



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Yllefabriken 20 m.fl.



ALLMÄNT

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att bidra till en omvandling av stadsdelen Söder från industriområde till en tät hållbar stadsbygd som med hög arkitektonisk gestaltning länkas samman med innerstaden och den lokala kulturmiljön genom hänsyn, utformning, anpassning och materialval. Nya gena cykelstråk och parkstråk ska sammanlänka det nya området med innerstaden och stadens målpunkter. Ett parkstråk som på sikt kan överbrygga järnvägen över till Arenatorget är en grundbult i den nya strukturen. Befintliga naturvärden och ekosystemtjänster ska tas tillvara och nya skapas. Flödesreglering ska ske med rening och fördröjning i öppna system innan dagvattnet släpps till Helge å, översvämningssytor för 100 årsregn ska skapas. Detta avses lösas genom mångfunktionell utveckling av befintligt grönområde. Trafikstrukturen ska utvecklas så att bilen får en underordnad roll i förhållande till oskyddade trafikanter. Parkeringshus ska uppföras med en trafikmatning som avlastar befintliga bostäder i anslutning till planområdet. Detta avses säkras med vägreservat för en ny gata som ansluter till Arenavägen som på sikt ersätter Styrmansgatan. Ytan kan först tas i anspråk när järnvägs museet har flyttat.

Läge och omfattning

Planområdet är ca 55 400 m² och beläget på ömse sidor Widellgatan på Söder i Kristianstad, i norr gränsar planområdet till den gamla yllefabriken Yllan som idag bl.a. är företagshotell. I öster avgränsas området av järnvägen, i väster till befintlig skyddsvall mot Helge å och i söder till befintligt villaområde.

Uppdrag och bakgrund

Byggnadsnämnden gav 2019-02-26 § 20 i uppdrag åt Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja planarbete för Yllefabriken 20 och Konservfabriken 8, inklusive de fastigheter i närområdet som behöver ingå i detaljplanen.

Markägoförhållanden

Yllefabriken 20 och Konservfabriken ägs av Herant Kommanditbolag (Byggnads AB Bröderna Persson), Lantmännen äger Yllefabriken 19, Kristianstads kommun äger Konservfabriken 14, Kristianstad 4:37, Kristianstad 4:38, Trafikverket är markägare till Kristianstad 4:19.

Planhandlingar

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



- Fastighetsförteckning



Markägoförhållande inom planområdet

Utredningar tillhörande planförslaget

- Markteknisk undersökningsrapport geoteknik, 2020-10-02
- Översiktlig projekterings PM geoteknik, 2020-10-02
- Översiktlig miljö- och markteknisk utredning, 2020-10-15

- Miljögranskning av fastigheterna Yllefabriken 20 och 21, 2014-11-03
- Dagvatten- och skyfallsutredning, 2021-02-24
- Kulturmiljöinventering, 2021-02
- Trafikutredning, 2018-04-25
- Förslag på strukturplan, Utopia Arkitekter, 2019-09-25,
- Reviderad illustrationsplan, volymstudie, dags- och solljusstudie, Utopia Arkitekter 2021-03-11

Pågående utredning

Kristianstads kommun har beställt en översiktlig miljö- och geoteknisk utredning vilken kommer att omfatta kommunens fastigheter Kristianstad 4:37, Konservfabriken 14 m.fl. Utredningen kommer att genomföras av WSP. Fältarbete kan påbörjas tidigast under



augusti och slutrapportering av utredningen beräknas kunna ske senast under vecka 40 2021.

Behov av strategisk miljöbedömning (SMB)

En *undersökning* om behovet av strategisk miljöbedömning (SMB) enligt 6 kap Miljöbalken (MB) har tagits fram för nu aktuell detaljplan. Se sidan 53.

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

Beslutet har fattats av byggnadsnämnden och kommer att anslås till allmänheten i samband med samrådsbeslutet.

Planprocess

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



Tidplan

Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2021-06-29
Godkännande för granskning	Byggnadsnämnden	2022-03
Godkännande för antagande	Byggnadsnämnden	2022-10
Antagande	Kommunfullmäktige	2022-12
Laga kraft (tidigast)		2023-01

Medverkande

Från Kristianstads kommun har följande tjänstemän deltagit i arbetet: Evelina Simonsson planförfattare, Jonas Lundgren projektledare mark- och exploatering, Lovisa Larsson VA-strateg, Roger Jönsson stadsarkitekt och planchef, Katarina Olsson stadsantikvarie, Ulrika Hedlund kommunekolog, Lisa Sjöblom miljö- och riskhandläggare, Hans Persson vägprojektör, Alexander Kouzmine samordnare tekniska förvaltningen, Anna Ekdahl landskapsarkitekt, Mona Eliasson VA-strateg, Jeanette Petersén planeringsarkitekt, Ann-Mari Lindberg planeringsarkitekt, Emil Larsson C4 Energi.

För Byggnads AB Bröderna Persson har Susanne Klint, Tyréns, Utopia Arkitekter, Mårten Persson och Erik Lunderup, fastighetsutvecklare deltagit.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Gällande detaljplaner

För huvuddelen av nu aktuellt planområde gäller detaljplan för kv Yllefabriken, del av m.m. inom Uddenområdet i Kristianstad, som vann laga kraft år 2009-11-19. Planens genomförandetid har gått ut 2018-10-09. Planen anger icke störande industriändamål för Yllefabriken 20. Uddegårdens förskola är planlagd som förskola, söder om förskolan är marken planlagd som allmän platsmark för SKYDD med plantering, lokalgata och allmän gångväg. Området är bevuxet med tät lövträdsvegetation. Söder om grönområdet, är ett gångstråk mot anslutande villabebyggelse planlagt för bostadsändamål som ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (g), någon sådan har inte bildats.

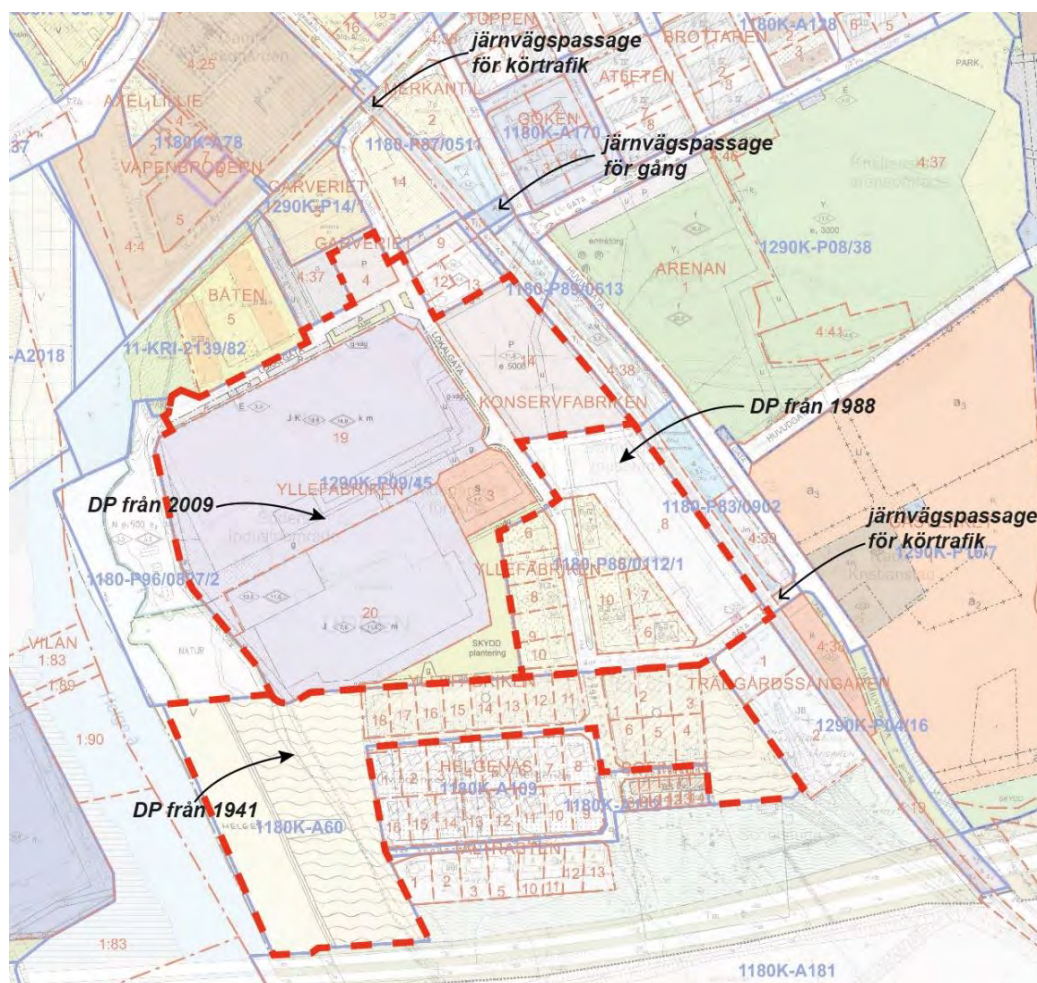
Öster om Widellsgatan är den kommunägda fastigheten Konservfabriken 14 planlagd som enskild kvartersmark för parkering med exploateringsgrad 5000 m² byggnadsarea, BYA. I detaljplanen anges områden som ska vara tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar.

Lantmännens fastighet Yllefabriken 19, som inrymmer den gamla Yllefabriken "Yllan" är planlagd för icke störande industri, kontor, konferens- och mässarrangemang, samt event, evenemang med dans/artisteri. Marken mellan Yllans huvudbyggnad och Yllefabriken 20 ska enligt gällande detaljplan vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning och allmänna underjordiska ledningar (befintliga VA-ledningar), liksom inom u-området närmst befintlig vall mot Helge å. Yllans bebyggelse anges i detaljplanen ha höga kulturmiljövärden och omfattas av varsamhetsbestämmelser.

Detaljplan för kv Yllefabriken m.fl. som fick laga kraft 1988-02-22, berör Konservfabriken 8, användningen regleras till småindustri och transformatorstation.

Öster om Konservfabriken 8 gäller detaljplan för kv Gasverket m.fl. som fick laga kraft 1983, planen anger allmänt ändamål och småindustri för området där järnvägs museet i nuläget har sina lokaler. Järnvägen är planlagd som kvartersmark för järnväg och med spårpassage för allmän körtrafik (z) över järnvägen.

Järnvägen Åhusbanan är planlagd som kvartersmark för trafik med järnväg. Öster om järnvägen finns ett spårområde som används för museijärnväg, området delas in i flera detaljplaner och är planlagt för allmänt ändamål eller specificerat för museiverksamhet. I anslutning till museijärnvägens lokaler finns ett område planlagt för småindustri. Passager över järnvägen finns i närområdet planlagt i tre lägen (se illustration): två för allmän körtrafik och en för allmän gångpassage.



Gällande detaljplaner, avgränsning

Söder om Yllefabriken 20 är marken mot Helge å planlagd som parkmark i detaljplan från 1941. Väster om är Yllefabriken 20 och 19 är marken mot Helge å planlagd som NATUR, samt enskild kvartersmark för båtsport, N. I detta område finns skyddsvall mot Helge å, ovanpå vallen är mark planlagd för allmän gång- och cykelväg.

Översiktsplaner och fördjupningar

Detaljplanen överensstämmer inte med gällande översiktsplan för Kristianstad från 2009 som anger pågående användning inom planområdet. Sedan översiktsplanen gjordes har förutsättningarna på Söder förändrats och omlokalisering av Bongs verksamheter är nu aktuellt. Det tidigare lokala värmeverket på Söder är inte i drift, vid utbyggnad av värmenätet kan ny teknik tillämpas. Planförslaget överensstämmer med granskningsförslag till pågående *Ändring till översiktsplan för Kristianstad (ÄÖP)*, som anger förtätning stadsbygd för planområdet. Mark reserveras för att höja befintliga vallar och grönområde avses utvecklas. En ny gång- och cykelväg föreslås parallellt med järnvägsbron över kanalen (se bild nedan).



ÄÖP för Kristianstad, utdrag ur plankarta, samrådsförslag, förtydligat med illustrationstext för berört område och dess omgivning

Med den föreslagna användningen stadsbygd i ÄÖP menas ett område som i huvudsak används för bostäder, men där kontor, handel, service eller annan funktion som är förenlig med bostäder, också kan förekomma. Trafik- och parkeringsytor, parker, fritidsanläggningar och annan allmän platsmark som behövs för stadsbygdens funktioner och kvalitet ingår också. Syftet med kategorin stadsbygd är att stimulera större blandning av olika typer av bebyggelse i staden. Inom stadsbygd behövs ungefär 30 % av ytan avsättas för allmän platsmark. I det inkluderas dagvattenhantering, trafikinfrastruktur och ytor för mindre parker. Avser ej stadsdelspark eller andra större ytor för rekreation.

I planförslaget till ÄÖP anges tre utbyggnadsområden i västra delen av stadsdelen Söder där förtätning stadsbygd föreslås: *Widellsgatan (a.)*, *Udden (b.)* och *Bong öster (c.)*. Områden föreslås utvecklas och förtätas med framför allt bostäder, men även kontor och verksamheter. För att bättre utnyttja det centrumnära läget föreslås befintliga parkeringsytor bebyggas, vilket kräver att några av ytorna ersätts med parkeringshus. I bottenplan ska möjlighet för handel och service finnas i syfte att öka attraktivitet och skapa en centrumkänsla. Det anges i samrådsförslaget till ÄÖP att det finns behov av en ny skola och en förskola men även ytor för fritidsanläggningar utöver de idrottslokaler som behövs för den nya skolan, dessa föreslås utvecklas i något av utbyggnadsområdena. Enligt uppdaterad information från BUF är det endast förskolebehovet som är aktuellt att lösa.

I området *Udden* anges i ÄÖP önskemål från BUF om att utveckla den befintliga förskolan öster om Udden med dubbelt så många avdelningar, vilket i så fall kräver att yta



reserveras för såväl byggnad som utemiljö. Önskemålet att bygga ut har försökts beaktats i denna detaljplan, men kommunen har inte rådighet över den mark som krävs. Däremot avses friytan utökas och förbättras för Uddegårdens förskola. Övriga förskolebehov kommer att utvecklas i kommande detaljplaner för den norra delen av området.

