisk Sanering & Rivnings Service AB, 2019-06-02
- Analys av PAH och olja, Tekomo Byggnadskvalitet AB, 2019-05-29
- Geoteknisk och markmiljöundersökning, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2019-05-08
- Naturvärdesinventering, WSP, 2019-01-30
- Arkeologiska undersökningar, länsstyrelsens dnr 431-25525-2019. Se avsnittet "Fornlämningar"



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. Enligt undersökningen har planförslaget inte sådan betydande miljöpåverkan att SMB behöver göras och därmed behövs ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning till detaljplanen.

Undersökningen samråddes med länsstyrelsen i samband med plansamrådet 2022-06-03 till 2022-07-05, där länsstyrelsen inte framförde någon erinran mot miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Läs mer i avsnittet "Behov av miljöbedömning och detaljplanens konsekvenser" sist i denna planbeskrivning.

Barnperspektiv/barnkonsekvensanalys

Barnperspektiv är när vuxna ser barnet, strävar efter att förstå det och vidtar åtgärder som de bedömer vara till barnets bästa. Till gruppen barn hör varje människa under 18 år. Besluten kring detaljplanen berör inte direkt och uppenbart barn och planuppdraget i sig påverkar inte barns intressen på ett negativt sätt. Barnperspektivet har beaktats inom ramen för planarbetet och planläggningen tillskapar en ny bostadsmiljö med tillhörande natur- och lekmöjligheter i en befintlig tätort samt ger förutsättningar för en ny gång- och cykelväg mot befintlig skola.

Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan handläggs med standardförfarande enligt byggnadsnämndens uppdragsbeslut 2018-02-27 § 33.

Detaljplaneprocessen för ett standardförfarande är indelat i tre skeden; plansamråd, granskning och antagande. Det är under samråd och granskning som allmänhet, sakägare och myndigheter har möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen antas sedan av byggnadsnämnden och när den vunnit laga kraft kan bygglov ges och utbyggnad påbörjas.

Detaljplanen befinner sig nu i granskningskedet:





Preliminär tidplan

Uppdrag om detaljplan	Byggnadsnämnden	2018-02-27
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2022-05-24
Godkännande för granskning	Byggnadsnämnden	2023-11-21
Antagande	Byggnadsnämnden	vår 2024
Laga kraft (tidigast)		sommar 2024

Medverkande

Bebyggelseförslaget och illustrationskartor har tagits fram av Gunilla Svensson Arkitektkontor på uppdrag av Obos. De formella planhandlingarna har tagits fram av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Kommunens stadsarkitekt har medverkat i planarbetet liksom representanter från kommunledningskontoret/mark- och exploateringsenheten samt tekniska förvaltningen.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

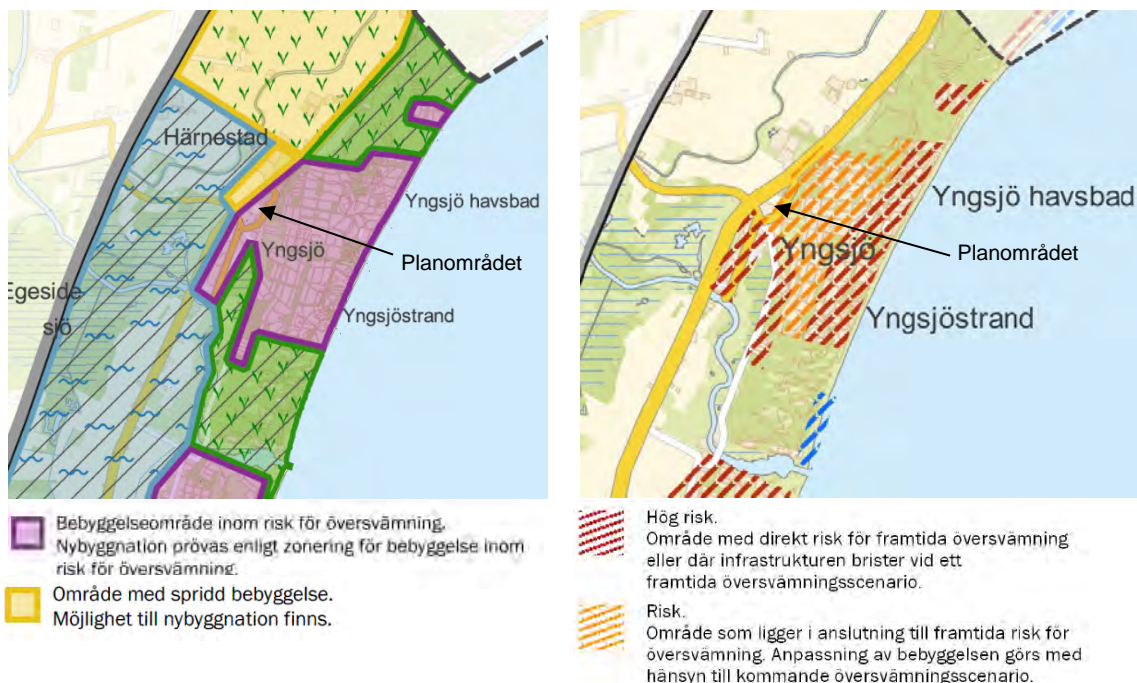
Gällande detaljplaner

Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt.

Översiktsplaner och ändringar

Gällande översiktsplan för området är Kust- och havsplan för Kristianstads kommun, antagen av kommunfullmäktige 2019-11-12. Kust- och havsplanen är en ändring av den kommuntäckande översiktsplanen från 2013 (KF 2013-03-12) och har ersatt tidigare ställningstaganden för kustområdet och havet.

Kust- och havsplanens markanvändningskarta illustrerar Yngsjö som ett bebyggelseområde inom generell risk för översvämning och där nybyggnation provas enligt en särskild zonerings för bebyggelse. I beskrivningen anges att förtätning inom dessa områden (lila) begränsas av variationer i väder och vattenstånd. Möjligheten att tillgodose efterfrågan på bostäder i ett läge med tillgång till teknisk service och kollektivtrafik gör att bebyggelse kan tillåtas trots risk för framtida konflikt.



Utdrag ur Kust- och havsplan, KF 2019-11-12. Vänster: markanvändningskarta. Höger: zoneringskarta.

Zoneringskartan i sin tur pekar inte ut planområdet som uppenbart riskutsatt. Detta utifrån att Gamla Byvägen utgör en höjdvärnsgränsning mot Yngsjö by. För de närliggande områdena som klassats som "risk" (orange skraffering) anges att det finns risk för framtida översvämning och att bebyggelsen ska anpassas med hänsyn till kommande översvämningsscenario som orsakas av höga vattenstånd och höjda grundvattenflöden i kombination med ökad nederbörd. Vid förändrad markanvändning och byggnation inom riskområden används "Råd och anvisningar inför byggnation inom riskområde för



översvämning” och erosion som redovisas nedan. De punkter som är relevanta för nu aktuell detaljplanläggning är:

- Byggnad för boende ska utformas och utföras så att naturligt översvämmat vatten upp till en nivå av +2,8 inte skadar den del av konstruktionens undersida som inte är avsedd att komma i kontakt med vatten. Alternativt lägst FG+3,3 för grundkonstruktion med platta på mark. En byggnadsteknisk lösning som är anpassad till platsens naturliga markutformning ska eftersträvas.
- Kapacitet för omhändertagande av dagvatten ska hanteras inom varje enskild fastighet.

Planprogram för Yngsjö bys framtida utveckling

Kust- och havsplanen hänvisar också till tidigare antaget program ”Fördel Yngsjö”, som ”ett plandokument av betydelse”. Planprogrammet togs fram som underlag för programarbetet med kusten, för detaljplanering och annan kommunal planering och antogs av kommunstyrelsen 2005-11-15.

Översiktsplan 2013 hänvisade till programmet och det har inte heller ersatts genom ändringen av översiktsplanen (Kust- och havsplanen). Nya och/eller ändrade detaljplaner prövas mot programmet men även mot Kust- och havsplanen.

I programmet är nu aktuellt planområde utpekat som ”mark för nya företag och/eller bostäder om hästhållning upphör”. Denna hästhållning har upphört genom att nuvarande fastighetsägare förvärvat marken.



Utdrag ur planprogrammet ”Fördel Yngsjö”, KS 2005-11-15 där planområdet är markerat med röd ring.

Sammantaget bedöms nu aktuellt detaljplaneförslag överensstämja med gällande översiktsplan, Kust- och havsplan, KF 2019-11-12, som hänvisar till programmet för Yngsjö, ”Fördel Yngsjö” KS 2005-11-15. Översvämningsrisken måste dock särskilt belysas och Kust- och havsplanens angivna råd och anvisningar ska tillämpas i planarbetet. Se vidare avsnittet ”Risk för översvämning”.



Riksintressen

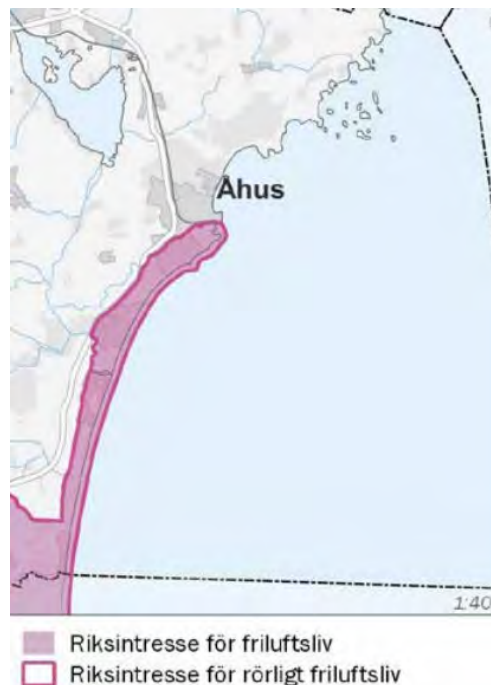
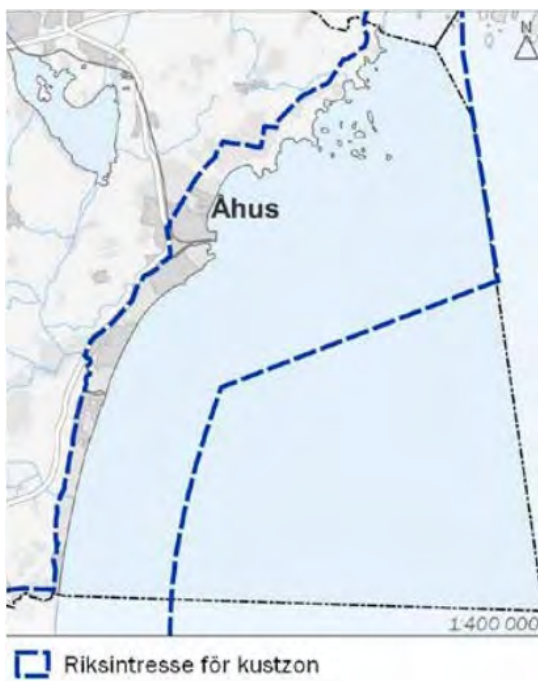
Riksintresse för högexploaterad kust

Kustområdet i Skåne från Örnahusen söder om Skillinge till Åhus utgörs av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 1 § och 4 § Miljöbalken. Syftet med riksintresset är bland annat att främja natur- och kulturvärden och tillgodose allmänhetens tillgänglighet till strandområdena. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

Nu aktuell detaljplan har stöd i gällande översiktsplan, Kust- och havsplan, KF 2019-11-12, och där har avvägningen kring riksintressets värden gjorts. Kust- och havsplanen betonar särskilt de strandnära miljöerna, bland annat att tallskogen ska bevaras och utrymme lämnas för naturliga dynprocesser samt att mänskliga aktiviteter ska kanaliseras för att minska slitaget på mark och vegetation samt störning på djurliv.

Planområdet, som är utpekad för ny bebyggelse i översiktsplanen, ligger ca 1,5 km från strandlinjen och ingår i en befintlig, tät bymiljö med permanentbostäder, skola, service och kollektivtrafik. Området inrymmer inte de i översiktsplanen nämnda värdefulla landskaps- och vegetationstyperna.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra påtaglig skada på riksintressets värden och planläggningen uppfyller kraven för utveckling av en befintlig tätort enligt 4 kap. 1 § andra stycket Miljöbalken.



Utdrag ur Kust- och havsplan, KF 2019-11-12 som visar områdena av riksintresse för kustzon och friluftsliv samt rörligt friluftsliv.



Riksintresse Friluftsliv samt Riksintresse rörligt friluftsliv

Planområdet ligger inom område som utgör riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken samt rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 1 § och 2 § Miljöbalken. Det är områden av nationell betydelse för turism och rörligt friluftsliv och som ska skyddas mot åtgärder som kan skada dessa värden.

Nu aktuell detaljplan har stöd i gällande översiktsplan, Kust- och havsplan, KF 2019-11-12, och där har avvägningen kring riksintressets värden gjorts. Där anges bland annat att riksintresset grundas på särskilda värden i natur- och kulturkvaliteter, variationer i landskapet och god tillgänglighet för allmänheten. Hur stort och ostört ett område är och om dess kvaliteter är särskilt attraktiva för en nationell och internationell publik har också betydelse för värdet. Exempel på negativ effekt på riksintressena är till exempel exploatering som påverkar intrycket av en milsvid och ostörd kust och unika natur- och kulturmiljöer på land och i havet.

Planområdet är utpekad för ny bebyggelse i översiktsplanen och utgörs av en tidigare privatägd gårdsmiljö med lador och hagar. Området har i det sammanhanget inte varit allmänt tillgängligt och miljön har inte sådana unika värden som anges i beskrivningarna.