För delområdet *Bong öster* anges att parkeringen norr om Bong och delar av fabriken längs järnvägen ges möjlighet att utvecklas till blandad bebyggelse och offentlig plats. Bongs huvudkontorsbyggnad har enligt ÄÖP kulturhistoriska värden som med fördel kan bevaras. I anslutning till spåret finns Järnvägmuseet som kan utvecklas på platsen utifrån Trafikverkets anspråk på järnvägsområdet.

En utveckling av bostäder och kontor inom området skulle kunna bidra till ett större underlag för handeln och servicen i centrala Kristianstad. Inom området behöver även mark användas för att förbättra den tillgängliga grönstrukturen för allmänheten.

Bland förutsättningarna i ÄÖP anges att flera befintliga byggnader utmed järnvägsspåret har stora kulturhistoriska värden och har möjlighet att bidra till områdets attraktivitet både som boendemiljö och besöksplats för rekreation och turism.

I samrådsförslaget till ändringen av ÖPn anges Södra å promenaden som en viktig allmän plats som föreslås utvecklas. Även kanalerna i staden lyfts fram som viktiga att utveckla som grönstråk för rekreation och mötesplats. I samrådsförslaget föreslås en ny gång- och cykelbro parallellt med järnvägsbron över kanalen. Det anges att stadens parker, kultur och besöksplatser samt rekreationsområden så långt som möjligt bör bindas samman av gröna stråk så att möjligheterna för människor att röra sig i en sammanhängande grönstruktur ökar. En sammanhängande grönstruktur har också andra positiva effekter som människan drar nytta av. Större sammanhängande grönområden kan rena luften, bidra med biologisk mångfald och variation, förbättra mikroklimatet och ge skydd mot sol och regn.

Kommunala och regionala program

Kommunens vision och strategisk färdplan

I Kristianstads kommuns strategiska färdplan 2021-2024, antagen av KF 2021-04-14 preciseras kommunens Vision 2030 genom målområdena *Hållbarhet, arbetsmarknad, utbildning, trygghet och attraktivitet*.

Kristianstad ska vara en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar kommun med rik välmående natur och klimatsmarta samhällen präglade av minskad segregation och hög medborgerlig delaktighet.

Hållbarhet utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv ska genomsyra hela Kristianstads kommun. Det övergripande målet är ett grönt och inkluderande samhälle,



som tar avstamp i Brundtlandskommissionens definition av hållbar utveckling – att tillgodose dagens behov utan att kompromissa med kommande generationers förmåga att tillgodose sina behov.

Lokala miljömål för Kristianstad kommun 2016-2020

De lokala miljömålen bygger på de nationella målen, det regionala handlingsprogrammet för Skånes miljömål och Kristianstads kommuns förutsättningar. För att nå målet Hållbar bebyggd miljö anges exempelvis att antalet träd i offentliga miljöer inom tätbebyggda områden ska öka, i synnerhet äldre träd med stort stamomfång. Förskolor och skolor ska ha en god utomhusmiljö för rekreation, lek och fysisk aktivitet i direkt anslutning till skolan/förskolan. Det ska finnas tillgång till naturområden på gångavstånd från respektive bostad, förskola och skola. Tillräckliga grönytor och andra utemiljöer ska finnas för att främja hälsa, trivsel, lek och möten mellan människor.

Grönstrategi och grönstrukturplan

Grönplanen, antagen av KS 2019-03-20, är ett strategiskt dokument som visar hur Kristianstads kommun vill genomföra grönstrategin (KS 2017-09-20). Grönplanen utgör underlag för den översiktliga planeringen och förvaltningen av kommunal mark. I grönplanen konstateras att Kristianstad är den stad av de 35 största i landet som har minst krontäckning för träd. I grönplanen anges därför att krontäckningen bör öka i Kristianstad med riktvärde 20 %. En viktig åtgärd i grönplanen är att arbeta med kanalerna och att lyfta omgivningarna kring dessa.

Kommunalt kulturmiljöprogram

Kulturmiljövård handlar om att ge kommande generationer möjlighet att kunna avläsa och förstå hur miljöer har utvecklats. Kulturmiljön innefattar såväl materiella som immateriella värden, som har präglats både av historien och av mångfalden i dagens samhälle, det är därför viktigt att särskilt uppmärksamma sammanhang med innehållsrika kulturmiljöer. I kommunalt kulturmiljöprogram från 1991 kategoriseras området som *övrig intressant miljö*.

Regionalt kulturmiljövårdsprogram

I regionalt kulturmiljövårdsprogram för Skåne anges miljön runt riksintresseområdet för renässansstaden som särskilt värdefull kulturmiljö.

Av särskild betydelse för staden är den gamla rutnätsplanen, den fria sikten över Helge å och det äldre byggnadsbeståndet. Av intresse är, förutom enstaka offentliga byggnader, även flerfamiljshusen och villabebyggelsen från 1900-talet och den tidiga industribebyggelsen, vilket Yllan (Skånska yllefabriken) i området är ett exempel på. Söder, utbyggt 1935-1943 visar funktionalismens formspråk.



Bostadspolitiskt program

Kommunen antog 2016 "Riktlinjer för bostadsförsörjning" som är en kommunal riktlinje för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. I Riktlinjerna för bostadsförsörjning så finns tre övergripande mål:

- *"Befintliga och nya bostäder och boendemiljöer ska utvecklas för att bidra till ökad delaktighet, trygghet och god hälsa.*
- *Befintligt bostadsbestånd och nyproduktion ska motsvara människors behov och efterfrågan. Alla ska ha likvärdig tillgång till bostad och boendemiljö av god kvalitet.*
- *Befintligt bostadsbestånd tillsammans med nyproduktion ska över tid klara en årlig befolkningsökning på minst en procent".*

I Kristianstad stad bestod bostadsbeståndet 2016 av 55 % hyresrätter, 18 % bostadsrätter och 27 % äganderätter (småhus) (SCB – registerdata från 2016-12-31).

Enligt SCB (Bostadspak 2018-12-31) så har stadsdelarna Söder och Björkhem drygt 1700 bostäder som fördelar sig på 5 % småhus och 93 % flerbostadshus. I delområdet utgörs bostadsbeståndet av 22 % bostadsrätter, 73 % hyresrätter och 5 % äganderätter.

Huvuddelen av bostäderna ligger i stadsdelen Söder och består av tät flerfamiljsbebyggelse i norr och glesare villaområden i öster och söder.

Riksintressen

Planområdet berör riksintresse för järnväg: *Kristianstad-Åhus*. Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv: *Araslövssjön, Hammarsjön och Helge å*. Det angränsar till riksintresse för naturvård: *Helge åns nedre lopp*. Riksintresse för kulturmiljövård för Kristianstad (befästnings- och renässansstaden) ligger 200 m från planområdet.

Övriga skyddsbestämmelser

Natura 2000

Hammarsjön som ligger ca 450 meter från planområdet utgör Natura 2000-område utifrån både fågel- och habitatdirektivet. Närmaste gräns från Natura2000-området ligger ca 250 meter från planområdet.



Fornlämningar

Det finns inte några kända uppgifter om att det skulle förekomma fornlämningar inom planområdet. Om andra fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc.) skulle framkomma i samband med markarbeten i området skall dessa omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas i enlighet med 2 kap 10 § Kulturmiljölagen (1988:950). För ingrepp eller borttagning av eventuella påträffade fornlämningar krävs Länsstyrelsens tillstånd.

Strandskydd

Del av planområdet omfattas av strandskydd. För att det generella strandskyddet inte ska återinträda när detaljplanen görs avses det upphävas med denna detaljplan.



PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse

Udden ligger vid Helge å i centrumnära läge med tillgång till centrumhandel, station och kollektivtrafik, service och nöjen inom gångavstånd. Udden utgörs idag av verksamheter. Området gränsar till järnvägsspåret mellan Kristianstad och Åhus hamn, samt till Järnvägsmuseet, söder om Styrmansgatans passage över järnvägen har verksamheten lokstall. Öster om Konservfabriken 8 ligger Sturebröds lokaler, företaget inledde konkurs 2021-05-07. Stadsbilden inom området präglas av karaktären av ett verksamhetsområde med stor andel hårdgjord mark, verksamhetslokaler från varierad tid och stora parkeringsytor.



Mark- och bebyggelse

Inom Yllefabriken 20 finns i nuläget verksamheten Bongs industrilokaler (företaget tillverkar specialemballage), inom Konservfabriken 8 finns dess kontorsbyggnad från 1940-tal i 1-4 våningar. Kontorsbyggnaden är sammanbyggd med en industribyggnad i ett plan från 1970-talet.

Marknivåerna ligger mellan 1,1 och 2,9 m ö h, marken sluttar från väst till öst. Lågpunkt finns i nuläget vid Bongs östra fasad inom Yllefabriken 20. Vegetation inom området utgörs dels av solitära träd i gränsen mellan Yllefabriken 19 och 20, samt av vegetationsridå i den östra fastighetsgränsen för Yllefabriken. Inom den kommunägda fastigheten Kristianstad 4:37 finns en trädunge, en del utgörs av en plantering av yngre björkar, medan området i söder närmst villorna inom Yllefabriken 18-11 utgörs av tät lövträdvegetation av blandad karaktär som fungerat som skydd mellan industritomt och



bostadsområde. Dungen har ett stort värde för miljön inom området som kan utvecklas. Området har i nuläget begränsad tillgång till grönområden med rekreativa kvaliteter. En utveckling av södra Åpromenaden skulle förstärka rekreativvärden i området.

I området mellan Yllefabriken 19 och Yllefabriken 20 finns äldre exemplar av Tysklönn som är en invasiv art varpå dessa behöver tas bort (röd cirkel på kartan).

Angränsande bebyggelse i närområdet utgörs av den äldre industrimiljön som Yllans byggnader representerar med den gamla yllefabriken och det mindre friliggande f.d. ullagret. Intill järnvägen finns järnvägmuseet och Kristianstads Arena. Bostadsområdet utmed Uddevägen är ifrån 1950-talet. Söder om Bongs kontorsbyggnad finns ett flerbostadshus i jugendstil från 1910-tal och en påkostad villa från samma tidsperiod (1910-1920-tal).

Tillfart till Yllefabriken 20 sker idag via fastigheten Yllefabriken 19 och är säkrat i servitutsavtal.

Kommunalt VA med vatten-, spill-, och dagvattenledningar finns utbyggt i området. Dagvatten från området släpps i huvudsak till Hammarsjön via ledningar, Gasverksdiket och Pyntens pumpstation, men också till Helge å via utlopp i kanalen och genom vallen. Uppvärmning sker antingen enskilt eller genom anslutning till C4 Energis fjärrvärmenät.



Den tidigare yllefabrikens bebyggelse inom Yllefabriken 19:

1. fasad mot Helge å.

2. Ullagret mitt emot verksamhetsbyggnad som inhyser Bongs produktionsdel.

3. Yllans äldre byggnadskropp är påbyggd med senare delar i rött tegel, den äldre delen i gult tegel vetter mot ullagret medan den senare delen har fasad mot planområdet.

4. Siktlinje mot Helge å mellan ullagret och Yllan. T.h. ses en senare uppförd byggnadskropp med sluten fasad och garageport som vetter mot planområdet



1. Yllans fasad mitt emot Uddens förskola t.h. 2. Bongs produktionsdel inom Yllefabriken 20, fasad mot nordöst. 3. Industribebyggelsen inom Yllefabriken 20 med personalparkering och lastzon. 4. Verksamhetsbebyggelsens fasad mot Helge å. 5. Mötet mellan industribebyggelsen och villaområdet söder om planområdet



1. Bongs kontorsdel inom Konservfabriken 8 från 1940-tal, t.h. garage tillhörande grannfastigheten. 2. Verksamhetens tillbyggnad från 1970-talet



Angränsande bebyggelse vid Uddevägen. 1. Flerbostadshus i jugendstil, 1910-tal. 2. Äldre villa 1910-1920-tal. 3. Flerbostadshus 1950-tal. 4. Villor 1950-tal inom Yllefabriken 18-11, villornas tillfart och sophämtning sker via en smal enskild vägpassage med karaktär av en gång- och cykelväg, marken är planlagd som bostadsändmål



Mark och vegetation: 1. Gång- och cykelväg på skyddsvallen vid Helge å, ullagret, i riktning mot centrum 2. Gång- och cykelväg på skyddsvallen vid Helge å i riktning mot Ekenabben, vegetationen vid ån är här tät och igenväxt. 3. Området vid ån nedanför Yllan i riktning mot centrum. 4. Yllans äldre trädplanteringar är karaktäristiskt för området 5. Småbåtshamnen vid Yllan 6. Skyddsvallen nedanför Yllan 7. Infart till Yllefabriken 20 över Yllefabriken 19, inom grönytan finns fruktträd. 8. Befintlig gång- och cykelväg sydöst om Uddegårdens förskola som avses överföras som friyta till förskolan. 9. Grönyta intill villorna söder om planområdet med fotbollsmål

Geotekniska förhållanden

På uppdrag av Herant Kommanditbolag har Sweco utfört översiktlig geoteknisk undersökning inför exploatering inom fastigheterna Yllefabriken 20 och Konservfabriken 8, Kristianstad (2020-10-02). Nedan återges innehåll ur utredningen och tillhörande PM.

Geoteknisk undersökning har utförts med fältutrustning monterad på borrhandsvagn 605DD av Geotechs fabrikat. Omfattningen på undersökningen är följande:

- Skruvprovtagning (Skr) i 9 punkter
- Spetstrycksondering (CPTu) i 3 punkter
- Installation av grundvattenrör (PEH 50 mm) i 3 punkter
- Observation av eventuella fria grundvattenytor i provtagningshålen



- Observation av grundvattenytor i de installerade grundvattenrören vid ett tillfälle, 2020-09-15
- Inmätning av de utförda undersökningspunkterna

Samtliga sonderingar har avslutats i eller mot jordlager av sandmorän med medelfast till fast lagringstäthet. Jordens materialtyp och tjälfarlighetsklass har, med utgångspunkt från fältbenämningar, klassificerats enligt AMA Anläggning 17.

När byggnadernas utformning och/eller placering är kända erfordras kompletterande geoteknisk undersökning. För kompletterande undersökning rekommenderas främst CPT- u sondering för att avgränsa lerans mäktighet samt bättre parameterutvärdering i sandmoränen.