Fastigheten Yngsjö 4:251 ligger centralt i Yngsjö och omges av bostäder och servicefunktioner. Planområdet har goda förutsättningar för att inrymma kompletterande bostadsbebyggelse i en befintlig ort vilket ligger i linje med miljöbalkens hushållningsbestämmelser om mark ska användas för det ändamål som de är mest lämpade för ur allmän synpunkt.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra påtaglig skada på riksintressenas värden och planläggningen uppfyller kraven för utveckling av en befintlig tätort enligt 4 kap. 1 § andra stycket Miljöbalken

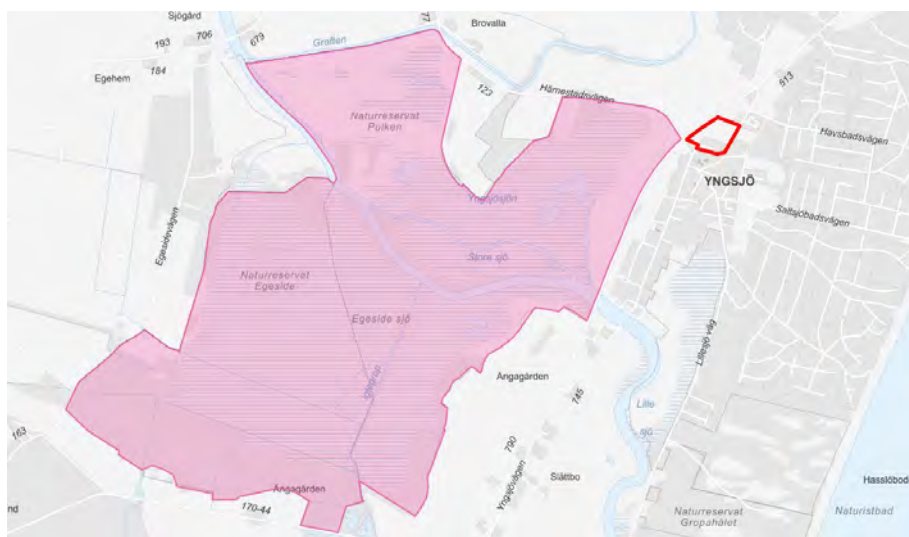


Natura 2000

Naturreseptatet Pulken-Yngsjö är ett strandängsområde i den sydligaste delen av våtmarksområdet längs Helge å, som ligger knappt 100 m sydväst om planområdet. Naturreseptatet utgör Natura 2000-område för fåglar. Pulken-Yngsjö ligger inom Biosfärområde Kristianstad Vattenrike. Om våren samlas änder, gäss och vadare i stora mängder på de öppna strandängarna. Runt månadskiftet mars-april brukar tranor i tusental samlas här. Planförslaget som ligger i en befintlig bymiljö bedöms inte påverka Natura 2000-området.



Tranor vid Pulken. Foto: Patrik Olofsson Bildkälla: <https://vattenriket.kristianstad.se/pulken/>



Natura 2000-områdets utbredning som sammanfaller med naturreseptatet för Pulken-Yngsjö. Planområdet är markerat med röd linje.



Fornlämningar

Södra delen av planområdet berör norra delen av Yngsjö bytomt, fornlämning nr 114 i Åhus socken. Strax öster om planområdet ligger en förhistorisk boplats. Arkeologiska undersökningar har genomförts i samband med planläggningen.

Två områden med under mark dolda fornlämningar har avgränsats inom fastigheten. I södra delen förekommer lämningar tillhörande bytomten samt ett objekt med förhistoriska anläggningar som sannolikt är del av fornlämningen L1990:4287/Åhus 94:1.

Dessa områden ska slutundersökas innan marken får exploateras, vilket även kräver tillstånd från länsstyrelsen (dnr 431-25525-2019). Exploatören Obos har ansökt om slutundersökning hos länsstyrelsen i augusti 2022 men länsstyrelsen har avvaktat med handläggningen tills detaljplanen varit framme i granskningsskedet.

Om fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc.) skulle påträffas på andra platser i samband med markarbeten i området skall dessa omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas i enlighet med 2 kap 10 § Kulturmiljölagen (1988:950).



Markering av områden där det förekommer fornlämningar. De svartskrafferade områdena är de som kvarstår för slutundersökning. Kartbild: Sydsvensk arkeologi 2020-06-12.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse

Planområdet ligger utmed väg 118 i anslutning till Yngsjö by. Marken utgörs av före detta betesmarker (hästhagar) och ligger på +3-4 m.

Inom planområdet förekommer idag en äldre lada och ett äldre uthus, som båda avses rivas, samt en villa från 2000 som ligger kvar och integreras i det nya bostadsområdet. I norra delen av planområdet finns ett höjdparti som utgör den gamla landsvägen mot Åhus.

Omgivande bebyggelse består främst av lägre bostadshus i 1-1,5 plan. Yngsjö skola söder om planområdet är en byskola för förskoleklass till och med årskurs 6.



Planområdet sett från gamla Byvägen, den befintliga villan samt Yngsjö skola. Foton Kristianstads kommun nov. 2018.

I Yngsjö finns cirka 1700 fritidshus, vilket innebär en fördubbling av invånarantalet under sommarmånaderna. Detta påverkar i sin tur bl a trafikmängder och utbud av kommersiell service, som kan variera under året. Ca 5 km norr om Yngsjö ligger Åhus med ett brett utbud av handel, service, centrumfunktioner, skolor, och vårdverksamheter.

Geotekniska förhållanden

En undersökning av de marktekniska förhållandena inför detaljplan och projektering har genomförts inom fastigheten Yngsjö 4:251 utifrån förutsättningen att marken inom området ska bebyggas med friliggande enbostadshus och flerfamiljshus, *Geoteknisk och markmiljöundersökning, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2019-05-08.*

Inom tomten utgörs jordlagren överst vanligen av några decimeter mull underlagrat av medelfast sandjord. I några punkter finns dock ytlig mullhaltig jord till mellan knappt 1 och 2 meters djup, till stora delar troligen fyllning. I sanden finns också bitvis lösa organiska skikt, från någon decimeter gyttjig lera till ca 1 meter gyttjig och torvhaltig sand på ca 1,5-3 meters djup. Berg av sandsten finns enligt SGUs kartmaterial på ca 40 meters djup.

Grundvatten har kontrollerats vid två tillfällen i installerade grundvattenrör och observerats på ca 1,5-2,5 m djup. Grundvattennivån varierar med nederbörd och årstid och kan förväntas vara högre och lägre än vad som registrerats i genomförd undersökning.



Den geotekniska utredningen konstaterar att det finns områden inom fastigheten som helt eller delvis bör undantas från bebyggelse och markpartier där åtminstone de högre/tyngre planerade bebyggelsen i 2-3 plan, inte bör uppföras. Dessa områden anges med röd och orange färg på kartan nedan.

Markområdena inom planområdet utan stora organiska inslag (grön och gul markering) rekommenderas att grundläggning för nya byggnader utförs i fast ostörd och oorganisk sandjord, alternativt kontrollerad uppfyllnad av packad friktionsjord.

För områdena med orange markering bör endast låga och lätta byggnader i ett till två plan placeras. Massbyte av yttlig organisk jord kan bli aktuellt för att därefter utföra grundläggning av nya byggnader i fast ostörd och oorganisk sandjord, alternativt i kontrollerad uppfyllnad av packad friktionsjord efter eventuell urgrävning.

Markområden med röd markering bör helst undantas från bebyggelse.

Bebyggelseförslaget har utformats med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna genom att det är småskalig bostadsbebyggelse som avses uppföras och planbestämmelserna reglerar att grundläggningsförstärkning och/eller markåtgärder krävs för byggnation inom det rödmarkerade området.

Markradonhalten har undersökts inom fastigheten i tre punkter. Radonhalten i de båda mätpunkterna uppmättes till mellan 9,8-15,7 kBq/m³. Med hänsyn tagen till jordart, årstid, grundvattennivå mm innebär mätvärdena radonhalter i normalriskintervallet varför marken kan klassas som normalriskmark

Enligt Boverkets byggregler ska grundläggning av ny bostadsbebyggelse som utformas med utgångspunkt i hög radonförekomst och frågan regleras i samband med det tekniska samrådet i bygglovskedet.



Tolkning av borrhplan, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2019-05-08.



Miljötekniska förutsättningar

Historiskt sett har Tofta gård funnits på platsen åtminstone sedan tidigt 1800-tal. Innan den nya Yngsjövägen byggdes gick den gamla landsvägen genom fastigheten. Den gamla landsvägen bedöms ha byggts under 1930-40-tal. Den nya sträckningen av Yngsjövägen tillkom på 1970-talet.

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. En markteknisk miljöundersökning har genomförts inom planområdet, *Geoteknisk och markmiljöundersökning, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2019-05-08*.



Flygbilderna visar planområdet 1960 (vänster), 1970 (mitten) och 2018 (höger) där landsvägens tidigare sträckning framgår, samt den nya dragningen av Yngsjövägen. Fotokartor: Kristianstads kommun.

Resultaten från utförd undersökning gällande markprover är varierande, från i huvudsak helt ren mulljord till mull med kadmiumhalter som överstiger Naturvårdsverket riktvärden för KM i sydväst, se blågrå markering på kartan på föregående sida. Härtill har asfalten i den gamla landsvägen i nordväst tydligt förhöjda halter av PAH (polycykliska aromatiska kolväten) och är en så kallad tjärasfalt. Även den gamla landsvägens grusöverbyggnad, ner till ca 0,4 m djup är påverkad av PAH. Underliggande mullhaltig sand är dock ren med halter som inte överstiger riktvärdena för KM.

Ingen lukt eller okulär påverkan på grundvattnet har kunnat påvisas i samband med jordprovtagningen. Påträffade ämneshalter över KM är också sådan att de binds hårt vid (jord)partiklar och att det därmed inte heller sker någon relevant spridning av dessa ämnen.

Aktuella ämnen bedöms ha funnits i marken under lång tid. Med anledning av detta och att påträffade halter är låga-måttliga eller finns i asfalt, bedöms inga direkt eller akut förhöjda risker avseende markföroreningar finnas, varken med avseende på hälsa eller miljörisk och spridning.

I samband med planerad nybyggnation behöver dock de förorenade jordmassorna, asfalt och överbyggnad åtgärdas. Lämpligen tas massor i så stor utsträckning som möjligt om hand inom fastigheten, men innan åtgärd måste dock en fördjupad utredning och riskbedömning utföras för att verifiera att ett lokalt omhändertagande av kadmiumpåverkade mulljord och



överbyggnadsmassor kan genomföras. Asfalt som schaktas upp samt jordmassor som inte kan kvarligga eller återanvändas i området behöver bortschaktas och transporteras till godkänd avfallsmottagare. Vid samtliga åtgärder måste schaktning med mera utföras på ett korrekt och säkert vis för att dels inte öka risken för spridning, dels utföra arbetena i enlighet med gällande lagstiftning.

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen i Kristianstads kommun har granskat utredningen och konstaterar att det finns ett behov av att ta bort tjärasfalten och de PAH-förorenade massorna i överbyggnaden innan fastigheten exploateras för bostäder. När det gäller de förhöjda kadmiumhalterna i det sydvästra hörnet så är behovet av avhjälpande inte lika självklart utan detta kan utredas vidare inom ramen för anmälan enligt Miljöbalken.

Anmälan avseende hantering av förorenade massor görs till tillsynsmyndigheten, i detta fall miljö- och hälsoskyddsavdelningen i Kristianstads kommun. Rekommendation är att exploatören gör sådan anmälan i tidigt skede inför genomförandet av detaljplanen, bl a för att klargöra möjligheterna till återanvändning av massor inom området.

För de områden som planläggs för bostadsändamål reglerar planbestämmelserna att markförorening ska avhjälpas innan startbesked för nybyggnad av bostäder får ges.

Inventering av farligt avfall

För de befintliga byggnaderna inom planområdet som avses rivas har exploatören låtit göra en miljöinventering av farligt avfall för att säkerställa att en rivning av dessa inte genererar risk för förorening, *Miljöinventering farligt avfall Yngsjö 4:251, Nordisk Sanering & Rivnings Service AB, 2019-06-02* samt *Analys av PAH och olja, Tekomo Byggnadskvalitet AB, 2019-05-29*.

Utförd materialinventering omfattar inventering av farligt avfall som asbest, kvicksilver, köldmedia, pcb m.fl. En okulär kontroll av material har genomförts samt provtagning då materialet inte kunde uteslutas innehålla farligt avfall.

Resultat från inventering och provtagning visar inte på några alarmerande fynd av farligt avfall. Olja och kemikalier som lagras i byggnaden ska avlägsnas inför rivning. Takpappen på den mindre ekonomibygnaden konstateras innehålla alifater och PAH, dock inte halter som överskrider klassificeringen för farligt avfall.



Befintliga ekonomibygnader som avses rivas. Bilder: Miljöinventering farligt avfall Yngsjö 4:251, Nordisk Sanering & Rivnings Service AB, 2019-06-02

Kulturmiljövården

Yngsjö By omnämns första gången i skriftliga källor år 1135, men arkeologiska fynd visar på att trakten har varit bebodd sedan äldre stenåldern. Byn tillhörde länge Vittskövle slott, men friköptes av 3 byamän år 1698.

I början av 1800-talet låg Yngsjö by i den höglänta terrängen i öst-västlig riktning utmed nuvarande Härnestadsvägen fram till nuvarande Gamla Byvägen. Det var efter enskiftet som Yngsjö växte och fick sin nuvarande nord-sydliga sträckning. Tofta gård, som var den största gården i Yngsjö, utlokalisades dock inte från den gamla bytomten i samband med enskiftet utan behöll sitt centrala läge i byn, vilket framgår av kartorna nedan.

Tobak var en kommersiellt viktig gröda som odlades på Tofta fram till och med tobaksodlingens upphörande i Sverige år 1964. Gården hade flera röktorkningslador samt en stor tobakslada som låg väster om väg 118. Tofta Gård har en tobakssort uppkallad efter sig.



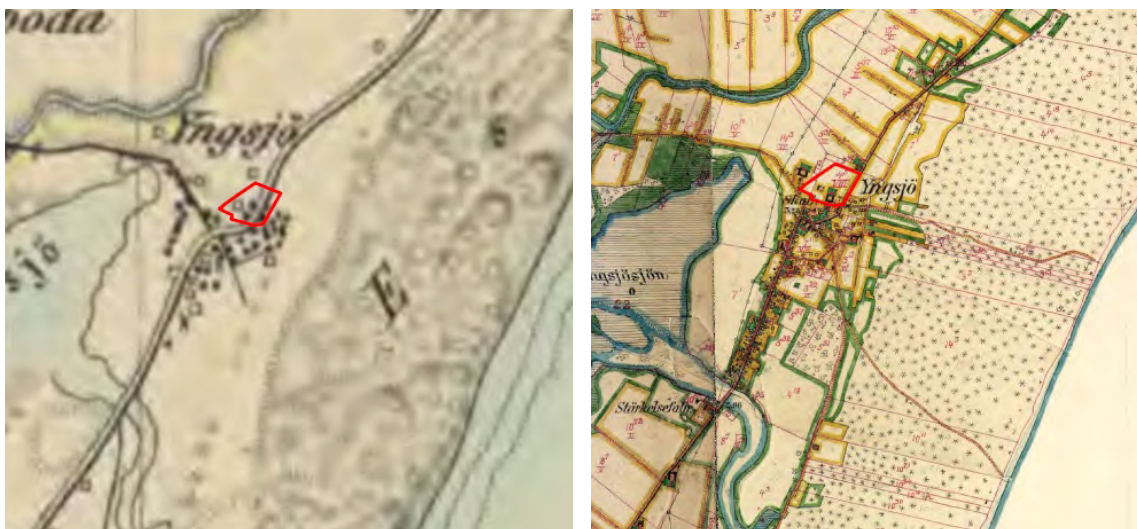
Väster: Skifteskartan 1800 med planområdet och Kastanjelunds Wårdshus översiktligt markerat för orienteringens skull. Höger: Utdrag ur nuvarande baskarta med översiktlig markering av planområdet, Kastanjelunds Wårdshus och den tidigare öst-västliga vägsträckningen söder om planområdet. Kartor: Kristianstads kommun.