Område 1. De ytliga jordlagren utgörs uteslutande av fyllningsmassor ner till ca 0,7–2,1 meter under markytan, motsvarande nivåer ca -0,6 till +0,7. De översta 0,9 metrarna utgörs huvudsakligen av grusig sand med lös till medelfast lagringstäthet och resterande, underliggande, fyllning utgörs generellt av sandig lermorän med inslag av humusjord. Lermoränfyllningen påträffas enbart i undersökningspunkt SW2008 och är mycket heterogen och har låg till medelhög relativ fasthet.

Fyllningen överlagrar lera, ställvis siltig och sandig, med mycket låg relativ fasthet, ner till ca 5,4 – 10,4 meter under markytan, motsvarande nivåer -3,0 till -7,9.

Leran vilar på jordlager av sandmorän, med medelfast till fast lagringstäthet, ner till undersökt djup, som mest ca 10,2 meter under markytan, motsvarande nivå ca -8,8.

I undersökningspunkt SW2007 påträffas ett lager av torv under fyllningen. Mäktigheten uppgår som mest till ca 1,7 meter. Torven har huvudsakligen mycket låg relativ fasthet.



Område 2. De ytliga jordlagren inom området utgörs av fyllningsmassor ner till ca 0,5 till 1,3 meter under markytan, motsvarande nivåer ca +1,2 till +2,5. Fyllningsmassorna utgörs av friktionsjord, humusjord samt urban fyllning.

Fyllningen vilar på jordlager av siltig sand, med lös lagringstäthet, ner till ca 1,4 till 2,1 meter under markytan, motsvarande nivåer +0,4 till +1,2. Sanden påträffas inte i nordvästra delen av området. Jordlager av siltig sand överlagrar sandmorän, med medelfast till fast lagringstäthet, ner till undersökt djup, som mest ca 6,0 meter under markytan, motsvarande nivå -3,5.

I undersökningsspunkt SW2006 påträffas siltig lera under sanden. Mäktigheten uppgår som mest till ca 0,8 meter.

Rekommendationer för grundläggning

Område 1: Den lösa lerans mäktighet inom området medger inte yttlig grundläggning. För byggnader inom området erfordrar förstärkningsåtgärder i syfte att föra ner lasterna till bärkraftiga jordlager, tex slagna betongpålar.

Sättningar och sättningsdifferenser kontrolleras av konstruktören i samband med detaljprojektering när grundläggningsnivåer, laster m.m. för de planerade konstruktionerna är kända.

Område 2: Grundläggning av flerbostadshus, beroende på antal våningar, inom området bedöms kunna ske på konventionellt sätt med kantförstyvad platta på bärkraftig, kontrollerad, fyllning. I samband med detaljerad geoteknisk undersökning kan slutligt val av antal våningar kopplas till vald grundläggningsmetod.

Lös fyllning med inslag av organisk jord ska inför grundläggning schaktas ur och ersättas av bärkraftig packad fyllning.

Om inte ställvis förkommande jordlager av lera och siltig sand, med lägre fasthet inom området klarar av de sättningskrav som ställs erfordras förstärkningsåtgärder, tex grävålar, plintar eller urschaktning ner till fasta jordlager samt återfyllning med bärkraftig packad fyllning.

Geohydrologiska förhållanden

Vid undersökningstillfället påträffades inga fria vattenytor i provtagningshålen. Observationerna ska endast ses som informativa då det ofta tar tid för stabila vattenytor att utbildas i rådande jordlager. Observation av vattennivå i de filterförsedda grundvattenrören har utförts vid två tillfällen, 2020-09-15 och 2020-09-24. Grundvatten observerades vid nivåer ca -0,3 till -0,6. Observerade nivåer motsvarar ett grundvattenstånd ca 3,3 meter under befintlig markyta.



Kulturmiljövården

Regionmuseet i Skåne har av Byggnads AB Bröderna Persson fått i uppdrag att göra en utredning med kulturmiljöinventering och konsekvensbeskrivning för fastigheterna *Yllefabriken 20* respektive *Konservfabriken 8*.

Kulturmiljövården på platsen är starkt kopplade till platsens industrihistoria och de verksamheter som tidigare har funnits här. Till områdets karaktärsdrag hör en brokig bebyggelse, alléer, öppna ytor som tidigare haft en funktion som upplag för industriverksamhet, stora volymer och långa siktlinjer som anläggningarna bidragit till.

Området Udden har tidigare varit en udde, torrläggning gjordes för att öka den stadsnära marken. Innan området omvandlades för industrier under slutet av 1800-talet omfattades området av gårdar med uppodlad mark och betesmark som periodvis användes av militären. Skånska Yllefabriken Kristianstad (på orten känt under namnet Yllan) etablerades år 1900 och bedrevs oförändrad till 1959 då kommunen valde att stödja verksamheten genom att köpa fastigheten och hyra ut lokaler till verksamhetsutövaren, vilket pågick tom 1989. Idag ägs byggnaden av Lantmännen som hyr ut till flera olika företag. I området har funnits två konservfabriker, där den första anlades under 1880-talet; AB Skånska Konservfabriken. Den andra var Bong (livsmedelsföretaget, grundat av Kristianstadfödda Gustaf Bong) som etablerades inom Konservfabriken 8. 1953 revs den sista gården Helgedal. 1957 etablerades villabebyggelse i området.



Generalstabskarta från 1862. Bebyggelsen på Udden utgörs av mindre gårdar, på kartan visas medvetna trädplanteringar. Gårdarnas bakgrund härrör i att här fanns odlingslotter man kunde köpa, med flera blev det byggrätter som möjliggjorde att gårdarna kunde uppföras

Området har varit mycket grönt med flera trädplanteringar, både från mitten av 1800-talet, men också som tillkom i samband med industrierna då träd ansågs kunna ha luftförbättrande effekt, samt försköna området. 1990 övertogs lokalerna inom Konservfabriken 8 av ett annat företag med namnet Bong med ursprung som bokbinderi i



Lund 1737, 1808 kom företaget till Kristianstad. Sedan 1990 har företaget tillverkat kuvert och specialemballage.



Utsnitt ur karta från 1897-1905. Yllefabriken är uppförd, 1886 byggdes Kristianstad-Åhus Järnväg (CÅJ) i huvudsakligt syfte att kunna frakta gods till Hamnen i Åhus, järnvägen användes också för persontrafik till stranden i Åhus med "badtågen" under sommaren. Källa: Regionmuseet



Häradsekonomska kartan 1926-1934 visar parkmiljö i söder på Udden och gården Helgenäs. Yllefabriken har byggts ut och fått ett industrispår för järnvägstransporter. Idrottsplatsen är etablerad

Uddens utveckling från agrar karaktär, militärens användning av marken, till industrimark och planlagd bostadsbebyggelse har direkt bäring på samhällsutvecklingen och tillskrivs ett *samhällshistoriskt värde*. Värdet är avläsbart på flera nivåer och är inte endast beroende av den fysiska bebyggelsen. Udden omfattar flera *sociala värden* av immateriell



art som berättar om arbetsvillkorens förändring över tid men även om genusperspektiv. Det finns också ytterligare sociala värden knutna till området.

Bebyggelse av värde utgörs av den äldre byggnaden inom Konservfabriken 8, uppförd under mitten eller senare delen av 1940-talet. De gulputsade byggnadskropparna har ett tydligt funktionalistiskt formspråk. Det *arkitektoniska värdet* är begränsat, värdet ligger i att bebyggelsen är representativ för sin tid. Efter andra världskriget låg byggnationen generellt nere pga. materialbrist och underskott av arbetskraft då stora delar av befolkningen var inkallad. Anläggningar och industribyggnader som finns kvar från beredskapstiden och åren strax efter krigsslutet bör i så stor utsträckning som möjligt bevaras. Värdet ligger i byggnadernas exteriör. Byggnaden har också ett *miljömässigt värde*, vilket förtydligas av kontorsbyggnaden, som ligger väl synlig från Widellsgatan och Uddevägen. Ett *miljömässigt värde* innebär att en byggnad genom sin exteriör tillför befintlig miljö ett särskilt värde, vilket riskerar att gå förlorat om byggnaden försvinner. I detta fall handlar det om en byggnad som genom sitt funktionalistiska formspråk och relativt enkla exteriör visar ett viktigt tidslager i den industriella utvecklingen på Udden, lokalhistoriskt, men också ur ett större perspektiv. Det miljömässiga värdet bidrar till igenkänning och ger området identitet.



Bongs kontorsbyggnad i funktionalistisk stil. Till vänster Kristianstads arena, till höger Jugendbyggnad som innehåller kontorslokaler. Källa: Regionmuseet

Som flertalet äldre industrianläggningar har nya byggnadskroppar efter hand dockats till de äldre när verksamheten expanderat. På samma sätt har behoven i administrativa lokaler ändrats över tid. Byggnaden har kompletterats med ny entré år 2000, samt solskydd som monterats i fasaden. Framför byggnaden finns en öppen platsbildning anlagd för att ge ett representativt intryck, vilket återkommer hos jämförbara industriella anläggningar (Regionmuseet)



Byggnaden består av flera byggnadskroppar i funktionalistisk stil

Fasaden är i puts som avfärgats ljust gult. Kontorsbyggnaden har fönster av tvåluftstyp med mittpost medan produktionsdelen har fönster med flera lufter. För båda byggnaderna gäller att karmar och bågar är vita (Regionmuseet)



Sammanfattning

Kulturmiljöinventeringen och konsekvensbeskrivningen av fastigheterna Konservfabriken 8 respektive Yllefabriken 20 har resulterat i följande:

Förslaget bedöms ta hänsyn till bebyggelsens kulturvärden och karaktär och anses följa Plan-och bygglagens krav på varsamhet genom att:

- Flera befintliga siktlinjer beaktas i den nya planen för området, vilka kan användas för att tydliggöra såväl miljömässiga, samhällshistoriska och sociala värden
- Planen för kvartersbildningar på fastigheterna Konservfabriken 8 respektive Yllefabriken 20 tar till delar upp strukturer i den befintliga industrimiljön, vilket stärker kopplingen till platsen historia
- Befintliga platsbildningar i anslutning till yllefabriken integreras i den nya bebyggelsen (här avses fastigheten Yllefabriken 20), vilket bidrar till dialog med områdets industrihistoria
- Området omvandlas från verksamhetsområde till blandad bebyggelse med fokus på bostadsbebyggelse, vilket bidrar till att återskapa ett folkliv som också fanns kring de arbetsintensiva industrierna

Förslaget riskerar att förvanska miljömässiga värden i bebyggelsen om: Gulputsade funkisbyggnader på fastigheten Konservfabriken 8 ersätts med nybyggnation.

Sammantaget anser Regionmuseet att kulturvärdena i de två fastigheterna är förhållandevis ringa medan värdet i att omvandla området i vilket de aktuella fastigheterna ingår är desto större. Regionmuseet vill, även om det inte går att villkora i PBL, poängtera betydelsen av att framgent kommunicera de kulturvärden som eventuellt går förlorade eller minskas under omvandlingen. Detta kan göras på olika sätt, genom markeringar i mark, text och bild mm.

Fastighet	Konservfabriken 8	Yllefabriken 20
Kulturhistoriskt värde	Visst kulturhistoriskt värde	Lågt kulturhistoriskt värde
Arkitektoniskt värde	Visst arkitektoniskt värde, byggnaderna är representativt för sin tid	Inget arkitektoniskt värde
Miljömässigt värde	Miljömässigt värde genom de äldre delarna av anläggningen. Igenkänning och identitet. Strukturer värda att beakta framförallt genom anläggningens placering och dess volym	Lågt miljömässigt värde. Värdet består i strukturer i form av anläggningens volym och de siktlinjer som den bidrar till
Samhällshistoriskt värde	Samhällshistoriskt värde	Samhällshistoriskt värde
Socialt värde	Visst socialt värde med tonvikt på arbetsvillkor	Lågt socialt värde

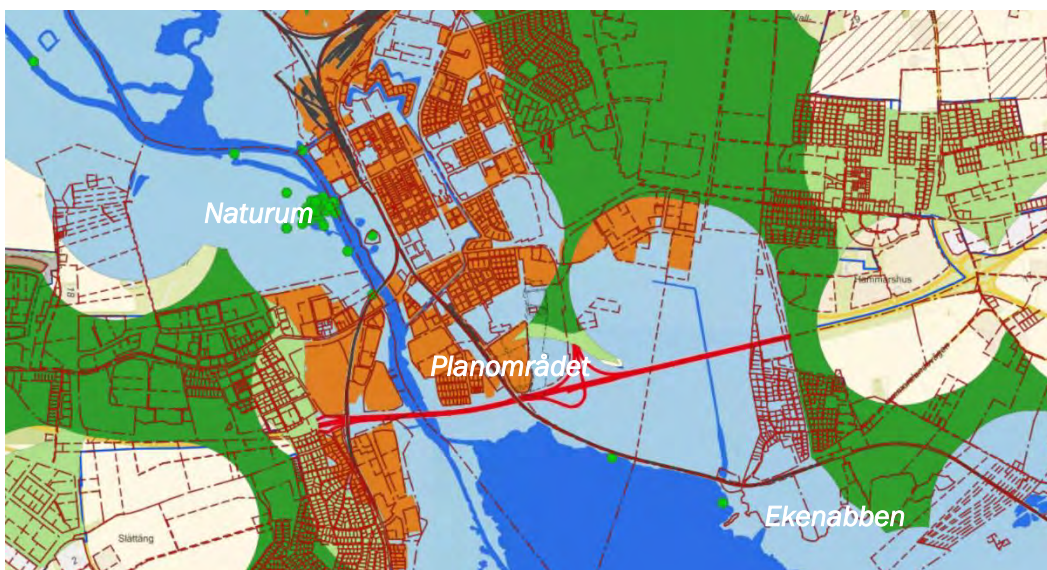
*Sammanställning
av fastigheternas
kulturvärden*

*Bildkälla:
Regionmuseet*

Natur- och rekreationsvärden

Stadsdelen Söder har en stor brist på grönområden och rekreativ parkmark. Det strandnära läget är mycket attraktivt för rekreation och friluftsliv. En småbåtshamn med bodar finns i den norra delen medan delen söder om E22:an tidigare har haft en stenbrygga som idag är otillgänglig då den är igenväxt med strandskog. Området är bullerutsatt från E22:an och passagen under vägen upplevs idag smal och otrygg. Trafikverket kommer år 2022 påbörja ombyggnation av bron över Helge å, i samband med detta byggs även gång- och cykelpassagen under E22:an om. Passagen kommer att breddas för att få mer ljusinsläpp och upplevas som tryggare.

Södra Å promenaden utmed Helge å intill planområdet föreslås i samrådsförslag till Ändring av översiktsplanen för Kristianstad att utvecklas till ett väl gestaltat gång- och cykelstråk som kopplar samman bostadsbebyggelsen på Udden med grönområdet på Ekenabben. Utmed Helge ås grönstråk eftersträvas en naturlig karaktär som öppnar upp mot vattnet och söderut successivt övergår i en mer naturlig miljö. Punktinsatser som belysning och besökspunkter kan skapa ett trevligt naturområde att röra sig i. Här är möjligt att också utveckla mindre ytor för fritidsaktiviteter.



Karta som visar skådad utter (grön cirkel), ljus blått område visar utters möjliga aktivitetsområde, 500 m från potentiellt habitat

I planområdets närhet finns utter. Bebyggelsen inom planområdet ligger inom potentiellt aktivitetsområde i enhetlighet med hela den centrala staden. Ljusblått område anger den yta som beräknas som utters aktivitetsområde beräknat 500 meter från potentiellt habitat. Gröna cirklar anger inrapporterade platser där utter har skådats. De hårdgjorda öppna asfalterade ytorna inom planområdet bedöms dock inte vara attraktiva för utter att röra sig på.



PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag

Detaljplanen innebär en stadsdelsomvandling från verksamhetsområdet till blandad bebyggelse med fokus på varierande bostadsbebyggelse i kvarterstruktur.

Grönstrukturen i området ska stärkas och hänsyn till kulturmiljön tas.

Flerbostadshus, centrumändamål, ny park med områdeslekplats avses tillskapas. Markparkeringar ersätts med ett kvarter för parkerings-/mobilitetshus som kringbyggs av flerbostadshus, även möjlighet att anordna parkering i 1-2 plan ges inom kvarteren. Ca 550-600 bostäder bedöms inrymmas.

Fyra kvarter för huvudändamålet bostad skapas, som totalt utgör 25 570 m², även centrum och parkering möjliggörs inom kvarteren. Ett av kvarteren avses utformas som parkeringshus, så kallat mobilitetshus, som avses bli kringbyggt av flerbostadshus, yta inom kvarteret för huvudändamål parkering utgör 2701 m². En ny park avsätts för områdeslekplats. Befintligt kvarter Konservfabriken delas av med ny gata, halva kvarteret slås samman med del av Konservfabriken 14 som idag är parkering och bildar ett nytt kvarter. Framtida vägkoppling mot Arenavägen reserveras med kvartersmark för trafik, T, för området där Järnvägmuseet idag har sin parkering. Ett tydligt allmänt gatunät runt de nya kvarteren tillskapas. Utmed vallen mot Helge å avsätts ett skyddsområde som ska möjliggöra framtida höjning av vallen. Inom del av område som planläggs för SKYDD avses yta för dagvattendamm. Fördröjning avses också ske inom del av den triangulära parken i planområdets södra del. Planområdet omfattar totalt ca 7000 m² parkmark och 3000 m² yta för skydd som kommer vara allmänt tillgängliga. Allmän platsmark för gatumark och gång- och cykelväg uppgår till ca 14 500 m². Kvartersmark för trafik uppgår till 1185 m². Totalt utgör planområdet en areal på ca 55 400 m².

Planområdets avgränsning

Planområdet utgör en första etapp av omvandlingen av Udden på Söder. Planavgränsning baseras på hur kvarterstrukturen i området ska bli och hur området lämpligen byggs ut. Stora behov av områdeslekplats på Söder föranleder till att 3000 m² park avsätts som ett eget kvarter och ingår i denna etapp. Dialog med fastighetsägaren till Yllefabriken 19 utgör grund för planavgränsning inom denna fastighet. Del av fastigheten förvärfvas för att skapa allmän gata, samt 500 m² befintlig grönyta för att tillskapa en allé. Markreservat för framtida vägkoppling till Arenavägen avsätts i detaljplanen för att koppla infrastrukturen till detaljplanens utbyggnadsbehov. En utbyggnad baseras på avtal och överenskommelse med Trafikverket.



Kvartersmark för bostäder, centrum och parkering

Markanvändning

Markanvändningen för kvartersmarken anges främst till huvudändamål "bostäder", vilket även innefattar möjlighet till bostadsansknuten service så som frisör. Därutöver möjliggörs för centrumändamål som möjliggör för flera typer av verksamheter i centrumläge, såsom restaurang, viss form av service, mindre butikslokaler. Även parkering möjliggörs i samtliga kvarter i 1-2 plan eller i flera plan i parkeringshuset.

Bebyggandets omfattning

Inom det större kvarteret inom Yllefabriken 20 regleras utnyttjandegraden med angiven byggnadsarea som får uppföras inom olika egenskapsområden (e₁-e₅). I kvarteret får sammanlagt 5550 m² byggnadsarea uppföras, vilket motsvarar ca 45 % av kvarterets storlek. Regleringen motiveras av behovet av öppna gårdsytor för gemensamhetsytor, samtidigt som regleringen möjliggör arkitektonisk frihet gällande placering.

Inom det västra kvarteret vid ån (Yllefabriken 20), regleras utnyttjandegrad genom största byggnadsarea som får uppföras anges till 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet (kvarteret), e₆.

Prickad mark får inte förses med byggnadsverk, begreppet inkluderar både plank och parkering. Med kryss markerad mark får endast komplementbyggnader uppföras.

Utformning och utförande

Höjd på bebyggelse regleras med högsta nockhöjd, i vissa kvarter regleras även lägsta nockhöjd för att säkra planförslagets intentioner (fasad som vetter mot Yllan). Höjderna är avsatta för att möjliggöra byggnation i trästomme som kräver ca 15-20 cm mer per bjälklag än traditionellt betongbjälklag.

Nockhöjd på byggnader anges med h med indextal på plankartan, h₁ anger lägsta nockhöjd, h₂-h₇ anger högsta nockhöjd. Inom parantes nedan visas vad höjderna motsvarar i våningsantal med byggnation i trästomme. Extra höjd för lokaler i bottenvåning har tagits.

h₁ lägsta nockhöjd är 14 meter (III våningar)

h₂ högsta nockhöjd 10 meter (II)

h₃ högsta nockhöjd 16 meter (IV) (är lägre på innergården där behov av verksamhetslokal inte föreligger)

h₄ högsta nockhöjd är 17 meter (IV)

h₅ högsta nockhöjd är 20 meter (V)

h₆ högsta nockhöjd är 23 meter (VI)



h₇ högsta nockhöjd är 24 meter (VI-VII)

Fasadmaterial regleras. För fasader i anslutning till Yllan ska minst hälften av fasaderna inom egenskapsområdet utformas i tegel för att ansluta till befintlig kulturmiljö med den gamla Yllefabrikens tegelarkitektur. Därutöver får fasader i ljus puts, plåt, betong och trä anordnas, b₁. Hänsyn till områdets kulturmiljö har tagits i utformningen av bestämmelsen; de historiebärande drag som avses tas upp i den nya bebyggelseutformningen är områdets brokighet och variation. Verksamhetsområden växer fram genom att olika byggnadskroppar läggs till under åren, funktion och behov är grunden. I det nya området är avsikten områdets kulturmiljö ska återspeglas i en ny varierande bebyggelse.

Variationen ska ske genom att byggnadskroppar/-element kan urskiljas genom materialval, även variation i höjd är viktigt. Minst 50 % av fasaderna ska utformas i tegel, men likväl får alla fasader också utformas i materialet och variation förstärkas med varierande höjd och förskjutet placering, såsom Utopias bebyggelseförslag, 2021-03-18, på ett bra sätt visar. Se vidare avsnitt antikvariska riktlinjer längre fram.

Materialen tegel, puts och plåt tas upp i kulturmiljöinventering av Regionmuseet som identitetsbärande för området. Intentionen med plåt avser att representera plåt i ett bredare perspektiv såsom cortenstål och liknande, då exempelvis målad plåt åldras dåligt.

Trä tillåts som materialval då det starkt representerar samtida arkitektur, det är ett hållbart material och kan bidra till variation i området. Även betong tillåts då det anses spegla industrikaraktär, men också som ett samtida material.

Den nya omvandlingen av Udden speglar det gamla folklivet som industriernas arbetare en gång gav upphov till genom att området på nytt får en tätare befolkning.

Inom egenskapsområden som anges b₂ ska fasader utformas i tegel, ljus puts, plåt, betong eller trä.

För att främja folkliv och rörelse på allmän platsmark regleras att entréer ska utformas med genomgående entré mot allmän gata och innergård, b₃.

I kvarteren möjliggörs för att uppföra parkering i högst ett våningsplan över marknivån inom områden som anges f₁ (de två kvarteren inom Yllefabriken 20), samt i högst två våningsplan över marknivån i områden som anges f₂ (Konservfabriken 8).

Markens anordnande och vegetation

Bestämmelse om exploateringsgrad kompletteras med bestämmelse om andel mark på innergårdar som inte får hårdgöras, vilket regleras till minst 30 % inom områden som anges b₄. Vegetationsbeklädda ytor behövs vid skyfall då de bidrar till en fördröjning av dagvattnet så det tar längre tid innan det når ledningssystemet.

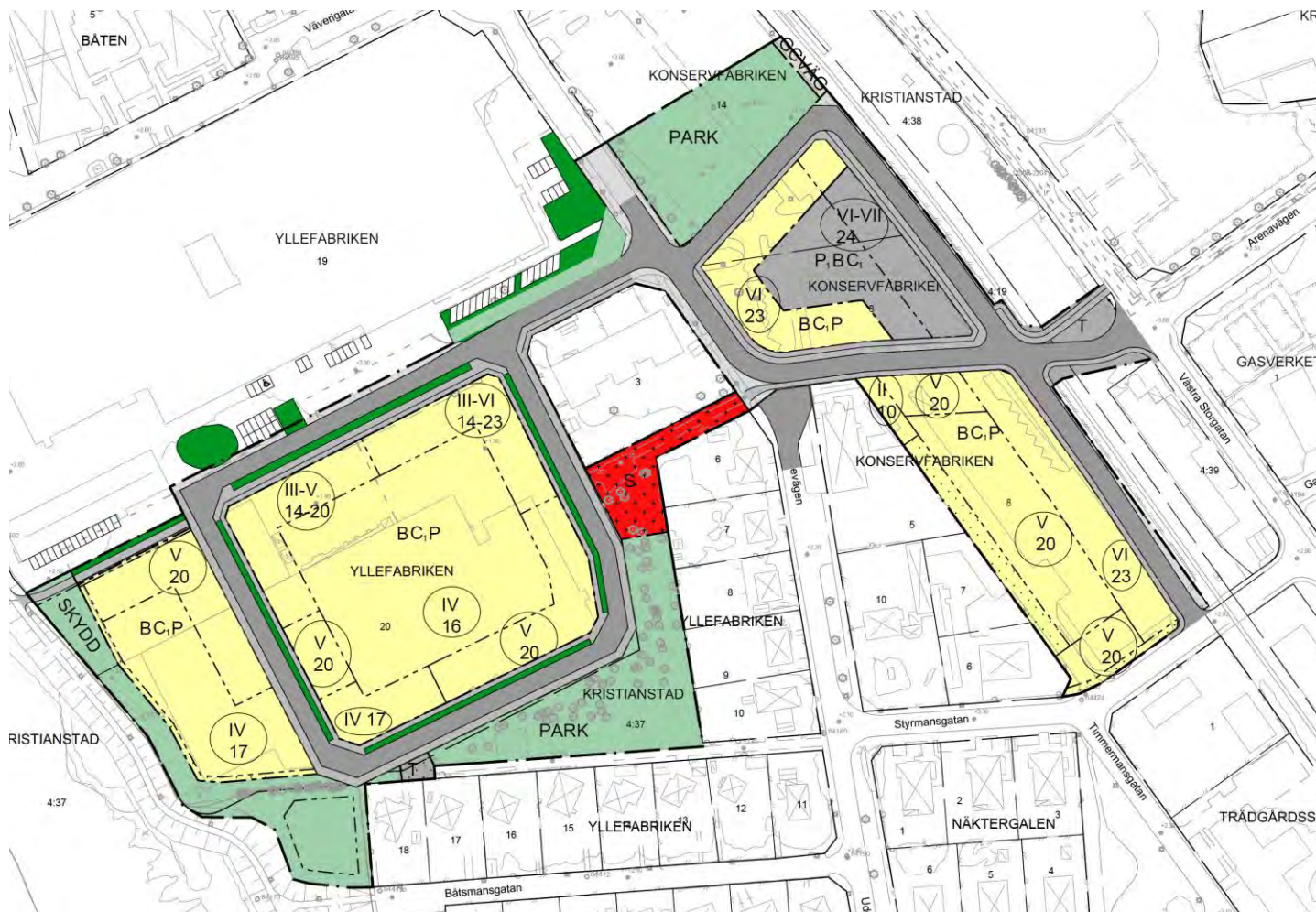


Illustration som visar ny trafikstruktur, föreslagen markanvändning, samt högsta tillåtna nockhöjd, samt vad det motsvarar i våningsantal. Inom cirkel anges våningsantal i romerska siffror och högsta nockhöjd i meter. I det nya kvarteret som vetter mot Yllans södra fasad regleras även lägsta nockhöjd för att säkra en stadsmässighet.

Bilden visar hur de parkeringar inom fastigheten Yllefabriken 19 som tas bort för att kunna bygga allmän gata, kan ersättas inom Lantmännens fastighet utan att hindra transporter till pågående verksamhet.