Vänster: Historisk placering av Tofta gård (grå markering), karta från arkeologisk förundersökning, Sydsvensk arkeologi 2019. Ovan: Tofta Gård innan rivning, sett från öster. Bild från fastighetsägaren.



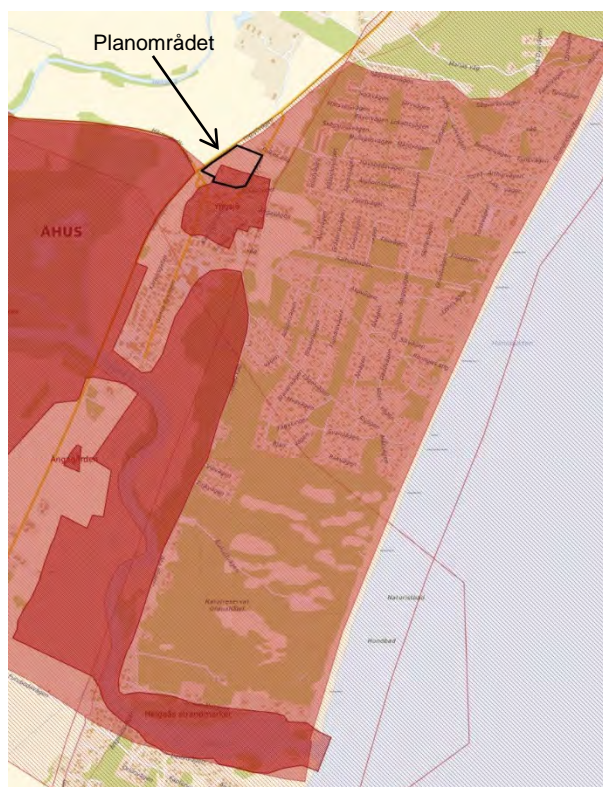
Nedan visas utdrag från Generalstabskartan från 1862 samt Häradskartan från 1926-1934 där bebyggelsen inom Tofta gård kan utläsas. Äldre flygbilder från 1960, 1970 och 2018 i föregående avsnitt om miljötekniska förutsättningar visar Tofta Gård på platsen fram till 1990-talet, då gården revs. Flygbilderna visar också landsvägens äldre och nya sträckning.



Väster: Utdrag ur Generalstabskartan från 1862. Höger: Utdrag ur Häradskartan från 1926-1934. Planområdet är markerat med rött och på båda de historiska kartorna kan Tofta gård urskiljas. Kartor: Kristianstads kommun.

Planområdet ligger inom ett område som av länsstyrelsen angetts som särskilt värdefull kulturmiljö, Egeside-Pulken-Yngsjö-Furuboda. Området visar på traktens tidiga betydelse för sjöfarten och dess inverkan på landskapet. Norra Yngsjö bevarar en äldre karaktär med smalt oregelbundet gatunät och småskalig bebyggelse. Den starka prägeln av fritidsbebyggelse är av betydelse och visar en tydlig säsongsbetonad verksamhet på orten tillsammans med Yngsjö Havsbad och anläggningen i Furuboda. De små fiskehoddorna är viktiga inslag i miljön.

I kommunens kulturmiljöprogram från 1993 pekas Yngsjö ut som "By med ålderdomlig bebyggelsestruktur". Planområdet tangerar norra delen av detta område.



Ljusröd färg visar det område som länsstyrelsen angett som särskilt värdefull kulturmiljö. De mörkare röda ytorna är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram från 1993. Planområdet är markerat med svart linje och pil. Karta: Kristianstads kommun.



I kulturmiljöprogrammet kan man bl a läsa att "Namnet Yngsjö syftar på den s.k. Yngsjösjön som låg strax väster om byn. Idag är det framför allt 17- och 1800-talens bybildning vi kan se inom området. Strukturen är präglad av laga skiftet från 1840-talet och gatunätet är tämligen intakt och på de utflyttade gårdarnas tomtplatser har vuxit upp gatehus. Boningshusen är i regel uppförda i korsvirke med brädpaneler och hög takresning. I områdets norra del finns ett skolhus från 1908 med för tiden typisk utformning med bl. a trappstegsgavlar. Viss förtätning i bykärnan är tänkbar men den måste då anpassas till den lokala byggnadstraditionen. Samhället bör ej expandera öster ut så att det byggs samman med stugområdet."



Utdrag ur kommunens kulturmiljöprogram, bild över Yngsjö, troligtvis från 1980-talet. Planområdet är markerat med svartstreckad linje. Tofta Gård revs sedan under 1990-talet. Bild: Kristianstads kommun

Inom själva planområdet finns inga kulturmiljövärden av vikt. Utbyggnaden sker norrut och inte åt öster mot stugområdena. Den tillkommande bebyggelsen i planförslaget har utformats och gestaltats med utgångspunkt i de förekommande kulturmiljövärdena. Bebyggelsen är anpassad till den befintliga bymiljön och bedöms inte medför skada eller negativ påverkan på kulturmiljövärdena.

Natur- och rekreationsvärden

De sandiga betesmarkerna kring Yngsjö är generellt väldigt artrika och en naturvärdesinventering har genomförts inför planläggningen med syfte att identifiera, dokumentera och bedöma geografiska områden inom planområdet som är av betydelse för biologisk mångfald. Naturvärdesinventeringen har genomförts enligt Svensk Standard SIS 199000:2014. *Naturvärdesinventering, WSP 2019-01-30.*

Det inventerade området består av ett för regionen typiskt landskap med bland annat gräsmarker på sandiga jordar. Större delen av ytan utgörs av kultiverad betesmark på tidigare åkermark, med en sandig jordmån. Floran var homogen över alla beteshagar, med vanliga arter som gillar sandiga miljöer. Områdets insektsvärden bedöms som ringa.

Den samlade bedömningen i inventeringen är att det inom fastigheten inte förekommer några ovanliga naturmiljöer med högre naturvärden. Betesmarkerna ligger på mark som tidigare var åkermark och har idag ingen hävdpräglad flora. Däremot finns en livskraftig förekomst av



den fridlysta arten hedblomster inom fastigheten, vilket innebär att det för framtida exploatering av området krävs dispens från artskyddsförordningen. Av utredningen framgår att hedblomster är i regionen ganska allmänt förekommande, särskilt i landskapens betesmarker och öppna sandmarker. Arten har en dålig bevarandestatus nationellt men bedöms ha en god bevarandestatus i regionen.

Den sandiga jordmånen i området gör att det finns goda möjligheter att etablera nya sandiga ängsmarker i området, vilket bland annat kan gynna hedblomster.

Hedblomsterbestånden avses flyttas till allmän plats/Natur inom planområdet. För denna flytt krävs dispens från artskyddsförordningen vilket beslutas av länsstyrelsen. Exploatören Obos har i juli 2022 gjort en sådan ansökan hos länsstyrelsen som meddelat att handläggningen som tidigast kan komma att påbörjas under hösten 2023.

Generellt biotopskydd råder för bland annat alléer, odlingsrösen, stenmurar, våtmarker och åkerholmar i jordbruksmark. Några sådana biotopskyddade miljöer har inte påträffats inom området i samband med de inventeringar som gjorts.



Resultatet av naturvärdesinventeringen med identifierade naturvärdesobjekt, WSP 2019-01-30



Risk för översvämning

Som framgår av gällande översiktsplan "Kust- och havsplan" från 2019 så finns i kustområdet inom Kristianstads kommun en generell risk för översvämning kopplat till framtida klimatförändringar och stigande havsnivå.

Kommunen har tidigare, sedan mitten av 2000-talet, haft ambitioner om att öka byggrätterna i befintliga detaljplaner och möjliggöra för ökat permanentboende i kustområdet, vilket i sin tur har haft koppling till utbyggnaden av kommunalt vatten- och spillvattennät (VA) längs kusten.

Ett flertal sådana planändringar genomfördes fram till ca 2015. De senare åren har det dock tillkommit mycket ny kunskap avseende klimatförändringar, erosion, skyfall och särskilt översvänningsrisken kopplat till havsnivåhöjningar har uppmärksammats i olika forskningsrapporter. Detaljerade prognoser och scenarier har tagits fram som visar att kusten står inför en allvarigare problematik än vad som tidigare var känt.

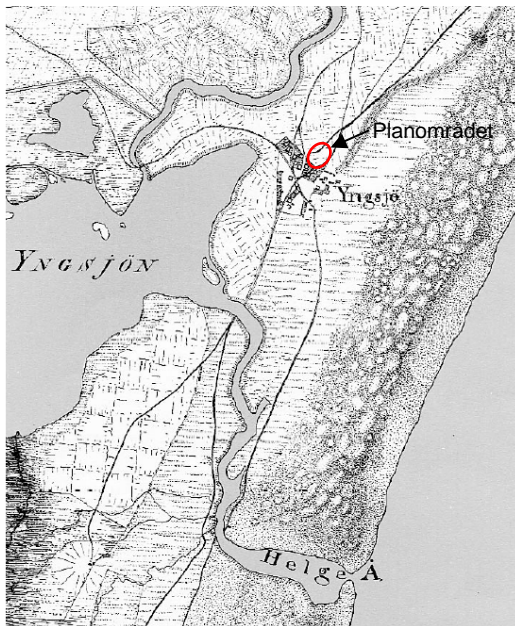
Det har medfört att länsstyrelsen har skärpt sin tillsyn gällande översvänningsrisken och även upphävt detaljplaner och planändringar, bland annat för Furuboda/Nyehusen som ligger söder om nu aktuellt planområde. Kommunen överklagade upphävandet till Regeringen, som efter samråd med Boverket och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, höll med länsstyrelsen och fastställde upphävandebeslutet 2020-06-04.

Kristianstads kommun har utifrån denna prövning och regeringsbeslutet avskrivit fortsatta planändringar om utökade byggrätter längs kusten. Det innebär bl a att de södra delarna av de närliggande sommarstugeområdena i Yngsjö i nuläget inte kommer att få större byggrätt än som redan finns i gällande detaljplaner.

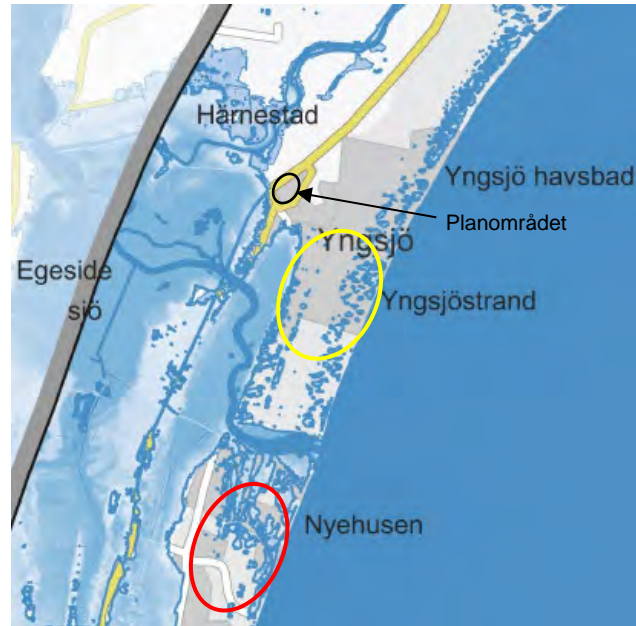
Kommunen är alltså väl medveten om problematiken och de lokaliseringsförutsättningar som råder på olika platser längs kusten. Skillnaden mellan de befintliga bostadsområdena och nu aktuell planläggning, är att Tofta Gård utgör ett avgränsat område som ligger längre från havet (ca 1,5 km) och inte är utsatt för samma riskbild avseende erosion som de mer havsnära dynlandskapen.

Planområdet för Tofta gård ligger i direkt anslutning till väg 118 och Gamla Byvägen, vilket innebär att anslutande tillfart och infrastruktur inte påverkas vid högre vattennivåer, något som också är avgörande för områdets lämplighet för bostadsbebyggelse.

Eftersom området idag är oexploaterat så har utformning och höjdsättning kunnat göras till skydd mot översvämning på ett annat sätt än vad som är möjligt i befintliga bostadsområden där bebyggelse och vägar redan finns på platsen.



Skånska rekognosceringskartan, Yngsjö 1812-1820. Planområdet är översiktligt markerat med röd ring. Kartbild: Riksarkivet.

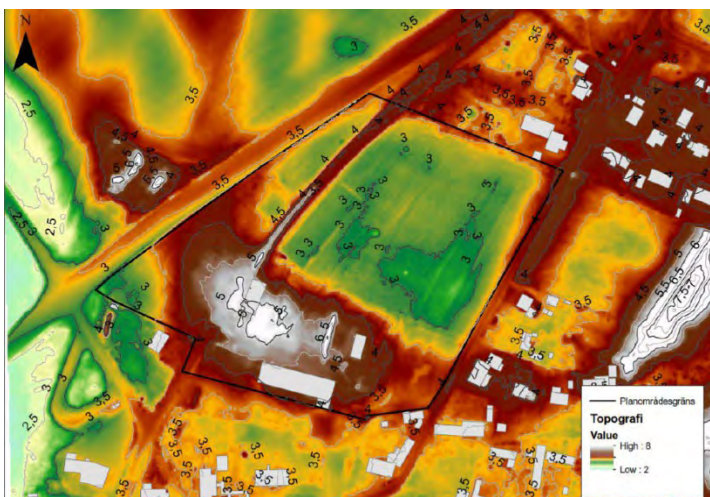


Översvämningsscenario vid högsta beräknade flöde i Helge å och en havsnivåhöjning med +2,5 meter. Planområdet är översiktligt markerat med svart ring, Furuboda/Nyehusen som upphävs är markerat med röd ring och södra delen av Yngsjö med gul ring. Kartbild: Kust- och havsplan Kristianstad kommun, KF 2019-11-

Som framgår av kartorna ovan så ligger marknivåerna inom planområdet högt i förhållande till omgivningen och marken var torr även när den senare utdikade "Yngsjön" fanns kvar i väster i början av 1800-talet.

Vid ett framtida beräknat värstascenario där vattenflödena ökar till maxmala nivåer i Helge å samtidigt som havet samtidigt stiger med +2,5 meter så sker enligt dessa planeringsunderlag ingen översvämning inom planområdet och inte heller tillfartsvägarna påverkas.

Området ligger därmed säkrat från högvatten som kommer "utifrån". Utmaningen för Tofta Gård är i stället knuten till högt grundvatten och skyfall, dvs det vatten som landar inom området i form av regn och snö stannar inom området. Grundvattnet ligger relativt högt, på +1,5-2,5 meter och befintlig marknivå på +3-4 meter.



Kartbild med höjdnivåer som visar att planområdet är säkrat från höga vattenflöden från omgivningen men att regnvatten inte kan avledas utan behöver tas om hand inom området. Dagvattenutredning översiktligt, Ramböll 2020-08-21.



Detta har i planarbetet inneburit krav på att 100-årsregn som faller inom området ska kunna tas omhand och infiltrera utan att skada den tillkommande bebyggelsen, vilket har hanterats med en genomtänkt markmodellering med uppfyllnad, utformning av flacka multifunktionella ytor för dagvattenhantering samt tillskapande av säkra rinnvägar. Bebyggelsen kommer efter genomförandet att ligga på minst + 4 meter. Utifrån denna planutformning är området anpassat och skyddat mot översvämningsrisker kopplat till skyfall.

Se vidare avsnittet "Teknisk försörjning/dagvatten".

Sammanfattningsvis, utifrån nu kända förutsättningar och gällande planeringsunderlag, så sker ingen översvämning i någon del av planområdet och det bedöms, inom en planeringshorisont för de kommande 100 åren, inte vara översvämningshotat varken från höga vattenflöden från havet/Helge å eller vid stora regn och skyfall.



PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag

Detaljplanen innebär utbyggnad av ett nytt bostadsområde centralt i Yngsjö by. Förslaget innehåller ca 65 bostäder i form av villor, par-, rad- och kedjehus.

Nockhöjderna varierar mellan 7,5 och 9,5 meter och planbestämmelserna reglerar även fasadhöjder, takutformning och takvinklar, vilket innebär att bebyggelsen blir 1-2,5 våningar hög.

Området struktureras kring ett gemensamt torg och gatorna är smala. Tillfart till området sker från två håll från Gamla Byvägen där kommunen är vägghållare. Mötesplatser för biltrafiken anordnas utmed vägen och en ny gång- och cykelväg anläggs utmed Gamla Byvägen som ansluter till Yngsjö skola och busshållplatsen som ligger strax sydväst om planområdet.

Ett flackt grönområde som fördröjer regnvatten och kan nyttjas för viss närrekreation anordnas utmed väg 118.

Huvudmannaskapet för den allmänna platsmarken inom planområdet är både kommunalt och enskilt.



Illustration som visar ett exempel på möjlig utformning, Gunilla Svensson arkitektkontor, okt 2023



Bebyggelse och gestaltning

Obos tillsammans med Gunilla Svensson arkitektkontor har tagit fram ett gestaltningsförslag för bebyggelsen inom planområdet som tar fasta på den historiska bebyggelsestrukturen med hus tätt inpå gatan, en finmaskig struktur av mindre stråk och platser mellan husen. Tobaksladans traditionella volym med sadeltak har varit en inspirationskälla, liksom inslagen av rött tegel, ljus puts samt fasader i röd eller svart träpanel som präglar Yngsjös äldre bebyggelse.

Inom planområdet möjliggörs för varierad bebyggelse med olika våningshöjder, taklutningar och färgsättningar. Varje bostadshus har en uteplats och ett eget förråd.

Gaturummen i området är smala och samlar olika trafikslag. De kan med fördel utformas likt de centrala gatorna i Åhus, med en smalare köryta omgiven av randzoner i avvikande material som anvisar gångzoner men även ger plats för mötande trafik. På detta sätt ansluter området till den varierade äldre bymiljön med sina slingrande vägar och små trädgårdar.

Centralt i området ligger en torgplats som även fungerar som infiltrationsyta för dagvatten. Det kan bli en stadsmässig översvämningssyta som ligger nersänkt, omgärdad av trappor som kan användas som sittplatser och lekmiljö. Där finns också en plan yta i gatunivå för lek, tillfällig torghandel och kanske lokala sommarfester. På torget finns möjlighet att uppföra en gemensamhetslokal som både kan fungera som samlingspunkt för området och komplettera mindre bostäder med större utrymmen för till exempel fester.

På flera ställen inom området finns det möjlighet att skapa mindre platser för till exempel boulespel, lek och gemensamma möten. Dessa ytor skapas genom att gångvägar breddas till mått som medger fler användningsområden.



Exempel på bebyggelse som kan komma att uppföras inom området. Byggnaderna knyter an till den skånska karaktären med sadeltak och trä-, tegel- och putsfasader. Bilder från 3D-modell, Gunilla Svensson arkitektkontor, okt 2023



Kvartersmark för bostäder (B)

Bostäder

Markanvändningen inom hela planområdet är bostäder (B). Det avser boende med varaktig karaktär, dvs vanliga bostäder, fritidshus, olika slags kategoribostäder till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Bostadskomplement ingår i användningen, vilket kan vara garage, tvättstuga, lekplats, miljöhus mm.

Inom bostadsändamål är det också möjligt att i mindre omfattning bedriva annan verksamhet, till exempel inreda ett mindre kontor, frisörsalong, fotvårdsmottagning eller liknande. Verksamheten får inte ha större omgivningspåverkan än vad som kan förväntas av ett vanligt boende.






Bebyggelsens omfattning och utformning

Omfattning

Inom mark för bostadsändamål får olika sorters friliggande villor samt parhus, radhus och kedjehus uppföras. På plankartan anges "en- och tvåbostadshus", som är det begrepp i plan- och bygglagen som ska användas för planbestämmelser enligt Boverket. En- och tvåbostadshus kallas även småhus. Småhus kan vara antingen fristående eller sammanbyggda och definitionen är ett bostadshus som innehåller högst två bostadslägenheter.

Den övergripande strukturen för området är att i kvarteren runt torget och i planområdets centrala delar kan det uppföras 2-2,5-plansradhus medan det blir lägre och glesare bebyggelse mot väg 118 och Gamla Byvägen, där det är avsett för 1-plansradhus respektive friliggande villor och/eller sammanbyggda en- och tvåbostadshus (par-/rad-/kedjehus). Illustrationen nedan visar den övergripande strukturen för byggrätterna inom området.



-  Sammanbyggda par-/rad-/kedjehus, 2-2,5-planshus med sadeltak.
-  Sammanbyggda par-/rad-/kedjehus, 1-planshus med sadeltak eller pulpettak.
-  Friliggande småhus ("villor"), 1,5-planshus med sadeltak.
-  Friliggande småhus eller sammanbyggda par-/rad-/kedjehus, 1,5-planshus med sadeltak.
-  Illustration av förgårdsmark som huvudbyggnader ska placeras utmed, dvs i dessa kvarter tvingas huvudbyggnaderna fram mot gata/torg.



För delar av planområdet anges krav på att husen måste byggas samman, dvs "endast sammanbyggda en- och tvåbostadshus (par-/rad-/kedjehus) (f5). Syftet med detta är dels att hushålla med marken så att området bebyggs relativt tätt i markplan samtidigt som höjderna kan hållas nere, och dels för att det ska vara tydligt vid genomförandet av detaljplanen hur många bostäder som kan tillkomma inom området.

Med hänsyn till de närboende samt den befintliga bebyggelsestrukturen öster om Gamla Byvägen så reglerar detaljplanen att det inom en sträcka endast får uppföras friliggande en- och tvåbostadshus ("villor") (f4) och inom två mindre delområden är det möjligt med antingen friliggande eller sammanbyggda en- och tvåbostadshus (par-/rad-/kedjehus) (f3).

Den befintliga villan inom området har i likhet med övriga avsedda villa- och parhusfastigheter med äganderätt fått en bestämmelse om "endast friliggande en- och tvåbostadshus" (f4).

Exploateringsgrad/byggrätt

För kvarteren med krav på sammanbyggda hus avgränsas byggrätten av korsmark där endast komplementbyggnader får uppföras. Det innebär att hela ytan innanför korsmarken kan fyllas med sammanbyggda huvudbyggnader/"bostadslängor".

Fastigheterna utmed Byvägen och mot skoltomten, som inte omfattas av krav på sammanbyggd bebyggelse och som är avsedda för enskilt ägande, har byggrätt i form av en procentuell exploateringsgrad per fastighet, dvs "största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet" (e1).

Den befintliga villan har i detaljplanen fått en byggrätt om 350 m² byggnadsarea (e2) för att den ska ha tillräckligt stor byggrätt för sin nuvarande omfattning samt eventuella komplement- och tillbyggnader. Villatomten ska även kunna styckas av utan att byggnaderna blir planstridiga. Fastigheten är ännu inte avstyckad, men avses omfatta ca 1000 m² efter planens genomförande enligt överenskommelse mellan markägaren och exploatören.

Korsmark

Inom så kallad "korsmark" får endast komplementbyggnader uppföras. Komplementbyggnader utgörs av till exempel uthus, förråd, garage, carport, växthus och liknande. Inom områdets gemensamma korsmarksytor kan det även uppföras miljöhus, cykelförråd, postboxar med mera.

Prickmark

Inom kvartersmarken inom planområdet förekommer på flera platser så kallad "prickmark", som reglerar att byggnader inte får uppföras, men det är tillåtet med andra byggnadsverk såsom belysningsstolpar, cykelställ, parkering och liknande.

Gångväg och lek

I den södra delen av planområdet har mark reserverats för en gångväg mot skolan (n1) och i det inre av kvarteret söder om torget har yta avsatts för gång, vistelse och lekmöjligheter (n2). Dessa anläggningar ska kunna nyttjas av alla boende inom planområdet och här finns även en liten byggrätt på 20 m² byggnadsarea (e3) för till exempel lekstuga, soltak eller annat som det kan finnas behov av inom ett sådant område.



Mark för parkering

Den gemensamma parkeringen i den södra delen av området har avsatts för parkering (n3) med möjlighet att uppföra garage och/eller carportar eller andra komplementbyggnader. På denna plats har det varit viktigt att tydliggöra att marken är avsedd för parkering, dels i förhållande till det befintliga bostadshuset (villan) och dels för att det råder en relativt hög exploateringsgrad för de omgivande högre radhusen, vilket gör det svårt att lösa parkering på annat sätt än inom en gemensam yta. I andra delar av området är marken för de samlade parkeringsplatserna inte lika preciserad, vilket innebär att det planmässigt kan finnas visst utrymme att lösa parkering på annat sätt, om det uppfylla kommunens parkeringsnormer och tillgodoser områdets behov. Se vidare avsnittet "Trafik och parkering".

Utformning och material

Byggnaderna inom området hämtar inspiration från Yngsjös bykaraktär med sadeltak och traditionella fasadmaterier. Planbestämmelserna anger att tak på huvudbyggnad inom största delen av planområdet ska utformas med sadeltak (f1) och att takvinkeln ska vara minst 22 grader (o1). För den lägre sammanbyggda bebyggelsen utmed väg 118 tillåts även pulpettak (f2) och flackare tak med minsta takvinkel 14 grader (o2). Takkupor, frontespiser och takterrasser får uppföras med avvikande takutformning och takvinkel.

Inom all bostadsmark ska fasader utformas med trä, tegel, puts och/eller sten, vilket innebär att olika slags skrivmaterial inte är avsett för området (f6). Färgsättningen regleras inte i detaljplanen, utan här finns en viss valfrihet för exploitören/byggaktören, men frågan bevakas i bygglovsskedet utifrån plan- och bygglagens generella bestämmelser om att byggnader ska ha god form-, färg- och materialverkan och anpassas till omgivningen.

Höjd

Då det enligt Boverkets föreskrifter för detaljplan inte är möjligt att reglera antalet våningar så anges i planbestämmelserna en kombination av nockhöjd, fasadhöjd och takvinkel för att reglera byggrätterna i höjddelen inom området.

Nockhöjd avser den högsta delen på en byggnads takkonstruktion där uppstickande delar över taket som skorstenar, ventilation med mera inte räknas in. Höjden räknas från markens medelnivå invid byggnaden. Fasadhöjder reglerar höjderna på byggnadernas fasader och ska i detta fall räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och byggnadens tak. Fasadhöjden mäts från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Gavelmotiv som del av en längre sammanhängande fasadlänga (se bild nedan), kupor och frontespiser får förekomma i begränsad omfattning och påverkar inte beräkningen av fasadhöjden.

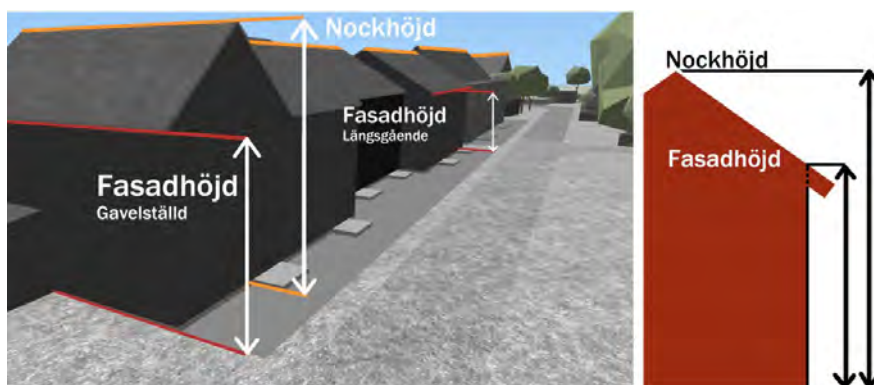


Illustration som visar principerna för nock- och fasadhöjder, Kristianstads kommun, nov 2023.



För de delar av området där det tillåts högre sammanbyggda hus, dvs kring torget samt i de inre delarna av planområdet, är högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad 9,5 meter och fasadhöjden 7 meter. Här finns också krav på sadeltak med minsta takvinkel 22 grader. Avsikten är att uppföra tvåvåningsradhus i dessa kvarter, möjligtvis att det skulle kunna anordnas ett litet vindsutrymme under nocken, därav anges 2,5 våningar i beskrivningen av möjlig byggrätt.

För de lägre delarna av området, dvs mot väg 118 och i norr, sätts nockhöjden till 7,5 meter och fasadhöjden till 4 meter för huvudbyggnader. Eftersom byggnaderna blir lägre så får de möjlighet att utformas antingen med sadeltak eller pulpettak och ha flackare taklutning än i övriga planområdet.