Ny gatustruktur skapas med allmänna gator runt de nya kvarteren. Trafikmatning till området avses ske via en ny allmän gata som anläggs mellan Konservfabriken 8 och järnvägen som matar trafiken till föreslaget parkeringshus (P₁) och de nya bostäderna. En ny vägkoppling föreslås till Arenavägen som på sikt kan ersätta befintlig järnvägspassage över Styrsmansgatan. För att hindra att ökad trafik belastar villorna inom Yllefabriken 6-10 utformas Uddevägen som återvändsgata med vändplan i norr



Volymstudie, Utopia arkitekter, förslag 2021-03-18. Förslaget illustrerar en högre täthet än vad som tillåts i detaljplanen



Utopia arkitekter 2019-09-25

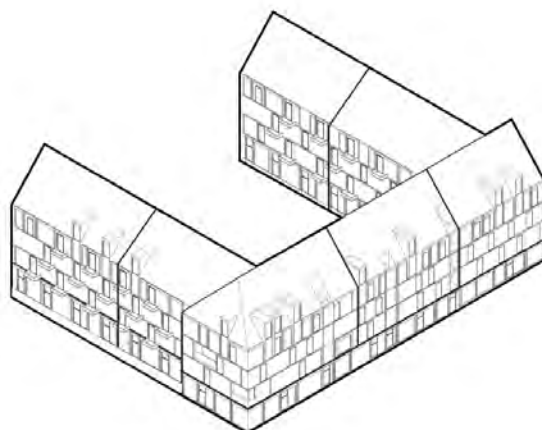
I kvarteren vid ån föreslås bebyggelse med variation i höjd och volym. De brokiga byggnadsvolymerna hålls ihop med konsekvent takvinkel och olika sorters fasadtegel. I förslaget utformas även komplementbyggnader och gemensamhetshus på gårdarna i tegel



Utopia arkitekter, 2019-09-25



Inspirationsbild från närområdet. Foto: Utopia



Utopia arkitekter 2019-09-25

*För järnvägskvarteret inom
Konservfabriken 8 avses
byggnadsvolymen förtydligas med
tydlig sockelvåning och takfotslinje.
Brant taklutning och vindsvåning
föreslås. Variation föreslås skapas
genom användning av olika
fasadmateriäl*

Skydd mot störningar

Byggnad som ligger närmre 30 meter från närmaste räl Kristianstad-Åhus järnväg ska förses med obrännbar fasad, samt anordnas med centralt avstängningsbar ventilation. Bestämmelsen gäller till den dagen järnvägen tas ur drift för godstrafik. Bestämmelsen anges med b₅ inom berörda områden.

Motivering till planbestämmelsen baseras på den risksammanställning som gjorts av Bricon, 2016-02-23.

Kvartersmark för skola och trafik

Befintlig parkmark inklusive gång- och cykelväg föreslås ändras till skoländamål för att utöka Uddegårdens förskolas utemiljö. Området omfattar 1121 m². Utökningen innebär att Boverkets riktlinjer för friyta för förskola, 40 m² per barn, kan uppfyllas för 75 barn (4 avdelningar med 18,8 barn per avdelning).

Mark för vägreservat föreslås som kvartersmark för trafik, T, där järnvägmuseet idag har sin parkering. Järnvägmuseet önskar flytta till lokstallarna vid stationen, inget beslut har tagits. Planbestämmelsen trafik, T, inrymmer också enskild parkering, väg och järnväg, vilket är förenligt med pågående användning parkering.



I planområdets södra del planläggs del av mark för bostadsändamål som kvartersmark för trafik, T. Syftet är att marken ska vara tillgänglig för sopbil att köra ut från den enskilda gatan söder om planområdet, till lokalatorna som anläggs inom nuvarande Yllefabriken 20. För övrig trafik avses ytan stängas av för genomfart. Ytan avses vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning i enlighet med gällande detaljplan.

Allmän platsmark för park, gata, gc-väg och skydd

Markanvändning

Den allmänna platsmarken utgörs på plankartan av park, gata, gång- och cykelväg och område för skydd. Inom område för park finns möjlighet att anlägga gångstråk och lekplatser. Yta för skydd avses som skyddszon till befintlig vall mot Helge å för att möjliggöra skötsel och höjning av vallarna.

Utformning av allmän platsmark

10 m från vallfot föreligger restriktioner för hur marken får utformas. Området för skydd avses även för dagvattenhantering, vilket anges med egenskapsbestämmelse för fördröjning₁ på plankartan. På vällen avses det även i framtiden finnas gång- och cykelväg. Inom del av skyddsområdet anges egenskapsbestämmelse gc-väg₁ för område där ny angöring till denna avses anläggas. Befintligt grönområde i söder planläggs för park, del av området avses för dagvattenfördröjning. Del av fastigheten Yllefabriken 19 förvärfvas för att säkra att grönytan är allmänt tillgänglig, ytan möjliggör för trädplantering i anslutning mot den nya park på 3000 m² som föreslås inom ett nytt kvarter genom att del av befintlig markparkering tas i anspråk. Ytan behövs för att kunna skapa en områdeslekplats och bejaka de behov för detta som finns i området.

Administrativa bestämmelser

Villkor för lov eller startbesked

För att säkerställa sanering får startbesked för nybyggnad inte lämnas förrän markföroreningar har avhjälpats.

Barnperspektiv

I planering, byggande och förvaltning är det viktigt att den som gestaltar en miljö har generell kunskap om barns behov, vilket kallas för att utgå från ett barnperspektiv. Barnperspektiv är när vuxna ser barnet, strävar efter att förstå det och vidtar åtgärder som de bedömer vara till barnets bästa. Barnperspektivet kan inrymma barnets perspektiv men behöver inte göra det. Till gruppen barn hör varje människa under 18 år.

Barnperspektivet har implementerats i avvägningar kring planområdets struktur, resonemang kring säkra vägar och övergångar. 3000 m² parkmark har avsatts för att kunna skapa en områdeslekplats centralt i stadsdelen. I avvägningar kring utformning av gator har sektionsbredd anpassats för att inrymma både trottoar och cykelväg. I



utformningen av etapp I har hänsyn tagits till var ny förskola i etapp II kan rymmas och hur säker gångväg från förskoletomten till den nya parken kan ske. I närområdet finns Kristianstads Arena med idrottshall, fotbollsplaner och yta för friidrott mm. vilket möjliggör för närhet till fritidsaktiviteter för de barn som kommer att bo i området. I närområdet finns också tillgång till naturområden utmed Helge å.

Uddegårdens förskola utökas med mer friyta för att skapa en god utemiljö för förskolebarnen, skolgården understiger i nuläget Boverkets riktlinjer för friyta. Inom skoltomten som planläggs får endast komplementbyggnad uppföras.

I avvägning mellan dagvattenhantering och befintlig vegetation i parkområdet i söder är det viktigt att beakta upp vuxen vegetation och barns behov av naturlek.

Trafik och parkering

Trafik

Ny gatustruktur skapas med allmänna gator runt de nya kvarteren. Trafikmatning till området avses ske via en ny allmän gata som anläggs mellan Konservfabriken 8 och järnvägen som matar trafiken till föreslaget parkeringshus (P₁) och de nya bostäderna från järnvägspassagen vid Styrmansgatan. För att hindra att ökad trafik belastar villorna inom Yllefabriken 6-10 utformas Uddevägen som återvändsgata med vändplan i gatans norra del. På sikt avses en ny vägkoppling över järnvägen till Arenavägen tillskapas varpå ett vägreservat avsätts i detaljplanen genom kvartersmark för trafik, T. Nedan visas sektioner över hur de nya gatorna kan utformas, sektionsutsnitt redovisas på karta.

Inspirationsbild intill visar hur gatan mellan den nya parken i den norra delen av planområdet och det kombinerade parkeringshuskvarteret som skos med bostäder kan utformas.

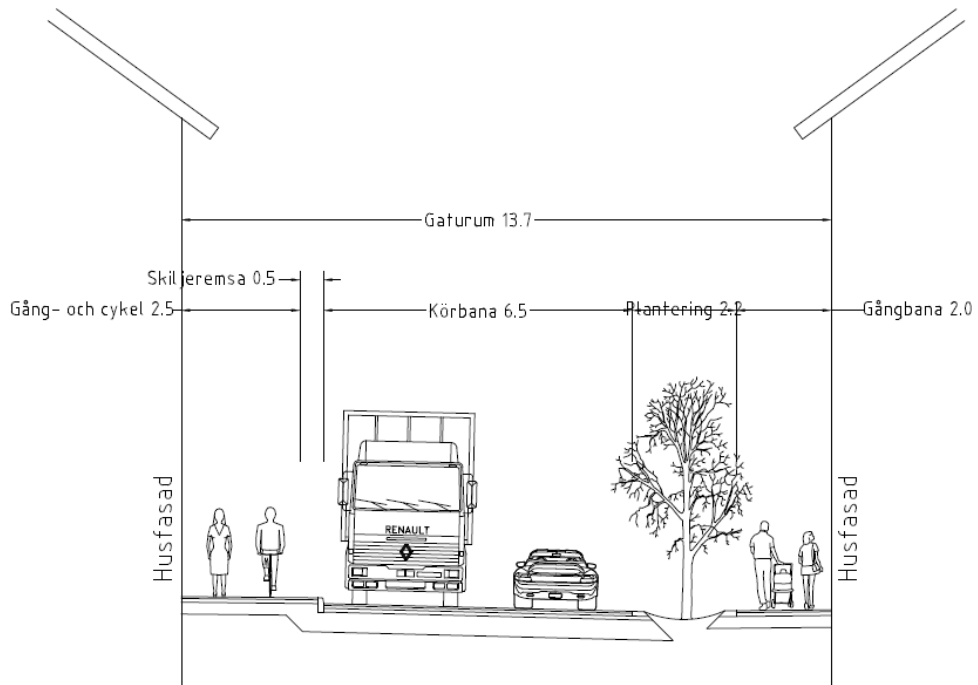
Gata och trottoar avses utformas i samma nivå, körbana kan därutöver ytterligare smalnas av med möblering och något träd för att premiera oskyddade trafikanter. Del av gatan kan användas för uteserveringar, liksom parken.

Sektionsbredd på karta nedan för avsedd gata är 9,5 meter, gångbana närmst fasad är 2 meter bred.

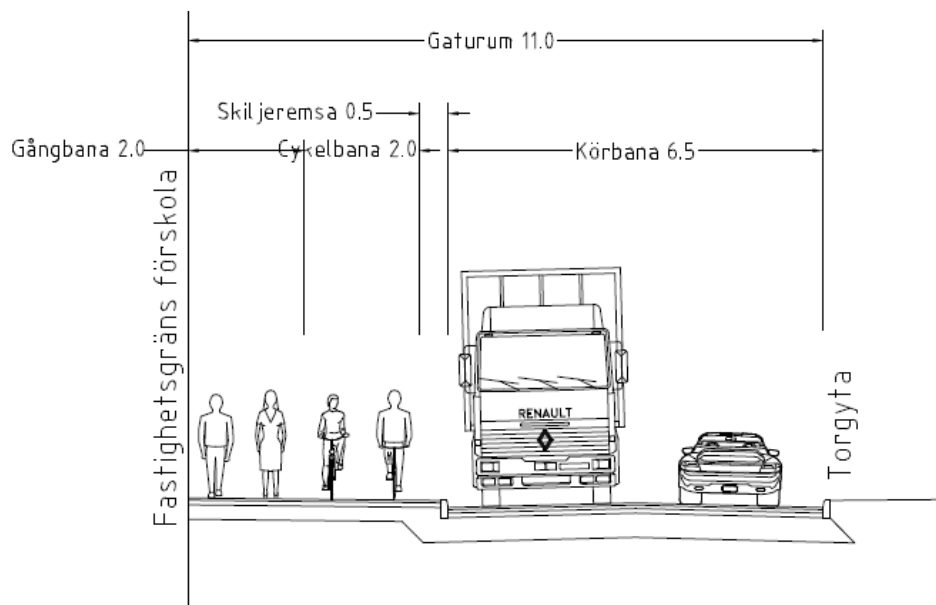
Inspirationsbild över hur gatan intill den nya parken kan utformas. Clemenstorget, Lund.