För raden med friliggande småhus och/eller sammanbyggda par-/rad-/kedjehus längs Gamla byvägen och skoltomten syftar planbestämmelserna till att avgränsa byggrätterna till motsvarande 1,5-planshus, men att det samtidigt ska finnas en flexibilitet för olika hustyper. Här är högsta nockhöjd 8,5 meter och fasadhöjden 4 meter. Även här gäller krav på sadeltak med minsta takvinkel 22 grader.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader inom planområdet är 4 meter (h5) utan några särskilda krav på sadeltak eller takvinkel.

Placering

För bebyggelsen närmast Gamla Byvägen, skolan samt mot torgytan i områdets mitt anger planbestämmelserna att "Fasad på huvudbyggnad som vetter mot allmän plats-gata /allmän plats-torg (p1 och p2) ska placeras utmed förgårdsmark, maximalt 2 meter från förgårdsmarkslinje. Bestämmelsen avser den fasaddel som placeras närmast förgårdsmarken och inte hela fasadlängden"

Förgårdsmarken utgörs av den prickade marken utmed den allmänna platsen och placeringsbestämmelsen tvingar fram bebyggelsen mot gatan/torget. Syftet med detta är dels att främja ett tätt och lite "stadsmässigt" gaturum, men även att tillskapa ett respektavstånd till de befintliga närliggande fastigheterna, så att huvudbyggnaderna dras mot områdets inre.

Byggrätterna inom planområdet är utformade så att de håller minst 1 meter till allmän platsmark antingen genom prickmark eller genom placeringsbestämmelse för komplementbyggnader.

Inom kvartersmark och korsmark för bostäder ska komplementbyggnader placeras minst 1 meter från fastighetsgräns alternativt byggas samman över fastighetsgräns (p3). För komplementbyggnaderna i det inre av det större kvarteret söder torget anges inget krav på särskild placering. Här är det avsett att bildas gemensamhetsanläggningar för bland annat gångvägar och lek och i det sammanhanget kan även möjligheterna till åtkomst och underhåll av komplementbyggnaderna/förråden regleras.

Parkeringsytan samt norra delen den befintliga villatomten omfattas dock av korsmark med p3-bestämmelse om 1 meter till gräns alternativt sammanbyggt. Här är det avsett att tillkomma en fastighetsgräns som komplementbyggnaderna behöver relatera till, vilket



innebär att de antingen förläggs 1 meter från gränsen, så att de kan underhållas från egen tomt, alternativt att de byggs ihop, vilket kräver överenskommelser fastighetsägarna emellan.

Området utmed Byvägen och utmed skolan, som avses styckas av till enskilda fastigheter, samt den befintliga villatomten omfattas av planbestämmelse om att huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns alternativt byggas samman över fastighetsgräns (p4 och p5). Detta enligt samma princip för åtkomst och underhåll som för komplementbyggnaderna.

Utförande

Källare tillåts inte inom planområdet med hänsyn till att det förekommer högt grundvatten samt att dagvattenutredningen och den tillhörande grovprojektering har utformats för att mark och byggnader ska ligga tillräckligt högt för att inte drabbas av översvämning vid stora regn och skyfall.

Av samma anledning reglerar planbestämmelserna att byggnader ska utformas och utföras så att färdigt golv ligger på minst nivån +3,9 för grundkonstruktion med platta på mark.

För den del av planområdet som har sämre geotekniska förutsättningar (torvförekomst) anger planbestämmelserna att grundläggningsförstärkning och/eller markåtgärder krävs för byggnation (b1). Det finns olika alternativ att hantera torven, antingen genom särskild grundläggning eller bortgrävning i samband med markarbeten och uppfyllnad. Lämplig lösning avgörs i samband med projektering och/eller bygglovsprövning inom den aktuella delen av planområdet.

Skydd mot störning

Planbestämmelserna anger krav på tillgång till bullerskyddad uteplats för bebyggelsen närmast väg 118 där uteplats för bostad ska anordnas skärmande mot Väg 118/Yngsjövägen (m1). För två platser ska den skärmade uteplatsen även anordnas med lokal skärm mot väg 118. Skärmen ska utgöras av en tät konstruktion och vara minst 1,2 meter hög från projekterad marknivå (m2).

Villkor för startbesked

Längs sträckningen för den tidigare landsvägen i nordvästra delen av planområdet förekommer så kallad tjärasfalt med förhöjda halter av PAH (polycykliska aromatiska kolväten) som behöver åtgärdas i samband med exploatering och byggnation inom planområdet. Utredning och beslut kring hanteringen av förorenade massor görs genom anmälan enligt Miljöbalken till miljö- och hälsoskyddsavdelningen i Kristianstads kommun.

För de berörda delarna av kvartersmarken för bostäder har en villkorsbestämmelse införts på plankartan om att "Startbesked får inte ges för nybyggnad av bostad förrän markförorening har avhjälppts" (a2).

Se vidare avsnittet "Miljötekniska förutsättningar".



Kvartersmark för teknisk anläggning (E)

I västra delen av planområdet planläggs ett E1-område för spillvattenpump i anslutning till gatumarken. Spillvattenpumpen ska ägas av Kristianstad kommun. E-området omfattas av en liten del prickmark i norra delen med hänsyn till det byggnadsfria avståndet utmed väg 118.

Centralt i området, inom torget finns ett E2-område för transformatorstation. Området är 6 x 6 meter och planbestämmelserna för torget anger att gemensamhetsbyggnader som eventuellt uppförs på torgytan ska placeras minst 2 meter från användningsgräns. Med en genomtänkt placering av transformatorstationen inom E-området mot gatan så tillgodoses avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel.

Allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap för natur och torg

Inom planområdet förekommer allmän plats för Natur, som ska nyttjas för avledning och infiltration av regn- och smältvatten från bostadsområdet, för bibehållande av naturvärdena (flytt av Hedblomster) samt för att utgöra ett avståndshinder till väg 118. Det finns alltså inget intresse för en bred allmänhet att ha tillgång till marken, utan den fyller främst ett lokalt behov för dagvattenfördröjning och närrekreation.

Området för torg i mitten av plankartan är avsatt som en öppen plats i bebyggelsemiljön, dels för att utgöra en lokal mötesplats som torg- och lekyta, men även för att omhänderta dagvatten från omkringliggande hårdgjorda ytor.

Då huvudmannaskapet är enskilt (a1) kommer ansvaret för utförande och drift av allmän plats läggas på fastighetsägarna inom planområdet.

Se vidare avsnittet "Genomförande/ fastighetsrättsliga frågor".

Utformning av allmän plats för natur

En stor del av naturområdet utmed väg 118 omfattas av byggnadsfritt avstånd enligt Trafikverkets regler och det innebär att bebyggelse inte får uppföras och att det inte får anläggas dammar. Se vidare avsnittet "Trafik och parkering/Väg 118 - Yngsjövägen".

För att kunna nyttja området för dagvatteninfiltration utan att det uppstår dammar, så har ytan projekterats och utformats så att det blir en flack gräsyta utan skarpa slänter. Området har kapacitet att ta emot mycket regnvatten, men kommer inte att vara ständigt vattenfyllt. Se vidare avsnittet "Teknisk försörjning/dagvatten".

Egenskapsbestämmelser på plankartan reglerar att naturmarken är till för dagvattenhantering samt att byggnader inte får uppföras (infiltration och byggnadsfritt).

Plantering i form av större buskar och vegetationsdungar får anordnas för att ge de tillkommande bostäderna ett visuellt skydd mot vägen.



Utformning av allmän plats för torg

Torgytan som ligger centralt i området kan utformas som en dagvattenpark med sittplatser, planteringar och lekmöjligheter. Inom användningen finns möjlighet att uppföra någon form av gemensamhetsbyggnad med en byggrätt motsvarande 80 m² och gatuparkering kan anordnas i torgets ytterkanter. I södra delen av torget har en yta för plantering av gatuträd avsatts på plankartan. Markanvändningen "torg" utgörs av mer iordningsställda miljöer som kräver mer skötsel och underhåll än de mer friväxande naturområdena.



Referensbild som visar hur dagvattendammen inom torgmiljön kan komma att utformas, Tåsinge plats, Köpenhamn, bild från Griab, sept 2023.

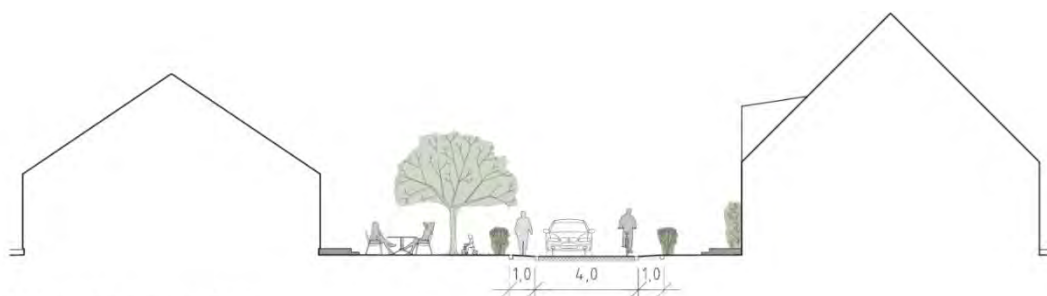
Allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap för gata

Tillfart till planområdet sker dels från söder förbi skolan, dels genom en ny anslutning till Gamla Byvägen i öster. Gatorna inom planområdet följer en kvartersstruktur som möjliggör rundkörning utan återvändsgator. Då det råder enskilt huvudmannaskap för alla gator i Yngsjö och därför föreslås enskilt huvudmannaskap också för tillkommande gator inom planområdet (a1).

Gatustrukturen utgörs av ett huvudgatustråk med en bredd på 6 meter och sedan sidogator som är 5,5 meter breda. Plankartan innehåller inte bestämmelser för utformning av gatumarken men gestaltningsambitionerna är att gatorna ska utformas med trädplantering och gångbanor enligt principillustrationer nedan. För att säkerställa åtkomst till bland annat vatten- och spillvattenledningar omfattas gatumarken av u-område på plankartan.



Illustrationskarta med huvudgatustråket markerat med streckad linje samt orienteringskarta med markering av sektionssnitten, Gunilla Svensson arkitektkontor, sept 2023.



Sektion A-A genom huvudgata



Sektion B-B genom sidogata

Gatusektioner som visar principerna för mått och utformning av gaturum för huvudgatustråk och sidogator. Illustrationerna visar en gestaltungsambition, men viss justering kan komma att ske i samband med detaljprojektering för respektive gatusträcka inom planområdet, Gunilla Svensson arkitektkontor, okt 2023.



Allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap för gång- och cykelväg, natur samt trafik (mötesplatser)

En kommunal gång- och cykelväg föreslås utmed Gamla Byvägen för att anlägga ett stråk för oskyddade trafikanter mot skola/förskola samt för att skapa ett avstånd mellan vägen och ny bebyggelse. Då bostäderna norr om planområdet ligger väldigt nära vägen finns i dagsläget ingen möjlighet att anordna gång- och cykelväg ända fram till Havsbadsvägen vilket hade varit ett trafikmässigt önskemål.

På motsatt sida Gamla Byvägen inom Yngsjö 4:248 har fyra fastigheter för bostadsändamål avstyckats under 2023. Inom området kan det eventuellt finnas möjlighet att koppla ihop den nya föreslagna gång- och cykelvägen med befintlig gång- och cykelväg som ligger öster om Yngsjö 4:248 och som leder vidare norrut mot övriga Yngsjö och Åhus. Dialog om detta pågår mellan markägaren och kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet.

I norra delen av planområdet utmed gatan närmast Yngsjö 5:10 föreslås marken som allmän plats/natur för att utgöra avståndsskydd kring vägen och även kunna inrymma diken mm. Inom naturändamålet kan också gång- och cykelväg anordnas om behovet skulle uppstå längre fram. Utifrån nuvarande situation så kommer det att förekomma blandtrafik med bilar, gående och cyklister utmed en del av Byvägen på samma sätt som idag.

Utmed Byvägen föreslås två mötesplatser för att underlätta framkomligheten för biltrafiken och öka trafiksäkerheten. Mötesplatserna har förlagts på västra sidan av vägen, en i norra delen av planområdet och en längre söderut.



Översiktlig illustration av gång- och cykelvägar i området. Röd streckad linje visar ny planerad gång- och cykelväg, grönstreckad linje markerar den sträcka som planläggs som natur.



Trafik och parkering

Väg 118 - Yngsjövägen

Väg 118 ligger precis norr om planområdet och är huvudled för all trafik till och från Yngsjö. Det är en statlig väg där Trafikverket är väghållare. Vägen ingår i det funktionellt prioriterade vägnätet som en "kompletterande regionalt viktig väg" och den är även utpekad som en rekommenderad väg för transporter av farligt gods. Hastigheten är begränsad till 80 km/h på den aktuella sträckan förbi planområdet.

Utmed vägen finns en säkerhetszon på 7 meter från väggkant där ingenting får uppföras, varken byggnader, bullerskydd eller dagvattenanläggningar. Detta har reglerats på plankartan med ett 10 meter brett område med planbestämmelse om "byggnadsfritt" där ingen byggnation eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten får anläggas.

Vägen omfattas också av utökat byggnadsfritt avstånd på 30 meter från vägområdeskant där bebyggelse generellt inte får uppföras och dammar inte anläggas. Planförslaget har utformats så att byggrätt för huvudbyggnader klarar detta avstånd med undantag för några mindre områden där avståndet föreslås till 28 meter för att rymma de föreslagna radhusen samt för att upprätthålla tillräckliga avstånd mellan pumpstationen och bostäderna. Trafikverket har godkänt detta samt några ytterligare avsteg från det byggnadsfria avståndet för "korsmark" där endast komplementbyggnader får uppföras.

Inom naturområdet föreslås områden för infiltration av regnvatten, dock med så flacka slänter att traditionella dammar inte uppstår.



Markering av vägområdeskant utmed Yngsjövägen, bild från Google Maps.

Utdrag ur plankartan med föreslagen markanvändning utmed Yngsjövägen. Rödmarkerade områden utgör de ytor där Trafikverket godkänt avsteg från det byggnadsfria avståndet för komplementbyggnader. Svartstreckade linjer illustrerar platserna där avståndet mellan vägområdeskant och byggrätt för huvudbyggnader respektive pumpstation är 28 meter.



Gamla Byvägen

Gamla Byvägen har sedan 2019 kommunalt väghållningsansvar och den utgörs av en samfällighet. Kommunen äger alltså inte marken men ansvarar för skötsel och underhåll. Vägen är smal och bebyggelse ligger nära inpå vilket innebär att den generellt inte kan breddas utan i stället anläggs mötesfickor på lämpliga ställen som anpassas för både bilar och lastbilar.



Gamla Byvägen med planområdet till höger i bild. Foto Kristianstads kommun

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik med regionbuss finns från Yngsjö till Åhus och Kristianstad med timmestrafik från tidig morgon till sen kväll alla dagar i veckan. Busshållplats finns i nära anslutning till planområdet väster om skolan.

Trafikalstring, fördelning och åtgärdsbehov

En trafikutredning har tagits fram till planförslaget, Tyréns, 2023-08-11, med syfte att beräkna hur mycket trafik som alstras av exploateringen, hur den fördelas och om den föranleder några åtgärder på statliga vägnätet samt utifrån beräkningarna även bedöma trafiksituationen för befintliga fastigheter inom och i anslutning till planområdet.

Trafikmätningar har gjorts för väg 118/Yngsjövägen 2017 och 2021, för Härnestadsvägen 2020, och för Gamla byvägen 2021. Den lägre pandemitrafiken har beaktats i beräkningarna och trafiken har räknats upp till prognosåret 2040 enligt Trafikverkets uppräkningsstal. Kapacitetsberäkningar har genomförts för trafiksituationen och antaganden har gjorts om körriktningar från de olika bostadskvarteren.



Kartbilder från trafikutredningen som visar beräknade körriktningar inom bostadsområdet (till vänster) samt korsningar som kapacitetsberäknats (ovan), Tyréns, 2023-08-11.



Sammantaget beräknas den planerade utbyggnaden ge ett tillskott av trafik på det omgivande vägnätet med drygt 300 fordon/dygn. Merparten av trafiken antas vara riktad norrut på Yngsjövägen. Kapacitetsberäkningar har gjorts för Gamla Byvägens anslutningar till Yngsjövägen för prognosåret 2040 inklusive tillskott från den planerade utbyggnaden.

Beräkningarna visar att framkomligheten är fortsatt god i korsningspunkterna även med utbyggnaden. Trafiksäkerheten bedöms vara god, såväl inom planområdet som i anslutningarna till omgivande gatunät.

För de befintliga bostäderna som ligger utanför men i anslutning till planområdet innebär utbyggnaden att trafikflödet förbi bebyggelsen kommer att öka. Eftersom trafikmängden i nuläget är väldigt begränsad kan förändringen upplevas som markant. Flödet är dock mycket begränsat och hastigheterna ska vara låga varför påverkan på framkomlighet och trafiksäkerhet för den befintliga byggnaden bedöms vara liten.

Utredningen har inte identifierat några åtgärdsbehov för det statliga vägnätet. Däremot föreslås att någon form av gångbana/trottoar anläggs utmed den södra anslutning till Gamla Byvägen för att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter att ta sig till målpunkter i söder, skola, matbutik och busshållplats.

Tyréns ger i utredningen exempel på olika slags åtgärder, som vidarebefordrats till kommunledningskontoret och tekniska förvaltningen att titta vidare på i samband med projekteringen av gång- och cykelbanan. Åtgärder för trafiksäkerhet med t ex gångbanor, markbeläggning och upprustning av trafikmiljön kan vidtas utan att marken ingår i planområdet.

Parkering

Parkering ska ordnas inom egen fastighet/tomtplats eller inom gemensamma ytor inom kvartersmarken. Gatuparkering är avsedd för tillfällig parkering.

Parkeringsnormer för Kristianstads kommun (KF 2018-10-09) delar in kommunen i fyra zoner där Yngsjö ingår i zon 4. Det innebär att för småhus (fristående villor samt olika slags radhus, kedjehus och parhus) ska som utgångspunkt 2 bilplatser per bostad finnas, alternativt 13 parkeringsplatser/1000 m² BTA (bruttoarea).

Erfarenhetsmässigt råder ett relativt högt bilnehav i Yngsjö och parkeringsnormerna med två platser per bostad (som också inkluderar gästparkering) har använts som utgångspunkt för detaljplanen.

Parkeringsplatsernas antal och placering framgår av illustrationskartorna som tillhör planförslaget. Platserna fördelas dels inom samlade områdesparkeringar, och dels inom respektive tomt/fastighet för de större och friliggande bostäderna. Parkeringsplatserna är jämnt fördelade inom området för att kunna tillgodose parkeringsbehovet för olika delområden vid etappvis bostadsutbyggnad.

Parkeringsplatserna avses i huvudsak förläggas till gemensamma parkeringsytor eftersom konceptet för området är att bebyggelsen ska upplevas tät och ha små tomtplatser. För att kunna ha en hög exploatering med smala gator och bebyggelse i nära anslutning till gatan så krävs att parkeringarna till största del löses samlat för att uppställda bilar och backande



rörelser inte ska påverka gaturummet och trafiksäkerheten. Samlade parkeringsplatser ska utformas med omsorg med hänsyn till närmast liggande bostadshus och omges med fördel av häckplantering.

På illustrationskartan finns 121 parkeringsplatser redovisade, varav 7 platser för rörelsehindrade. Här visas att 14 st enbostadshus-/parhusfastigheter löser parkeringsbehovet inom egen fastighet, liksom 4 parhuslägenheter och övriga 47 radhuslägenheter parkerar inom de samlade parkeringsytorna.



Illustrationskarta som visar fördelning av parkeringsplatser inom området, som är tänkt att indelas i två områden med olika slags rad-/parhus (rosa och grön färg) samt 14 småhusfastigheter med äganderätt som löser sitt behov inom egen fastighet (blå färg). Tillsammans med den befintliga villan blir det 15 st. Även 8 parhuslägenheter inom radhusområdet i söder kan parkera inom egen tomtplats. Gunilla Svensson arkitektkontor, okt 2023.

En beräkning av 121 platser/65 bostäder ger ett parkeringstal på 1,86 per bostad inom området, vilket bedöms tillgodose behovet för den föreslagna exploateringen. Beräkningarna och illustrationskartorna visar att det inom området finns tillräckligt med utrymme och en lösning för att klara exploateringens samlade parkeringsbehov när området är fullt utbyggt.

Parkeringsplatserna kan komma att fördelas på andra sätt inom området. Detaljerna för detta och de mer precisa placeringarna av parkeringsplatserna prövas närmare i ett framtida bygglovsstadium där även placering och utformning av platser för rörelsehindrade avgörs.

Parkeringsnormerna innehåller även parkeringstal för cykel. Cykelparkering för boende i den typ av småhus som planförslaget innehåller förutsätts anordnas inom respektive fastighet/tomt utan angivna tal, men parkeringsnormerna betonar vikten av att behovet kan tillgodoses på ett effektivt sätt utan att cyklar placeras på gatumark eller gångbanor samt vikten av att också ta hänsyn till olika sorters låd- och elcyklar.



Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten och kommer att anslutas till kommunens ledningsnät från Yngsjövägen. Ledningarna inom planområdet blir enskilda.

I nuläget finns begränsningar som gör att nya exploateringsområden inte kan anslutas till kommunalt vattenledningssystem då det förekommer kapacitetsbrist avseende vattentillgången under vissa delar av året i Yngsjö och Åhus.

Projektering av en ny överföringsledning från Kristianstad till Åhus pågår och tidplanen för anslutning av nya planområden har angetts till 2025. Det som påverkar tidplanen är bland annat arkeologiska undersökningar för ledningssträckan samt processen med vattendom hos Mark- och miljödomstolen. Informationen från kommunens Tekniska förvaltning/VA-avdelning är i nuläget att utredningar om kapacitet och anslutningsmöjligheter pågår utifrån olika planområdets tidplaner för behov av vattenuttag.

Detaljplanen kommer inte att kunna antas förrän besluten kring vattenledningen är klara och kommunen har rådighet över genomförandet.

En pumpstation för spillvatten behövs inom planområdet och den har planlagts som E-område i västra delen av området.

Dagvatten

Området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att avledning till närliggande vattendrag inte är möjligt utan dagvatten motsvarande ett 100-årsregn ska tas om hand genom utjämning och infiltration inom exploateringsområdet.

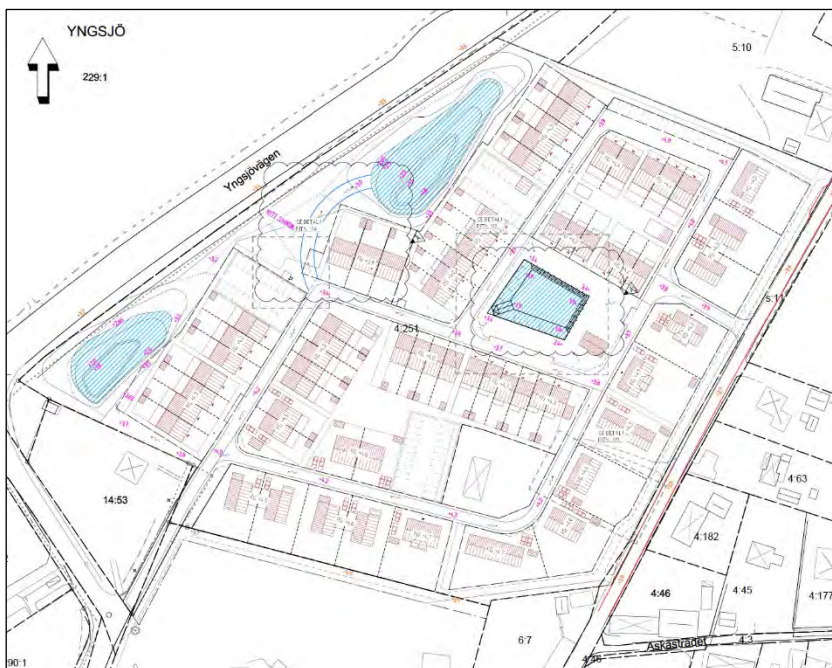
En dagvattenutredning har tagits fram till planförslaget, Griab rev. 2023-09-06.

Utgångspunkten för dagvattensystemet är att 20-årsregn tas om hand inom respektive fastighet och större flöden leds, både ovan mark och i ledningar, till i första hand "dagvattentorget" där infiltrationsytan fylls upp. Vid ännu större regn upp till 100-årsflöden fylls systemet upp vidare och avrinning sker med säkra rinnvägar till naturmarken i västra delen av området.

Ytorna för dagvattenfördröjning/infiltration är på kartbilderna illustrerade med blå färg, men som framgår av utredningen så handlar det om väldigt flacka släntlutningar för infiltrationsytorna inom naturmarken i väster, ca 1:12, vilket innebär att det kommer att upplevas som ett svagt kuperat grönområde. De flacka sluttningarna har också koppling till Trafikverkets regler om att dammar inte får förläggas inom det byggnadsfria avståndet kring vägen, men även för att ytorna inte ska vara ständigt vattenfyllda och kunna vara multifunktionella för viss närrekreation.



Sammantaget visar dagvattenutredningen ett system med god kapacitet för avledning, fördröjning och infiltration av dagvatten. Det kommer dock att krävas relativt omfattande markmodellering och marken kan komma att behöva höjas uppemot 1,5 meter inom vissa delar av planområdet. Detaljerna för detta utreds och fastställs närmare i kommande detaljprojekteringskede.



Utdrag ur dagvattenutredning,
Griab, rev. 2023-09-06

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Detaljplanen för Tofta Gård berör följande vattenförekomster:

Grundvattenförekomst Yngsjö, SE619436-140109, en sand- och grusförekomst där det kan finnas risk att inte uppnå god kemisk status med avseende på miljögifter och näringsämnen år 2027. MKN är god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status. Påverkan sker främst från jordbruk (nitrat och bekämpningsmedel). Inom förekomsten finns även skyddade områden för dricksvattenförsörjning. Grundvattenförekomsten är ytlig och fungerar därmed annorlunda än de djupa sedimentära förekomsterna (som Kristianstadsslätten nedan).

Grundvattenförekomst Södra Kristianstadsslätten, SE619618-444855, en sedimentär bergförekomst. MKN är god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status. Det finns betydande påverkan från förorenade områden och jordbruk samt vattenuttag från jordbruk, vattentäkt och tillverkningsindustri.

Urban markanvändning och dagvatten pekas alltså inte ut som en primär föroreningskälla för vattenförekomsterna, men de ska inte heller ge extra belastning.

Bostadsändamål är en sk känslig markanvändning som inte genererar risk för förorening på samma sätt som t ex ovan nämnda jordbruk och industri, men eftersom de båda berörda grundvattenförekomsterna riskerar att inte hålla god status år 2027 är det viktigt att dagvattenflödena bromsas upp och renas.



Stora grönytor har avsatts i planförslaget och bostadsområdets dagvattenavrinning bedöms inte medföra någon försämring av vattenförekomsternas status och inte försvåra eller negativt påverka möjligheterna att uppnå god status i vattenförekomsterna.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft

Det kan finnas risk att luftburna partiklar generellt ökar med ny bebyggelse, t ex luftföroreningar från trafik och braskaminseldning. Det aktuella planområdet ligger väl ventilerat och det finns för närvarande inte någon risk för att kommunen inte kommer att följa miljökvalitetsnormerna utomhusluft.

Värme, el, tele och bredband

Fjärrvärme finns inte utbyggt i Yngsjö utan uppvärmning sker enskilt.

E.ON elnät är ledningsägare och ansvarig eldistributör för planområdet. Inom området förekommer en markförlagd lågspänningskabel som E.ON bedömt vara möjligt att flytta. Förslagsvis läggs nya ledningar i gatumarken som även omfattas av u-område som ger möjlighet att bilda ledningsrätt. Ett E-område för transformatorstation (E2) finns i anslutning till torget.

Utmed de kringliggande gatorna finns en markförlagd låg- och mellanspänningskabel. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. E.ON är intresserade av att vara med i ett så tidigt stadie som möjligt och kunna vara med och planera för elleveransen inom det nya området (samförläggning med mer). Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

Skanova har uppgett att det förekommer två kopparkablar som följer den äldre sträckningen av landsvägen genom planområdet. Kablarna är i drift. Stängning av Telias (Skanovas) kopparnät pågår i Sverige men något beslutat datum för när kopparnätet i Yngsjö ska stängas finns för närvarande inte. Skanova uppskattar att det troligen skulle kunna ske inom 2-5 år och senast om 10 år. Utgångspunkten för planförslaget är att kablarna tas bort om behovet av dem har upphört, alternativt läggs om i allmän platsmark för gata och/eller natur, vilket bekostas av exploatören. Plankartan har utformats med ett 10 meter brett u-område från gatan över naturmarken, där ledningar från området kan förläggas och sedan ansluta eller dras parallellt utmed ledningsträckningarna längs väg 118. Skanova har granskat och godkänt förslaget till u-område.