Foto: Evelina Simonsson

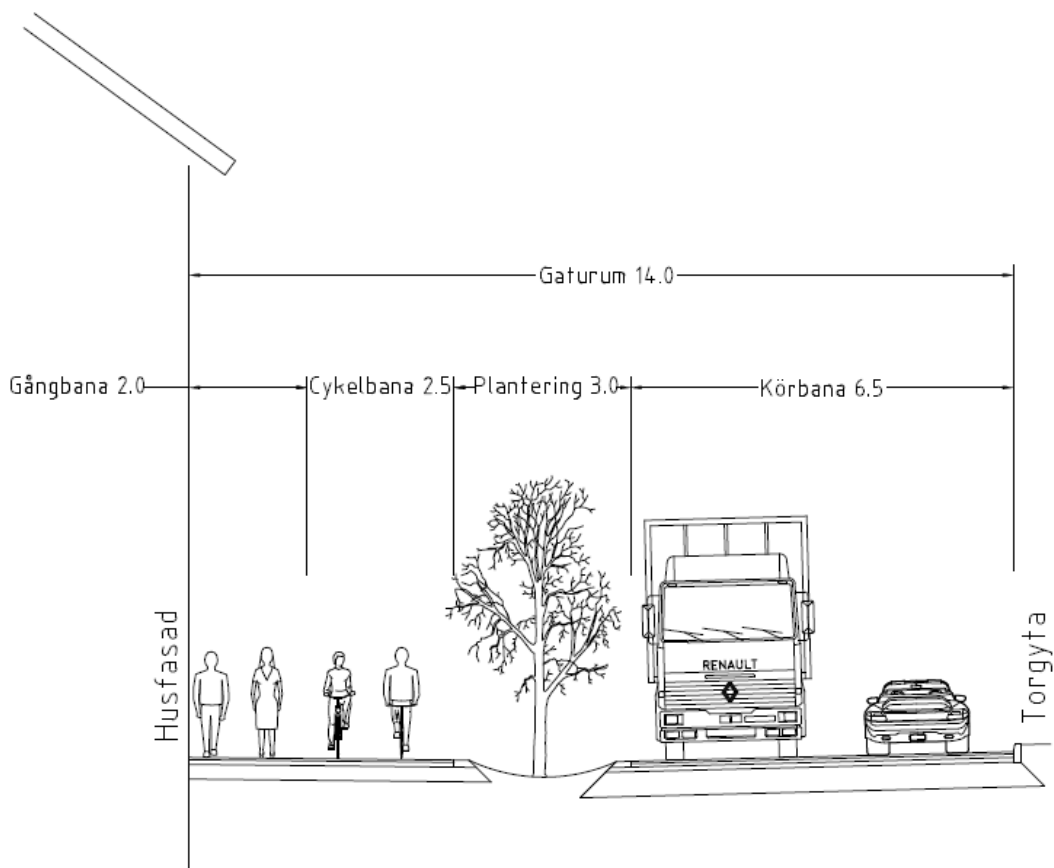




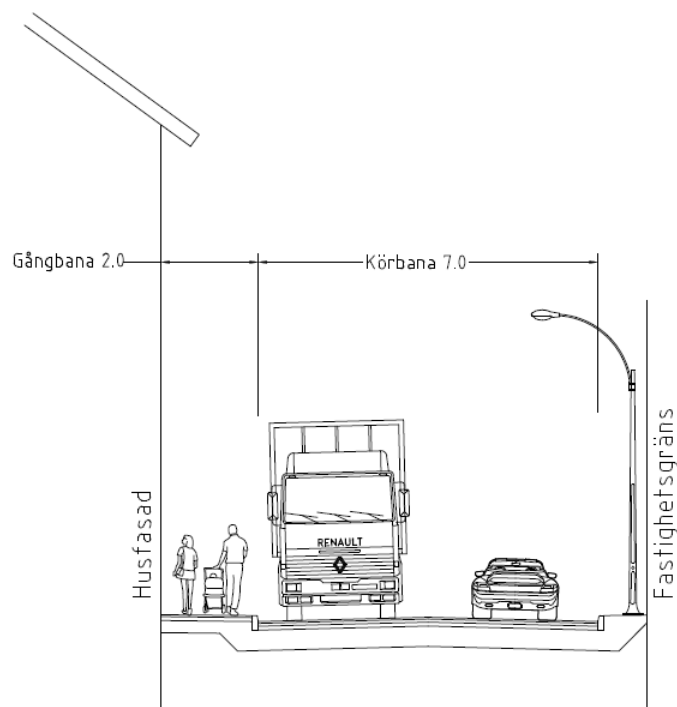
Sektion A-A



Sektion B-B



Sektion C-C



Sektion D-D

Parkering

I anslutning till järnvägen och den nya vägpassagen planeras ett parkeringshus, ett så kallat mobilitetshus tillskapas. De fyra nya kvarteren kommer omges av ett allmänt gatunät som utformas för att inrymma trottoar och cykelväg. Enligt Kristianstads kommuns parkeringspolicy ligger området i zon 2 vilket innebär att 11 parkeringsplatser per 1000 m² BTA inklusive besöksparkering ska anordnas. Parkeringsbehov har beräknats på 55 000 m² BTA för bostäder vilket enligt p-normen ger upphov till 605 parkeringsplatser inom planområdet. Reduktion med bilpool kan sänka antalet.

Kommunal markparkeringar på en yta av 3790 m² tas i anspråk för anläggande av park och ett nytt kvarter för bostäder och parkeringshus, ytan omfattar uppskattningsvis ca 200 parkeringsplatser. Parkeringar behövs vid evenemang. Projekteringsförslag har tagits fram av Tekniska avdelningen som visar hur reserverad parkeringsyta vid Gasverkstomten inom arenaområdet kan utformas för att ersätta parkeringsbortfallet i anläggningsskedet. Om hela den reserverade ytan inom Gasverkstomten tas i anspråk kan 491 parkeringsplatser anläggas. Om yta för framtida fotbollsplan sparas kan 210 parkeringsplatser anläggas.

I Trafik- och parkeringsutredning av Ramböll 2018, har ett helhetsgrepp tagits och utbyggnaden av hela området väster om järnvägen vid Yllan studerats, dvs denna detaljplan, samt kommande etapp. Beräkningarna har gjorts på en uppskattad BTA av 87 500 m² för bostadsändamål uppförs i området. Parkeringsbehovet har då uppskattats till ca 1000 nya platser i båda etapperna (963st), siffran rymmer även besöksparkering



vilket utgör ca 10 %. Som underlagsmaterial till utredningen har Kristianstads kommun angett att 500 parkeringsplatser inom utredningsområdet behövs för evenemang. Enligt Kristianstads kommuns parkeringsnorm förutsetts 90 % av de boende vara hemma när arenan når sitt maximala antal besökare (kvällar och helger) 10 % boendeparkering skulle därmed kunna samutnyttjas med arenans parkering. Av de 963 platserna för bostäder medför det att 96 platser kan nyttjas för arenabesökare. Utöver boendeparkeringen behövs med denna beräkning 404 parkeringar för arenabesökare. Enligt parkeringsnormen förväntas 80 % av de boende nyttja sina parkeringsplatser dagtid under vardagar. Generellt förväntas inte arenan ha något parkeringsbehov vid denna tidpunkt. Således förväntas det finnas 596 tillgängliga parkeringsplatser dagtid på vardagar, vilket bör kunna tillgodose behovet av parkering från arbetspendlare och övriga till området dagtid. Efter beräknat samutnyttjande förväntas området kräva 1367 parkeringsplatser.

Enligt Kristianstads kommuns parkeringspolicy ersätter en bilpoolsbil två privatägda bilar i zon två. Detta innebär att en parkeringsplats för privata bilar kan tas bort för varje bilpoolsbil som tillkommer. Kring området Söder finns goda förutsättningar att resa med kollektivtrafiken och cykel. Andra åtgärder som kan påverka resvanor är tillgång till högklassig cykelparkering med goda väderskydd och ramlåsmöjligheter, låncykelsystem med cykelpool för lastcyklar, elcyklar, ett års gratis kollektivtrafikkort. Testförsök i Göteborg har visat att utdelande av ett års gratis kollektivtrafikkort resulterade i att 20 % av testpersonerna började arbetspendla kollektivt istället för med bil efter testperiodens slut (Ramböll).



I denna etapp tas ca halva ytan av den allmänna parkeringsplatsen nr 11 i anspråk för park och bebyggelse

Bildkälla: Ramböll



En parkeringsplats inklusive körvägar bedöms uppta 25 m², vilket innebär att det inte kommer vara möjligt att rymma detta med markparkering. Källarparkering anses inte vara ett alternativt pga. kostnaderna för grundläggning samt att det försvårar samutnyttjande med arenan som måste vara tillgänglig för alla. I trafik- och parkeringsutredningen föreslås två parkeringshus lösa parkeringsbehovet. Hur stor andel parkerings som kommer behöva uppföras ytterligare detaljstuderas i etapp två i förhållande till hur mycket som kommer bebyggas och beaktande av helhetsbilden.

Gång- och cykel

I nuläget finns få kopplingar i form av gång- och cykelstråk till området. En genomgående cykelbana längs Helge å till centrum finns, alternativ väg är längs Västra Storgatan-Södra Boulevarden och norrut via Västra Boulevarden eller Östra Boulevarden. Befintligt cykelstråk längs de södra delarna av Västra Storgatan är utformade för enkelriktad cykeltrafik men används nödvändigtvis inte då de upplevs som för smala. Cykelbanorna längs Västra Storgatan är av varierande standard, förbi arenan sker cykling i blandtrafik. En viktig målpunkt för de boende i det planerade bostadsområdet är Kristianstad centralstation. Idag saknas en gen väg för att nå stationen till fots eller med cykel, vilket framförallt kan komma att påverka viljan att gå till fots till stationen, genhet är högt värderat av fotgängare. En stark målpunkt för de boende i området kommer högst troligen att vara livsmedelsbutiken Ica maxi öster om området. Nedan visas förslag på nya åtgärder i trafikstrukturen som föreslås i trafikutredningen. En viktig åtgärd är att anlägga en gång- och cykelbro över kanalen så att en gen gång- och cykelväg skapas förbi kyrkogården.

Ett större översiktligt behov för att knyta samman stadsdelarna som identifierats i trafikutredningen är behovet att skapa ett öst-västligt cykelstråk över Helge å till Långebro. Genom en ny passage för gång- och cykel över järnvägen förbättras tillgängligheten till kollektivtrafiken med hållplats vid Arenavägen (på kartan Ringvägen), linje 3.



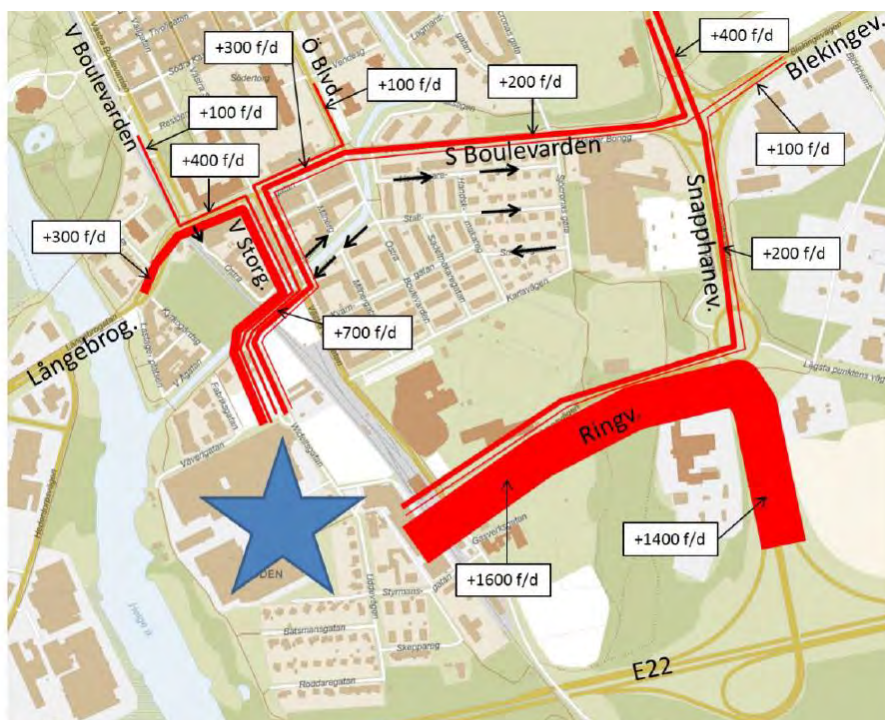
Rambölls förslag på ny struktur för gång- och cykelanslutningar till och från området. I planförslaget kommer det öst-västliga gång- och cykelstråket inom planområdet gå mellan Yllan och Uddegården i förlängning mot den nya parken. Befintlig gc-väg söder om Uddegården ersätts med det nya stråket och kommer tas bort då ytan behövs för att skapa friyta till förskolan



Befintliga järnvägsöverfarter, rosa pil är endast för gång- och cykel

Trafikalstring

Hela utbyggnaden på Söder bedöms ge en ökad trafikalstring på främst Arenavägen (Ringvägen på kartan nedan) med 1600 fordonsrörelser per dygn. Från norr ökar flödet med 700 fordonsrörelser per dygn.



Fordonsalstring. Siffrorna på kartan anger ökad trafikalstring med fordonsrörelser/dygn vardagar sammanlagt i båda riktningar. Svarta pilar anger enkelriktningar som påverkar flödet. Utredningsområdet (etapp I och II) illustreras med blå stjärna.



Antikvariska riktlinjer

Regionmuseet har i samband med kulturmiljöinventering för området tagit fram antikvariska riktlinjer som stöd för den framtida utvecklingen i området. Den nya bebyggelsen bör lyfta fram Uddens brokiga karaktär och industriella historia genom den nya bebyggelsens formspråk: Nya byggnader kan symbolisera det bebyggelsemönster med olika byggnadskroppar som industriområden växer fram med och utgörs av. Nya byggnader bör utformas med olika byggnadskroppar i sammanhängande materialval per del så volymen framhävs. Volymerna bör variera i skala och storlek.

Siktlinjer och strukturer

I presentationsmaterialet för Nya Udden tas hänsyn till flera befintliga siktlinjer och strukturer, inte minst gäller detta de siktlinjer som utgörs av områdets befintliga vägar.

Någon siktlinje försvinner för att istället främja kommunikation mellan Udden och bebyggelsen öster om järnvägsspåret. Ur antikvariskt hänseende vore det intressant att undersöka möjligheter att genom markeringar/avvikande material visualisera tidigare siktlinjer och byggnaders utsträckning, ett sätt att göra flera historiska lager avläsbara i samma miljö.

Karaktäristiska byggnader

Yllefabriken är karaktäristisk för området och bevaras, vilket ger historiskt djup. Detsamma gäller yllefabrikens ullager. Båda bidrar med referenser till en för Kristianstad historiskt betydelsefull industri. Denna studie fokuserar på fastigheterna Yllefabriken 20 och Konservfabriken 8. Den förstnämnda uppvisar sentida industribebyggelse av vanligt förekommande slag. Den har i värderingen inte ansetts ha vare sig byggnadshistoriskt eller arkitektoniskt värde. Däremot finns på Konservfabriken 8 två byggnadskroppar, kontor och en lägre produktionsdel, med funktionalistiskt formspråk, som i likhet med yllefabriken är karaktäristiska för området. Karaktäristiska såtillvida att de är tydliga exempel på den industrihistoriska utvecklingen av Udden och att de därtill är väl synliga från olika siktlinjer inom området. Dessa byggnadskroppar kan på likartat sätt bidra med historiska referenser och skulle precis som yllefabriken kunna sättas in i ett nytt sammanhang och integreras med nybyggnation.

Sociala värden

Ett vanligt förekommande sätt att främja sociala värden av immateriell art är att ta upp namn från platsens tidigare användning då gator, gränder och platsbildningar ska namnges. På så vis kan man i ett nytt område med enkla medel skapa ingångar till historien.



Materialval

I presentationsmaterialet för Nya Udden lyfts tegel fram som ett material, vilket anknyter till områdets industriella bebyggelse, yllefabriken i synnerhet. Genom att också jobba med plåt och putsade ytor skapas flera referenser till Uddens industriella bebyggelse, både vad gäller verksamheter och olika tidslager.

Målad plåt åldras dåligt och begreppet plåt ska tolkas i ett bredare spektra som inkluderar stål som ex. cortenstål och referenser till materialet.

Ekosystemtjänster

Befintliga ekosystemtjänster inom planområdet utgörs av träd som bidrar till luftrening, beskuggning, har funktion som kolsänka, utgör pollen- och nektarkälla samt utgör födoresurs för bland annat fåglar. Den ej hårdgjorda marken inom planområdet bidrar till fördröjning av dagvatten (översvämningsskydd).

Teknisk försörjning

Fjärrvärme, uppvärmning, el, tele och bredband

Befintligt nät för fjärrvärme, el, tele och bredband finns i området. Befintligt fjärrvärmenät har kapacitet att ansluta bebyggelsen som planförslaget medför. Dialog pågår med C4 Energi om möjlighet att kunna använda ny teknik för uppvärmning i området.