Utdrag ur plankartan som visar förslag till u-område inom naturmarken för ledningar och vid behov flytt av kopparkablar.



Flera angränsande områden utmed Gamla Byvägen är utbyggda med fiber av C4 Energi.

Exploatören kontakter de olika ledningsägarna för fortsatt dialog om kapacitet och anslutningsmöjligheter.

Avfallshantering

Renhållningen Kristianstad svarar för renhållningen i området. Närmsta återvinningscentral finns i Åhus drygt 5 km norr om Yngsjö och närmsta återvinningsstation finns i dag bredvid skoltomten i planområdets södra del. Denna station förslås i samband med genomförandet av detaljplanen flyttas till ett nytt läge inom kommunens fastighet Yngsjö 229:2, vid bussväändlingen. Kommunens mark- och exploateringsenhet utreder en flytt och kommer att ta kontakt med Renhållningen och Förpacknings- och tidningsinsamlingen, FTI, för avtals- och genomförandefrågor.

Sophämtningen i området föreslås ske enskilt för friliggande villor samlat i miljöhus för grupphuset. Miljöhus har i illustrationsförslaget placerats så att inga backningsrörelser uppkommer.

Samråd ska ske med Renhållningen Kristianstad i samband med utformning, placering och projektering av samtliga sopotrymmen.

Posthantering

Postnord tillhandahåller den samhällsomfattande posttjänsten och arbetar löpande med att effektivisera och standardisera posthantering i bostadsområden. Vid nybyggnation av villor/radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området.

Kontakt med Postnord ska ske i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagningen i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte delas ut till adressen.

Risker och störningar

Farligt gods

Yngsjövägen är en primär transportled för farligt gods vilket innebär att den kan användas för genomfartstrafik med farligt gods men även för transporter till och från målpunkter i vägens närhet. En riskutredning har tagits fram som underlag för detaljplanen, Tyréns 2021-09-16.

Enligt Trafikverkets trafikanalys (2021) är andelen transporter med farligt gods 0,72 % av den totala lastbilstrafiken. Detta innebär att antalet transporter med farligt gods på Yngsjövägen år 2040 beräknas till 1594.

Det finns vissa brister i statistiken och underlaget i Sverige vad gäller transporter av farligt gods, gällande mängd, antal och innehåll (fördelningen mellan farligt godsclasser) och det är inte möjligt att veta hur många transporter av farligt gods det dagligen eller årligen passerar förbi planområdena, varken nu eller de kommande åren, vilket skapar en viss osäkerhet i resultatet.



Risikutredningens slutsatser är att ett bebyggelsefritt avstånd om 30 meter bör gälla för samtliga bostäder eller andra byggnader som medför stadigvarande vistelse. Om enbostadshus i form av radhus, villor eller liknande planeras minst 30 meter från närmaste väggkant bedöms risken vara acceptabel. Komplementbyggnader kan placeras närmare vägen.

Då några mindre avsteg har gjorts avseende 30-metersavståndet, i mitten och längst i norr, där byggrätt för två bostadshus och en pumpstation ligger 28 meter från vägområdeskant, så har Tyréns gjort en kompletterande bedömning avseende riskbilden, där de konstaterar att "tre byggnader ligger närmare trolig vägområdeskant än 30 meter, men långt från det generella byggnadsfria avståndet på 12 meter. Bedömningen är att det bör vara möjligt att medge avsteg från kravet på 30 meter avstånd till bebyggelse för de berörda byggnaderna, att de två meter som saknas har liten inverkan på trafiksäkerheten för trafiken på väg 118".

Risikutredningen anger inte några krav på åtgärder utmed väg 118, men ställde krav på åtgärder för det flerbostadshus med lägenheter som fanns med i samrådsskedet. Bebyggelseförslaget har sedan dess omarbetats och flerbostadshuset har ersatts med lägre villa- och parhusbebyggelse, vilket innebär att det inte längre finns behov av att reglera krav på utrymningsvägar och ventilationsriktning med planbestämmelser.

Trafikbuller

Riksdagen har fastställt riktvärden för buller från vägar som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder. Dessa riktvärden 60 dBA ekvivalentnivå vid bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För bostäder som är högst 35 kvm gäller istället 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Om ekvivalent ljudnivå överstiger 60 dBA behöver bebyggelsen utformas med en ljuddämpad sida som inte får överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad.

Trafikbullerutredningar har tagits fram av Tyréns, först till plansamrådet, 2021-10-11, som sedan uppdaterats och kompletterats i enlighet med det reviderade bebyggelseförslaget som togs fram till granskningen. Trafikbullerutredning, Tyréns 2023-07-06 har ersatt den tidigare utredningen och utgör underlag för planbestämmelserna.

Syftet med utredningen har varit att klargöra behovet av bullerskyddsåtgärder för de tillkommande bostäderna samt bedöma trafikbullersituationen för befintliga fastigheter inom och i anslutning till planområdet.

I utredningen har bullerberäkningar gjorts utifrån uppgifter om nuvarande och beräknat tillkommande trafik som har räknats upp till prognosåret 2040.

Resultatet av beräkningarna redovisas för nuläget, nollalternativet och utbyggnadsalternativet i form av utbredningskartor för ekvivalentnivån, den genomsnittliga ljudnivån över dygnet samt för maximalnivån (passage av det mest bullrande fordonet). Ekvivalentnivå och maximalnivå för fasader och uteplatser framgår för utbyggnadsalternativet.



Fasad

Beräkningarna visar att riktvärdet för ekvivalentnivån vid fasad, 60 dBA, klaras överallt för den tillkommande bebyggelsen inom planområdet. Även det befintliga huset som ligger inom planområdet klarar riktvärdet för nybyggnad av bostäder, 60 dBA ekvivalentnivå.



Utbredningskarta för ekvivalent bullernivå vid fasad, Tyréns 2023-07-06

Bebyggelsehöjderna inom planområdet följer bullerutredningens beräkningsvärden för de olika hustyperna, så för de kvarter där beräkningar gjorts för två våningar tillåts också planmässigt tvåvåningsbebyggelse. För villatomterna utmed Gamla Byvägen tillåts planmässigt 1,5 våningsbebyggelse, även om något hus i bullerberäkningen lagts in som ett enplanshus. Likaså tillåts tvåvåningsbebyggelse väster om parkeringen vid den befintliga villa, där beräkningen illustrerat en våning. Marginalerna för bullervärdena på dessa platser är så goda, att det inte föreligger risk för överskridande även vid ett andra plan.

Mot väg 118 beräknas den högsta ekvivalentnivån vid fasad till 58 dBA, vilket innebär att det ställs högre krav på fönster och fasadens dämpning, vilket hanteras vidare i samband med projektering och bevakas i samband med bygglovsprövning/bygganmälan. Tyréns ger i utredningen förslag på fasad- och fönsterdimensioner utifrån olika tal som ska vara uppfyllda för att för att riktvärdet 30 dBA ekvivalentnivå inomhus ska klaras.

Mot Gamla Byvägen förekommer höga maximalnivåer vid enstaka tillfällen, men tillgång till uteplats finns på västra sidan om bebyggelsen och då antalet passager av tunga fordon nattetid bedöms underskrida 5 st. ställs inga särskilda krav på fönster och fasad.



Uteplats

Riktvärdet för maximalnivån för uteplats, 70 dBA, klaras överallt. Riktvärdet för ekvivalentnivån, 50 dBA, överskrids vid de merparten av de uteplatser som ligger ut mot väg 118. Planbestämmelserna anger krav på tillgång till bullerskyddad uteplats öster om byggnaderna, vilket kan tillgodoses för hela sträckan med bostäder förutom vid två ställen där det krävs lokala skärmar för att uppnå riktvärdena. Detta har reglerats med planbestämmelser på plankartan (m1 och m2).

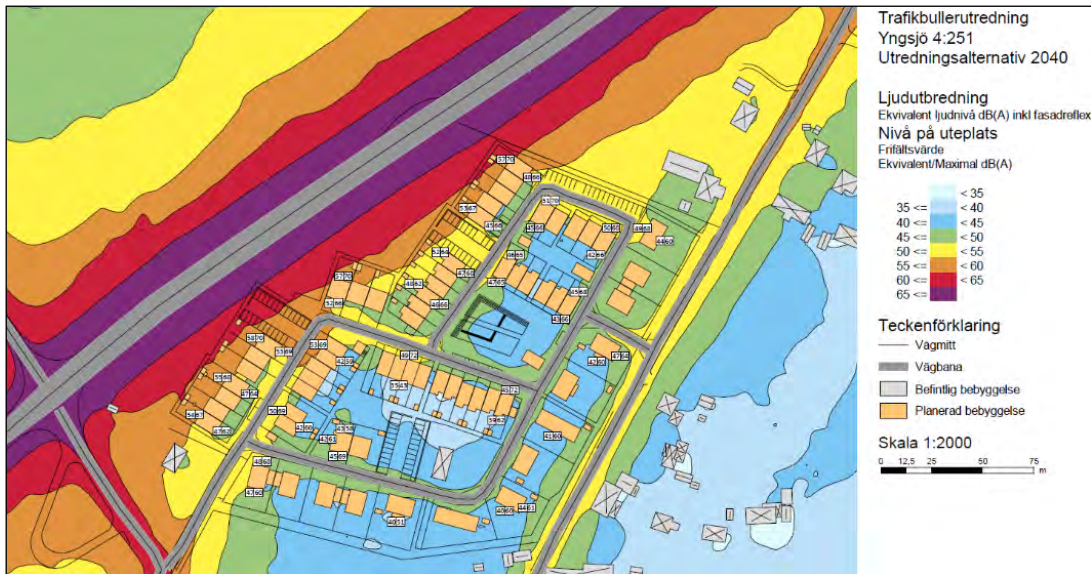
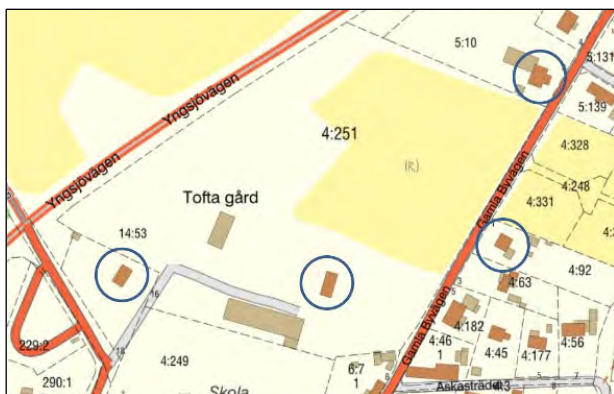


Bild ovan: Utbredningskarta för ekvivalent bullernivå vid uteplatser 2040. Bild till vänster: Markering av de platser där det krävs lokal skärm för att tillgodose bullerriktvärdena för uteplats. Båda kartorna Tyréns, 2023-07-06.



Befintlig bebyggelse

Beräkningar har gjorts för fyra befintliga hus, varav ett ligger inom planområdet, och tre i direkt närhet till planområdet, fastigheterna Yngsjö 4:92, Yngsjö 5:10 samt Yngsjö 14:53 i för att belysa hur utbyggnaden av planområdet påverkar trafikbullersituationen vid befintlig bebyggelse.



Beräkningar har gjorts för att granska trafikbullerförutsättningarna befintliga bostäder inom och i anslutning till planområdet.

Vid den befintliga bebyggelsen beräknas trafiknivåerna vid fasad generellt öka med 1-2 dBA till följd av trafiktillskottet från den nya bebyggelsen. Vid det befintliga huset som ligger kvar inne i planområdet beräknas dock ekvivalentnivåerna minska, vid fasad mot väg 118 med hela 9 dBA till följd utbyggnaden. Detta då den nya bebyggelsen kommer att skärma huset mot vägen. Maximalnivåerna ökar dock, då dessa är hänförliga till en passage på den nya lokalgatan inne i området.

Även vid huset på östra sidan av Gamla Byvägen, Yngsjö 4:92, utanför planområdet, minskar nivåerna, då detta skärmas av den nya bebyggelsen. Riktvärdet för befintlig bebyggelse, 65 dBA ekvivalentnivå, klaras dock med god marginal även med den planerade bebyggelsen och det trafiktillskott denna medför.

Utbyggnaden innebär dock en förändring jämfört med nuläget och nollalternativet då antalet passager av fordon ökar på lokalgatan förbi huset i sydväst, Yngsjö 14:53, och på Gamla Byvägen förbi fastigheten Yngsjö 5:10, norr om planområdet genom att antalet störningstillfällen blir fler. Riktvärdet för befintlig bebyggelse, 65 dBA ekvivalentnivå, klaras dock med god marginal även med den planerade bebyggelsen och det trafiktillskott denna medför.



GENOMFÖRANDE

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

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 8 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.

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Att ett område är allmän platsmark innebär att marken är avsedd för ett gemensamt behov. Huvudmannen ansvarar för den allmänna platsmarkens utbyggnad, drift och underhåll. Vanligtvis är kommunen huvudman för allmänna platser men i Yngsjö är huvudmannaskapet för alla övriga gator och natur-/parkområden enskilt, vilket utgör ett särskilt skäl för att huvudmannaskapet för ovan nämnda områden i nu aktuell detaljplan också ska vara enskilt.

Huvudmannaskapet för lokalgatorna, torgytan och naturmarken i väster blir enskilt och det avses bildas en eller flera gemensamhetsanläggningar med tillhörande samfällighetsföreningar för drift och skötsel. Även vatten- och spillvattenledningarna blir enskilda inom området.

Kommunen blir däremot huvudman för den allmänna platsmarken som på plankartan utgörs av gång- och cykelväg, mötesplatser och naturmark utmed Gamla Byvägen. Detta eftersom kommunen har väghållningsansvaret för Byvägen och vill ha rådighet över mark och anläggningar i anslutning till vägen.

Avtal

Mellan exploatören Obos och Byggnadsnämnden i Kristianstads kommun, genom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, har avtal träffats om upprättande av detaljplan.

Ett exploateringsavtal kommer också att upprättas mellan Kristianstads kommun och exploatören. Avtalet ska bland annat reglera utbyggnad och finansiering av kommunal allmän plats och allmänna anläggningar, till exempel gång- och cykelväg och infarter till området. Kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet ansvarar för att exploateringsavtalet upprättas. Avtalet ska undertecknas av båda parter och godkännas i kommunstyrelsen innan detaljplanen antas. Avtalet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

Förekommande el- och teleledningar föreslås flyttas i samband med utbyggnaden av området. Plankartan har utformats med E-område för transformatorstation och u-områden för underjordiska ledningar och kablar i dialog med Skanova och E.ON. Åtgärderna för



ledningsflytt regleras vidare i avtal mellan ledningsägarna och exploatören, där exploatören står för kostnaderna.

Fastighetsrättsliga frågor

Utbyggnad

Bostadsutbyggnaden av området kan komma att ske etappvis, däremot behöver exploatören noga överväga hur genomförandet av den allmänna platsmarken ska ske.

Obos har lämnat in ett förslag till indelning av området med två radhusområden och 14 småhusfastigheter med äganderätt (15 st inklusive befintliga villan). Detaljplanen reglerar inte etapper eller upplåtelseformer men innehåller bestämmelser om bygggrätt, höjder och placering som syftar till att området bebyggs i enlighet med den föreslagna strukturen.



*Illustration av möjlig indelning av området i två områden med sammanbyggda en- och tvåbostadshus (olika slags rad- och parhus) samt 14 småhusfastigheter med äganderätt (15 st inklusive den befintliga villan).
Gunilla Svensson arkitektkontor, okt 2023.*

Gemensamhetsanläggningar för natur, torg, gata, ledningar mm

Det enskilda huvudmannskapet innebär att exploatören ansvarar för att bygga ut gator, torg och naturmark inklusive vatten och spillvattenledningar samt ledningar och anläggningar för dagvattenhantering inom planområdet. Dessa anläggningar överläts sedan till en eller flera gemensamhetsanläggningar som i sin tur sköts av samfällighetsföreningar där fastighetsägarna i område ingår med olika andelstal.



Gemensamhetsanläggningar behöver bildas inom planområdet för naturmark med dagvattenhantering, gatumarken samt torgytan med dagvattenhantering och eventuell gemensamhetslokal samt för kvartersmarken i södra delen av området, där det är avsett gångvägar och lekplats. Det kan även bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar för de samlade parkeringarna och andra gemensamma funktioner som till exempel miljöhus och postboxar. Gemensamhetsanläggningar behöver också bildas för vatten-, spill- och dagvattenledningar inom området.

Den administrativa bestämmelsen "g" på plankartan tydliggör att gemensamhetsanläggning avses bildas. Gemensamhetsanläggningar kan även bildas inom kvartersmark, även där "g" inte anges. I detaljplanen har den södra lekplatsen och gångvägarna fått en g-bestämmelse eftersom detta tillgodoser ett behov för hela området och att alla boende inom området ska ha rätt att ta del av dessa anläggningar.

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

Ur ett genomförandeperspektiv kan det därmed vara fördelaktigt att bygga ut och bilda gemensamhetsanläggningar för hela den allmänna platsmarken och ledningarna utan etappindelning. Detta har koppling till att en utförandetid sätts på gemensamhetsanläggningarna och inom denna tid behöver anläggningen vara utförd för att inte förfalla.

Väljer exploitören att etappindela utbyggnaden av den allmänna platsen, så är det viktigt att vara medveten om att de gemensamhetsanläggningar som utförs i en första etapp kan behöva omprövas i lantmåteriförrättningar för att de ska inkludera fler fastigheter, som byggs i en senare etapp, och som också kommer att nyttja anläggningarna (köra på gatorna, anslutas till dagvattensystemen osv.). Detta i sin tur kan påverka andelstal och fördelning av kostnader mellan fastighetsägare som redan ingår i bildade gemensamhetsanläggningar och de som ska tillföras.

Vi etappindelad utbyggnad av allmän platsmark åligger det exploitören ett stort ansvar i att kunna visa att varje etapp klarar sig fristående utan att vara beroende eller väsentligt förändra förutsättningarna för andra delar, till exempel avseende dagvatten- och skyfallshantering eller trafikflöden.

Vid enskilt huvudmannaskap är det särskilt viktigt att exploitören tidigt sätter sig in i hur genomförandet ska ske och tittar på konsekvenserna för olika alternativ för kommande fastigheter och bostäder inom området.

Ledningsrätt

Utmed väg 118/Yngsjövägen förekommer idag en ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar som är 20 meter bred. Rättighetsinnehavaren är Kristianstads kommun. Tekniska förvaltningen har i samband med planarbetet utrett och ställt sig positiv till en minskning av ledningsrättsområdet till 10 meter, vilket har lagts in på plankartan som u-område, dvs markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. U-området följer vägen och ansluter även mot pumpstationen och gatumarken inom övriga planområdet.

För omprövning av ledningsrätten, dvs för att få den minskad i enlighet med planförslaget, så krävs en lantmäteriförrättning.

Servitut för utfartsväg

På den befintliga vägen i söder finns ett servitut som innebär att tre fastigheter har förmån att köra på vägen idag. Det är bostadsfastigheten Yngsjö 14:53, ett gårdscentrum för Yngsjö 4:251 (Tofta Gård) och en del av skolan, Yngsjö 4:249. Servitutet ligger över fastighetsgränserna som går i gatumarken.

För att kunna använda vägen som tillfart till det nya bostadsområdet behöver detta servitut upphävas och marken ingå i en gemensamhetsanläggning för allmän plats/gata enligt planförslaget. Detta görs genom en lantmäteriförrättning.

I samband med förrättningen kan fastighetsgränserna justeras så att de överensstämmer med gatumarkens faktiska sträckning, då gränserna idag ligger delvis i gatumarken, men det är inte nödvändigt. Det underlättar generellt lantmäteriförrättningar om berörda fastighetsägare är överens om de marköverlåtelse som krävs för planens genomförande, men kan prövas ändå utifrån en ansökan från exploatören.



Markering av befintligt servitut för väg. Nuvarande fastighetsgränser utgörs av svartstreckade linjer.



Fastighetskonsekvenser

Följande fastigheter föreslås genomgå förändring eller nybildas vid detaljplanens genomförande. De markytor som berörs av förändringarna beskrivs kortfattat och illustreras med olika färg på kartbilden nedan. Observera att sammanställningen inte är bindande för kommande lantmäteriförrättning.

Den del av Yngsjö 14:53, ca 145 m², som omfattas av GATA med enskilt huvudmannaskap (svart färg) föreslås överföras till Yngsjö 4:251 eller till den fastighet/marksamfällighet som föreslås omfatta den mark som ska belastas av gemensamhetsanläggningarna. Alternativt kan marken ligga kvar på Yngsjö 14:53 som då kommer att belastas av gemensamhetsanläggning för väg. Från Yngsjö 4:251 föreslås ca 8 m² överföras till Yngsjö 14:53 (inom ringmarkering).

Den del av Yngsjö 4:251 som utgörs av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska överföras till en kommunal fastighet för allmän plats, alternativt styckas av för ändamålet. Samfälligheten s:11 för Gamla Byvägen berörs av mötesplatserna och den del som omfattas av mötesplatserna ska överföras till en kommunal fastighet för allmän plats. Tillsammans omfattar dessa ytor ca 2200 m² (gul färg).

Den del av Yngsjö 4:249 (skoltomten) som utgörs av allmän plats, ca 850 m² ska överföras till en kommunal fastighet för allmän plats. Alternativt styckas av för ändamålet (röd färg).

Från Yngsjö 4:251 föreslås ca 70 m² för E-område/spillvattenpump avstyckas eller överföras till lämplig kommunal fastighet. Det finns även möjlighet att stycka av E-området för transformatorstation som ligger på torget (båda illustrerade med blå färg).

För bildandet av planförslagets nya fastigheter för olika ändamål behöver avstyckning ske från Yngsjö 4:251. För den mark som blir kvar av fastigheten när avstyckning av kvarteren skett, dvs den mark som utgörs av allmän plats och ligger "under" gemensamhetsanläggningarna, bör en marksamfällighet bildas (grå och grön färg).



Fastighetskonsekvenskarta som illustrerar förändringarna för berörda fastigheter enligt beskrivningen ovan, Kristianstads kommun, nov 2023.



Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar för allmänna platser med enskilt huvudmannaskap samt de föreslagna marköverföringarna och upphävande av servitut som berör Yngsjö 14:53.

Kristianstads kommun ansöker om omprövning av ledningsrätten utmed väg 118 medan exploatören/fastighetsägaren står för kostnaderna.

Kommunen ansöker och bekostar fastighetsrättsliga åtgärder för den allmänna platsmarken med kommunalt huvudmannaskap samt avstyckning av fastighet för teknisk anläggning för pumpstation (E-område). Kostnaderna för detta samt genomförandet regleras med exploatören genom exploateringsavtalet.

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

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark för gång- och cykelväg, mötesplatser och anslutande naturmark utmed Gamla Byvägen. Kostnaden för genomförandet regleras i det exploateringsavtal som ska tecknas mellan exploatören och Kristianstads kommun innan detaljplanen antas.

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.

Tillkommande fastigheter inom planområdet samt fastigheten Yngsjö 14:53 och Yngsjö 4:249 kommer att behöva ingå i en gemensamhetsanläggning för drift- och underhåll av väg.

Som framgår i avsnittet om gemensamhetsanläggningar så är det utifrån andelstal i gemensamhetsanläggningarna som varje enskild fastighet ska bidra till kostnaderna för drift, underhåll och eventuell nyanläggning av anläggningarna. Andelstalen bestäms i en lantmäteriförrättning.

Kostnader för anslutning till kommunalt vatten- och spillvattennät regleras mellan exploatören och tekniska förvaltningen.

Kostnad för renhållning utgår enligt gällande taxor och avgifter för el, fiber etc tas ut av respektive ledningsnätsägare och leverantör.

Ersättningar kan komma att utgå för föreslagna marköverföringar, bildande av gemensamhetsanläggningar, upphävande av servitut och omprövning av ledningsrätt.



Tekniska frågor

Behov av ytterligare tekniska utredningar

De översiktliga geotekniska och miljötekniska utredningar som gjorts är tillräcklig för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av dagvattensystem, grundläggning, uppfyllnader mm kan ytterligare undersökningar behövas.

Medverkande

Genomförandebeskrivningen är framtagen i samråd med Lantmäterimyndigheten i Kristianstads kommun, kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet samt tekniska förvaltningen.



BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING OCH DETALJPLANENS MILJÖKONSEKVENSER

Strategisk miljöbedömning

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen göra en undersökning av behovet av en strategisk miljöbedömning (SMB). Bestämmelser om detta finns i 6 kap 3-8 §§ miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 § p 1-9. Undersökningen ska identifiera och redovisa omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan.

Byggnadsnämnden beslutar om behovet av miljöbedömning och samråd om undersökningen sker med länsstyrelsen i samband med plansamrådet.

Faktorer som utlöser eller undantar krav på strategisk miljöbedömning

Planområdet påverkar inget Natura 2000 område. Det berör eller möjliggör inte för någon tillståndspliktig verksamhet. Detaljplanen syftar inte till att tjäna några intressen för totalförsvaret eller räddningstjänst (vilket skulle innebära att planen helt undantas från krav på strategisk miljöbedömning). För att klargöra om detaljplanen medför risk för betydande miljöpåverkan har en undersökning genomförts enligt nedan.

Områdets utmärkande egenskaper och känslighet för påverkan

MBF (2017:966) 5 § p 3, 8, 9

Planområdet ligger i en befintligt bymiljö i centrala Yngsjö och omges av relativt småskalig bostadsbebyggelse. I nära anslutning ligger bl a Yngsjö skola och Kastanjelunds Wårdshus. Omgivningen har kulturmiljövärden men inom planområdet förekommer ingen kulturhistorisk bebyggelse.

Marken är till viss del ianspråktagen med ett bostadshus, lador och vissa hårdgjorda ytor men utgörs i övrigt av fd. betesmarker med låg bördighet, klass 4.

Detaljplanen har utformats med hänsyn till gällande bullerriktvärden och förekommande farligt godstransporter på Yngsjövägen. Området är inte utsatt för översvämningrisk och detaljplanen medför inte svårigheter att följa gällande miljö kvalitetsnormer.

Det förekommer hedblomster inom en del av planområdet. Det är en skyddad art enligt artskyddsförordningen. En naturvärdesinventering har tagits fram som konstaterar att arten är relativt vanlig i Skåne och att det finns goda möjligheter att flytta bestånden till den allmänna platsen för natur som avsatts inom planområdet för bland annat detta ändamål.



Planens innehåll och tillåtlighet

MBF (2017:966) 5 § p 1a, 1c, 1d, 2, 7

Detaljplanen medger känslig markanvändning för bostäder och möjliggör inte för några miljöfarliga verksamheter eller anläggningar som skulle innebära svårigheter att följa gällande miljölagstiftning eller medföra risk för människors hälsa. Det förekommer inte några markföroreningar som inte kan avhjälpas.

Detaljplanen tillgodoser det allmänna intresset av bostadsbyggnad i en befintlig tätort, som kan bidra med underlag för kollektivtrafik, skola/förskola och förekommande handels- och serviceutbud.

Detaljplanen för Tofta Gård främjar sociala aspekter genom nya lokala torg- och lektytor, ny gång- och cykelväg utmed Gamla Byvägen samt anläggande av ett sammanhängande naturområde utmed väg 118.

Fler permanentboende Yngsjö bidrar också till liv och rörelse i byn under hela året.



Illustration exempel på ekosystemtjänster från Kristianstads kommuns grönplan, KF 2019-03-20, Kristianstads kommun/Juho Riikonen.

Planens påverkansområde

MBF (2017:966) 5 § p 1b, 5

Den nya bostadsbebyggelsen kommer att ge en visuell påverkan på bymiljön och Gamla Byvägen får en annan karaktär. I övrigt har projektet främst lokal påverkan genom ny bebyggelse och justerade trafiklösningar.

Planens samlade miljöeffekter

MBF (2017:966) 5 § p 4, 6

Projektets samlade miljöeffekter bedöms som små. Den påverkan som sker handlar främst om att det öppna landskapet på platsen försvinner samt att det blir en förändring och nybyggnation i en kulturhistorisk miljö. Detta avhjälps genom en anpassad bebyggelsestruktur, anläggande nytt multifunktionellt grönområde samt genom utformning och materialval som harmonierar med omgivningen.



Samlad bedömning

Bedömningen är att den befintliga miljön inte har sådana värden eller sårbarhet eller att detaljplanens påverkan på människors hälsa eller miljön är av sådan omfattning att det kan väntas leda till en betydande miljöpåverkan.

Sammantaget bedöms planförslaget inte ha en sådan betydande miljöpåverkan att en strategisk miljöbedömning behöver göras.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Daniel Wasden
avdelningschef

Jeanette Petersén
planeringsarkitekt