C4 Elnät AB är elnätsägare i området. I detaljplanen kommer det behövas skapas möjlighet för placering av nätstationer. C4 Elnät är i behov av ny nätstation (eventuellt 2 st.) i området för de planerade bostäderna. Effektuppgifter behövs för att ge närmare besked om antal. Frågan kommer att studeras inför granskning och plankartan revideras med område för placering av transformatorstation.

C4 Energis tillståndsgivna panncentral, Kristianstad Söder, är belägen ca 100 m från planerade bostäder. Även om anläggningen för närvarande inte är i drift finns det tillstånd till 2 oljeeldade pannor på vardera 10 MW. Kristianstads kommun avser förvärva fastigheten för att kunna genomföra utbyggnaden av etapp 2 i området.

Avfallshantering

I nuläget används Yllefabriken 20 för genomfart. Fastigheterna Yllefabriken 11-18 har sina sopkärl i tomternas norra del, den enskilda gatan är för smal för att sopbils ska kunna vända vilket innebär att sopbil kör ut via Yllefabriken 20. I planförslaget föreslås kvartersmark för trafik för att kunna fortsätta möjliggöra denna lösning genom att en låsbar pollare reglerar att endast sopbil kan använda passagen. För kvarteren Helgenäs 1-16 har en mindre väg anlagts inom parkmark för att sopbil ska kunna köra runt kvarteret. Inom planområdet föreslås sophantering ske med miljörum eller miljöhus i anslutning till allmänna gator.



Det angränsande villakvarteret Yllefabriken 11-18, söder om planområdet har sin soptömning i tomternas norra del utmed en smal enskild gata planlagd som kvartersmark för bostadsändamål tillgängligt för gemensamhetsanläggning

Posthantering

I nuläget utgörs bebyggelsen av två verksamhetslokaler där Bongs kontor finns inom Konservfabriken 8. När området utvecklas till kvartersbebyggelse med bostäder föreslås flerbostadshusen ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Detta för att post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare.

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområde för VA och det kommer att vara anslutet till den kommunala VA-anläggningen även i framtiden. Det befintliga ledningsnätet för vatten och spillvatten bedöms klara den tillkommande belastningen som exploateringen medför. Privata ledningar inom planområdet kommer att slopas och en nyläggning av allmänna ledningar kommer att krävas inom planområdet för anslutning av samtliga fastigheter. En förprojektering kommer att utföras för att mer detaljerat avgöra hur förbindelsen till befintligt ledningsnät är lämpligast utförs.

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Tyréns som beskriver hanteringen av dagvatten och skyfall för Yllefabriken 20 och Konservfabriken 8, samt del av Konservfabriken 14. Föreslagna åtgärder inom området är enligt utredningen följande:

- Sänka grönytor inom gårdarna med 10 cm för att skapa en lokal fördröjning och rening av dagvattnet.



- Anlägga svackdiken längs med gatorna för att rena och fördröja delar av gatornas avvattnings.
- Höjdsätta så att avrinningen kan ske med hjälp av öppna dagvattenlösningar ner till fördröjningsyta 1, se Figur 7.
- En ledning anläggs genom vallen och fördröjningsyta 1 töms ut till Helge å. Ledningen förses med pump och avstängningslucka för att avledning ska kunna ske även vid högvatten. Ledningen behöver klara ett flöde på minst 30 l/s.
- Fördröjningsytan behöver då en minsta volym på 680 m³ för att fördröja dagvattnet.
- Kan man ansluta en ledning med självfall bedöms en pump med kapacitet på 30 l/s endast behövas under långvariga regn som inträffar samtidigt som högvatten i Helge å.
- En ny servispunkt för Konservfabriken 8 föreslås ner mot Styrmansgatan enligt Figur 8
- Avleda norra delen av Konservfabriken 14 till allén i gatan där man möjliggör fördröjning för ca 150 m³ vatten

Genom att leda allt dagvatten från Yllefabriken 20 ner till Helge å minskar man belastningen på kommunens ledningsnät. Då det samtidigt föreslås översvämningsytor för att hantera skyfall så finns en säkerhet i området även när ledningsnätet blir överbelastat vid större regntillfällen.

Med dessa åtgärder kommer belastningen på det befintliga ledningsnätet att minska eftersom en större yta kommer att avvattnas mot Helge å istället för mot Pyntens pumpstation.

Risker och störningar

Skyfall

För att hantera skyfallet i planen föreslås en höjdsättning av Yllefabriken 20 med en lutning från norr till söder. För att ta bort befintlig lågpunkt krävs att man höjer marken till en lägsta nivå på +1,6 m ö.h. I förprojekteringen behöver lägsta golvhöjd studeras för att undvika översvämningsrisk vid skyfall.

För att ta hand om vattnet i lågpunkten idag föreslås att man anlägger två översvämningsytor på 700 m³ och 1700 m³. Vid ett 100-års regn kommer det under toppflödet tillfälligt stå ca 20 cm vatten på de kommunala gatorna kring Yllefabriken 20. Genom att höjdsätta kvartersmarken högre än gatan bedöms planen kunna hantera

kraftiga skyfall efter exploatering utan att risk för liv och hälsa samt bebyggelse. Vidare studie över detta kommer att göras inför granskningskedet.

Konservfabriken 8 rekommenderas att ha en lägsta golvhöjd på 15 cm över befintlig mark för att skydda entréer. De två gatorna som går igenom fastigheten bör även ha en högre kantsten eller farthinder på 15 cm för att hindra vatten att rinna genom fastigheten. Med föreslagna åtgärder bedöms planen klara av ett 100-års regn utan att orsaka risk för liv och hälsa varken inom planen eller för fastigheterna runt omkring.

Föreslagen åtgärd är framtagen med förutsättningar att vatten avrinner som idag och att ledningsnätet tar hand om en nederbörd motsvarande ett 10 års regn. I samband med att kringliggande områden planläggs kommer troligtvis belastningen minska genom lokal fördröjning. Hur mycket volym man kan fördröja samt hur man säkerställer avrinningen från Widellsgatan ner mot lågpunkten behöver utredas i samband med planarbetet så att man inte orsakar skada kring Yllefabriken. Detta kommer att göras genom en förprojektering efter samrådsskedet. Det föreslås att det görs fördröjande åtgärder i samband med angränsande detaljplaner, vilket kommer minska vattendjupet på gatan kring Yllefabriken 20 och översvämningen för befintliga villors trädgårdar. Det är även viktigt att säkerställa att det inte skapas nya rinnvägar som kan orsaka problem för fastigheterna kring Yllefabriken 20.



Åtgärdsförslag för dagvattenhantering, Tyréns. Röd cirkel är anslutning för dagvatten i nuläget. Blå cirkel visar föreslagen anslutning inom området. Yta 1 och 2 visar ytor som bör avsättas för fördröjning av dagvatten (1) och översvämningsytor vid skyfall (2)

Risk för översvämning från Helge å

Planområdet ligger inom den invallade staden och är skyddat av den befintliga vallen som i Kristianstad kommuns *Plan för utbyggnad av skyddsvallar* benämns E22- södra dämnet. Skyddet är idag ca, +3,0 m längs med planområdet med en lägsta punkt på +2,8 m. Längs med vallkrönet finns en gång- och cykelväg som förbinder bostäderna i söder med centrala staden.



Dagens skyddsvall längs planområdet

Vid planering av bostäder ska planområdet säkras för en översvämningsnivå som motsvarar ett 100 årsflöde med högsta högvatten i havet, denna vattennivå är strax under +2,6 meter vid planområdet. Dagens vall klarar därmed ett 100 årsflöde vid högsta högvatten +1,46 m i havet. Framtida skydd ska anläggas utifrån den Plan för utbyggnad av skyddsvallar i Kristianstads kommun som godkänts i KS januari år 2020.

I Plan för utbyggnad av skyddsvallar som nu arbetas in i kommunens nya översiktsplan för Kristianstad redovisas framtida vallskydd. De dimensionerande nivåerna beräknas i utbyggnadsplanen utifrån ett absolut värsta tänkbara scenario. Detta definieras som ett beräknat högsta flöde (BHF) i Helge å med maximalt ogynnsamma förutsättningar när det gäller nederbörd, snösmältning, markvattenförhållanden m.m. samtidigt som ett högsta högvatten inträffar i havet år 2100. Dimensionerande nivå är BHF 527 m³/s samt HHW+2,57 m år 2100 båda värdena är teoretiskt framräknade värden från SMHI som har mycket låg sannolikhet att inträffa även år 2150. Även en havsnivåhöjning till +3,5 m har studerats för att skapa förutsättningar till fortsatt utbyggnad av vallskyddet och en säker utveckling av staden.

I framtiden kommer vallskyddet längs planområdet att stärkas utifrån Plan för utbyggnad av skyddsvallar för att på sikt klara ett beräknat högsta flöde samt framtida högsta högvatten i havet. I föreslagen plan ges utrymme till denna utbyggnad men genomförandet ligger i en tidplan med planerat färdigställande efter år 2030.



Översvämning vid dagens 100 årsflöde med högsta högvatten i havet +1,46 m med dagens vallskydd

Farligt gods

Åhusbanan har trafikerats av järnvägstransporter till Åhus hamn, idag förekommer inga transporter av gods på järnvägslinjen. Trafikverket har i sin översyn av riksintressena föreslagit att Åhusbanan inte ska kvarstå som riksintresse för järnväg.

Riskutredning

I samband med bostadsbyggande i anslutning till Åhusbanan inom Kristianstad 4:4 utmed Finlandsgatan i Kristianstad, sammanställde Bricon, 2016-02-23, en riskanalys för hur nära järnvägen bebyggelse kunde placeras i förhållande till trafiken på Åhusbanan utifrån den trafik som då bedrevs. Slutsats i analysen är att bebyggelse kan placeras 15 meter från järnvägen förutsatt att utformningsåtgärderna nedan beaktas. Förutsättningarna är de samma inom planområdet.

Nedan återges utdrag ur rapporten:

I Trafikverkets anvisningar anges att bebyggelse inte bör placeras närmare järnvägen än 30 meter. Syftet med detta avstånd är att tillskapa ett urspårningsområde som att bebyggelse inte skadas samt åtkomligt för bärgning vid olyckor. Ett visst område behövs också för underhåll, reparation och åtkomlighet av spårområdet men detta är betydligt



kortare än 30 meter. I Trafikverkets järnvägsplaner saknas i stort sett alla uppgifter om Åhusbanan vilket tyder på att banan inte ingår i stamnätet och är inte heller en järnväg som har betydelse för samhällsförsörjningen. Banan är i stället en lokal järnväg som försörjer Åhus hamn och de industrier som finns på sträckan Kristianstad – Åhus med järnvägstransporter. Bebyggelse utanför 30 meter ger betydande reduktion av samhällsriskerna medan bebyggelse inom 30 meter från järnväg med transport av bl. a. farligt gods ökar samhällsriskerna och individrisken. Trafikverket avråder därför generellt från bebyggelse inom 30-metersområdet såvida inte särskilda riskeliminierade åtgärder vidtas. Måttet är en generell siffra som gäller för normalfarten 70 km/h.

De riskanalyser som genomförts har som utgångspunkt haft en uppskattad tågfrekvens under år 2020 på 3300 rörelser per år eller 60 per vecka. Dagens rörelser uppgår till ca 4 per vecka och framförs då i mycket låg fart förbi byggnadsområde vid Finlandsgatan som analyserats. Utredningarna följer Trafikverkets rekommendationer på 30 meters avstånd mellan järnväg för transport av farligt gods och bebyggelse. Detta mått är en stark rekommendation för de järnvägssträckningar som trafikeras med tåg som framförs i normalhastigheten 70 km/h. Det finns ingen rekommendation för järnvägssträckningar som har låg transportfrekvens och där tågen framförs i mycket låg fart. Trots detta kan en olycka hända som beror på dåligt underhåll av järnvägen, markförhållanden, underminering av banvallen, kollision med fordon som passerar framför tåget mm. Av redovisat material har dessa risker inte nämnts utan man har bara siktat in sig på avståndet mellan spår och byggnad och följer Trafikverkets rekommendation på 30 meter men redovisar ingen analys och krav på närmare placering av byggnad annat än att glas i fasader ska hålla i 15 minuter. Om en järnvägsolycka sker med utsläpp och brand som följd, torde scenariot pågå under mer än 15 minuter men denna risk synes vara nästa försumbar. Om skydd av byggnader ska lösas med brandklassat glas eller bebyggelse som ska ligga på mer än 30 meter från järnvägen bör denna princip gälla för all byggnader i anslutning till järnvägen genom Kristianstad centrum. Bebyggelseområdet vid Finlandshuset ligger i en kil mellan den gamla nedlagda järnvägen och Åhusbanan. Projektet innebar två punkthus, där ett hus placeras utanför 30 meters närmaste järnvägsspår medan det andra huset placerades ca 15 meter från spåret. För båda husen bör gälla att entréer placeras från järnvägen. Bricon konstaterade att föreslagen placering är OK ur detta hänseende. Luftintag ligger ovan yttertak och ska förses med katastrofavgångning via manöverdon i entréplanet samt en uppsamlade vall byggs för att hantera ett eventuellt spill. Fönster utförs i brandteknisk klass EI 15. Dock kommer fönster och balkongdörrar som vetter mot järnvägen att utföras öppningsbara. Vid en olycka på järnvägen som påverkar byggnaden i form av gasutsläpp eller brandstrålning kan de boende stänga eventuella öppna fönster. Det är troligt att de blir varse en så pass stor olycka utanför deras lägenhet då det borde höras ordentligt om ett tåg välter eller krockar. I de lägenheter som man ej är hemma i men där fönster eller balkong är lämnade öppna för vädring kommer det att komma in gas och rök. Då det ej är någon i lägenheten



utgår ingen ökad risk till följd av detta. Med dessa åtgärder bedöms individrisken minska så pass mycket att den borde bedömas som tolerabel och vara belägen under ALARP-området. Individrisken för byggnaden understiger ALARP området efter att åtgärder har vidtagits och därmed är den bedömda risken för de två planerade byggnaderna tolerabel. Detta förutsätter att följande åtgärder vidtas.

- Obrännbar fasad i punkthus 1 mot järnvägen (norr)
- Fönster i punkthus 1 som vetter mot järnvägen (norr) i brandteknisk klass EI 15
- Luftintag till ventilation i punkthus 1 och 2 bort från järnvägen samt avstängningsmöjlighet
- Entréer och utrymningsvägar i punkthus 1 och 2 placeras bort från järnvägen
- Vall som samlar in spill samt avskärmande plank mot järnvägen

Föroreningar

Sweco har genomfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom Konservfabriken 8, 2020-10-15, samt studerat en miljöbedömning från 2014 som tagits fram av Structor för Yllefabriken 20 på uppdrag av Kristianstads kommun. Under hösten 2021 kommer WSP utreda övrig mark i en översiktlig miljöteknisk utredning, beställd av Kristianstads kommun.

Det har konstaterats att det finns en förorening på båda Konservfabriken 8 och Yllefabriken 20 som är kopplade till fyllnadsmassor i området. På grund av att byggnaderna täcker de största delarna av fastigheterna så har det beslutats att efter det att byggnaderna är rivna så kommer det genomföras avgränsande undersökningar inför avhjälpande.

Miljö- och hälsoskyddskontoret har tolkat Swecos bedömning att marken kan göras lämplig inför kommande markanvändning och att den kostnaden kan bäras av projektet. Detaljer för avhjälpande kommer hanteras i kommande § 28 anmälan där det inför anmälan kommer göras åtgärdsförberedande provtagning.

Resultatet från översiktlig miljöteknisk markundersökning, Sweco 2020-10-15, inom Konservfabriken 8, visar att föroreningar av kvicksilver och PAH-H ställvis påträffas i fyllnadsmaterialet på fastigheten. Halter överskridande något riktvärde för KM har uppmätts i två av sex provpunkter, detta innebär att massorna delvis är att betrakta som förorenade och att risk för människors hälsa och miljön föreligger. Vid en förändrad markanvändning finns ett åtgärdsbehov och vid en kommande exploatering ska massorna schaktas ur och transporteras till en godkänd mottagare av förorenade massor.

Undersökningen är av en översiktlig karaktär och risk finns för att högre föroreningshalter kan förekomma inom fastigheten. Påträffade föroreningar är heller inte avgränsade och kompletterande provtagning kommer ske.



Grundvattnet på fastigheten är att betrakta som förorenat till mindre del, men det finns inget uttag av grundvatten för dricksvattenändamål på fastigheten eller i närområdet. Fastigheten är asfalterad och grundvattenbildningen bedöms vara begränsad. Förekomsten av förhöjda halter av nickel och PAH-H i grundvattnet kan innebära risk för närmst belägna ytvatten, Helge å, och kompletterande provtagning av grundvattnet i anslutning till provpunkten med påträffad förorening rekommenderas i syfte att vidare bedöma risken. Den provtagna asfalten på fastigheten kan med hänsyn tagen till uppmätta halter av PAH användas fritt utan anmälan till tillsynsmyndighet. Med fri användning menas här fri användning inom trafikprojekt, även i slitlager. Uppbruten eller krossad asfalt ska inte användas för markutfyllnad eller inom känsliga områden.

På uppdrag av Kristianstads kommun gjordes 2014 en miljögranskning av nuvarande Yllefabriken 20, Structor, 2014-11-03. Granskningen har omfattat en historisk inventering, upprättande av provtagningsplaner, miljöteknisk underökning av mark och grundvatten samt en miljöinventering av befintliga byggnader. Tyréns AB har varit underkonsult för provtagningsarna av mark och grundvatten.

Utifrån resultaten av den genomförda miljögranskningen bedöms identifierade föroreningar i mark och farligt avfall i byggnader utgöra små risker vid den framtida markanvändningen. Genomförda undersökningar visar sammanfattningsvis följande:

- Västra och norra delen av området är utfyllt med massor som ställvis innehåller rivningsrester och aska med förhöjda halter av PAH. Utfyllnadsmassorna ligger dock inte direkt i markytan och de utgör inga risker i nuläget och begränsade risker även vid känslig markanvändning så länge de inte ligger blottlagda.
- I byggnaden från 1964 finns asbest kring pelare mm som i samband med rivning måste saneras.
- I byggnaden från 1964 finns en pågjuten asfaltsbetong på befintlig betongplatta (7 000 m²). Structor bedömer att asfaltsbetongen måste avlägsnas för att betongplattan ska kunna krossas och återanvändas fritt.

Vid en rivning av byggnaderna inför en exploatering av objektet för bostäder kommer följande åtgärder att krävas:

- Byggnaderna måste saneras p.g.a. förekomst av asbest och andra farliga avfall
- Pågjuten asfaltsbetong på betongplattan i byggnaden från 1964 måste avlägsnas separat eller också måste hela betongplattan tas om hand som icke farligt avfall (5 000 ton).

Utöver ovanstående kan tillsynsmyndigheten komma att kräva ytterligare åtgärder avseende PAH-haltiga fyllnadsmassor i norra/västra delen av området. I ett bra utfall krävs endast kompletterande undersökningar och att det påverkade området förses med en övertäckning på ca 1 m i samband med nybyggnationer. Ett dåligt utfall är att större delen av de förorenade fyllnadsmassorna måste saneras och ersättas med nya. Det kan då



handla om att transportera bort ca 5 000 ton sk MKM-massor i samband med exploateringen.

Trafikbuller

Riksdagen har fastställt riktvärden för buller från spårtrafik och vägar som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder. Värdena ska även tillämpas för skolor, förskolor, vårdlokaler och liknande. Dessa riktvärden 60 dB(A) ekvivalentnivå vid bostadsbyggnads fasad och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För bostäder som är högst 35m² gäller istället 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Om ekvivalent ljudnivå överstiger 60 dB(A) behöver bebyggelsen utformas med en ljuddämpad sida som inte får överskrida 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad.

Naturvårdsverket har tagit fram riktlinjer för buller vid skola, förskola och fritidshem. De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet bör inte överskrida 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå. På övriga vistelseytor inom gården bör inte 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt den maximala nivån 70 dB(A) överskrids maximalt 5 ggr per genomsnittlig maxtimme under den tid som skolgården nyttjas.

Ramböll har gjort en bullerkartläggning för Kristianstads kommun 2017.

Bullerberäkningar har gjorts med Buller Väg II från Trivector utifrån uppgifter om nuvarande trafik. Kartläggningen visar att riktlinjer för maxnivå och ekvivalent ljudnivå överstigs inom Konservfabriken 8 och Konservfabriken 14. På karta som visar ekvivalent ljudnivå ser man hur befintlig verksamhetsbebyggelse inom Yllefabriken 20 skärmar bullret. Resultatet omsätts i planbestämmelse att buller ska skärmassas.



Trafikbuller tåg/väg, ekvivalent ljudnivå i dBA. Befintlig bebyggelse har en skärmande effekt



Vägtrafikbuller max ljudnivå i dB(A). Befintlig bebyggelse har en skärmande effekt. Maxnivå överstigs inom Konservfabriken 8 och Konservfabriken 14



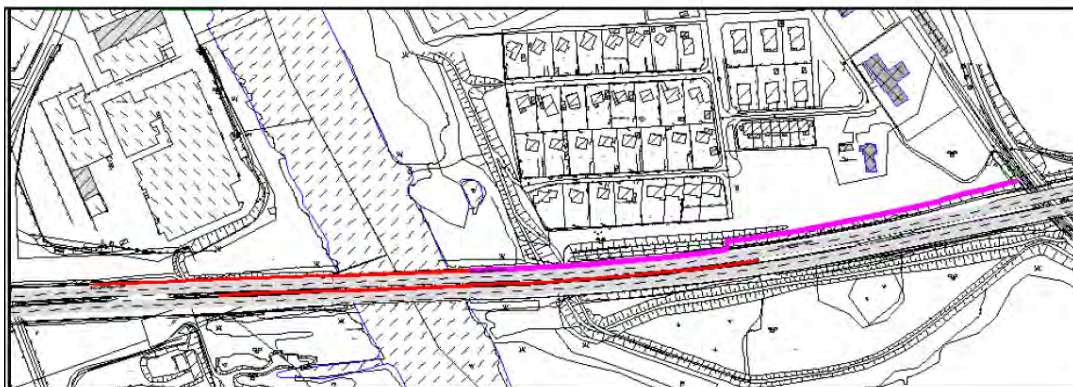
Tågtrafikbuller max ljudnivå i dB(A)



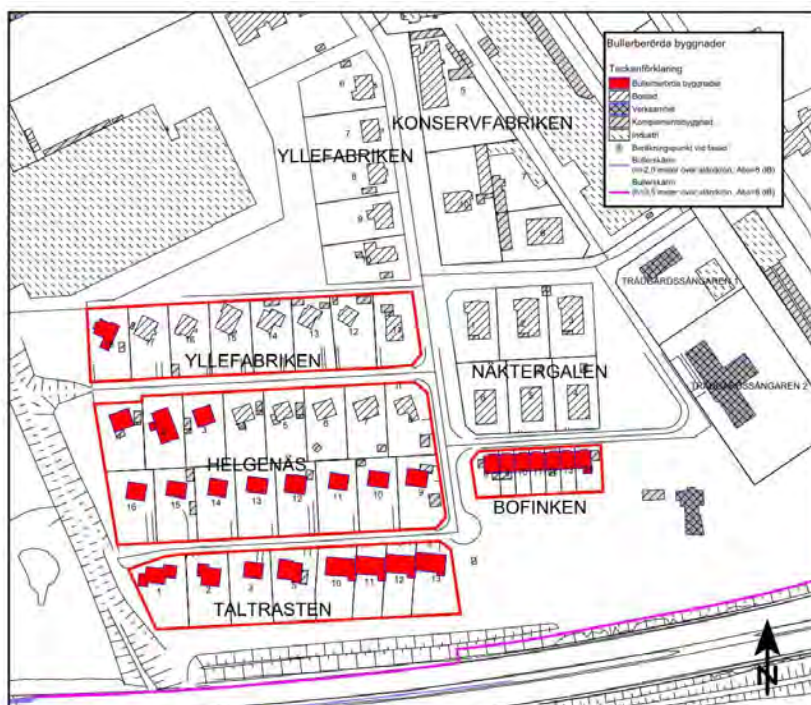
Buller vid fasad hos angränsande bebyggelse, ekvivalent ljudnivå i dB(A). Nivåerna utgörs av <60 dB(A)



Ombyggnation av E22an med upphöjda vägbroar över Helgeå och uppförande av bullerskärm kommer att sänka bullernivåerna. Arbetet beräknas påbörjas 2022 och färdigställas 2023. Efter att bullerskyddsskärmarna är uppförda kommer ljudnivåerna att förbättras på Udden.



Det utbyggnadsalternativ med bullerskyddsskärm som kommer att uppföras utmed väg E:22 (alternativ 4 i antagen vägplan). Röd linje visar skärm till en höjd av 2 meter, rosa linje visar sträckan där en skärm till en höjd av 3,5 meter kommer uppföras.
Källa: Trafikverket, underlag till vägplan för broar över Helgeå, 2018-12-14



Befintliga bostadsfastigheter som kommer vara bullerberörda efter att planerade bullerskärmar uppförts markerade i rött. Prognosår 2042 med bullerskyddsåtgärder enligt alternativ 4 i antagen vägplan. Ekvivalent ljudnivå >55 dB(A).

Källa: Trafikverket, underlag till vägplan för broar över Helgeå, 2018-12-14



Dagsljus- och solljusstudier

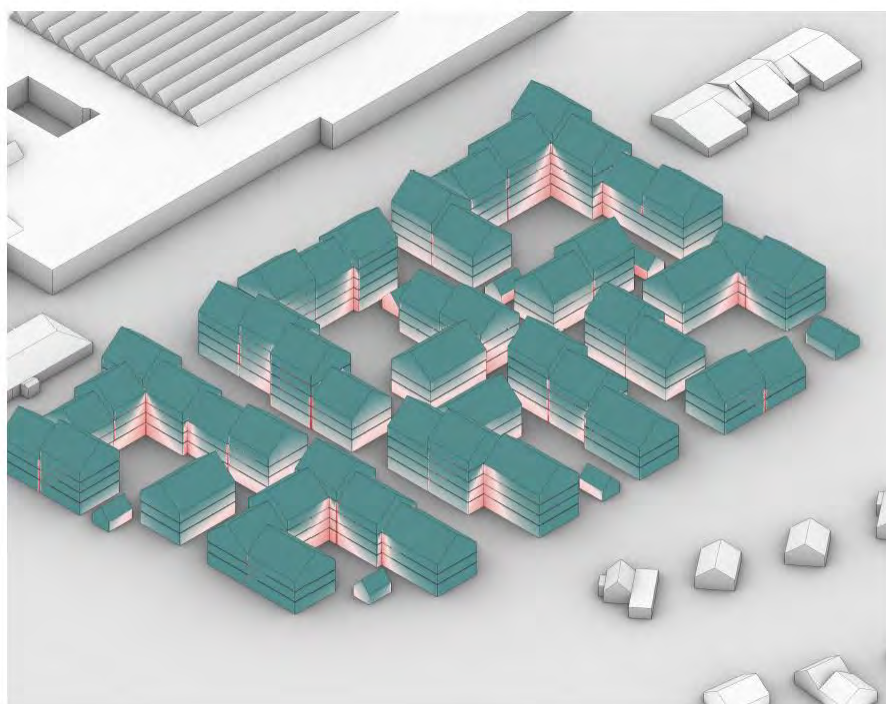
Utopia Arkitekter har på uppdrag av Herant KB tagit fram en dagsljus- och solljusanalys i syfte att identifiera potentiella problemområden där en noggrannare studie av dagsljus krävs för att uppfylla rådande myndighetskrav.

Dagsljusstudie

Dagsljusstudien är en så kallad VSC-simulering (Vertical Sky Component). En VSC-beräkning visar hur stor andel av himmelsljuset som träffar olika fasadytor i modellen. Beräkningen tar hänsyn till himmelsavskärmningen, omkringliggande byggnader och byggnadsvolymens egna skugga på fasaden. Resultatet av en analysen illustreras i ett diagram som anger den andel av himmelsljuset som kommer från en CIE Overcast sky som träffar respektive fasad. VSC kan variera mellan 0-50 %, där 0 % betyder att inget dagsljus når fasaden, och 50 % betyder fullt himmelsljus på fasaden utan någon som helst avskärmning från närliggande byggnader. Ett initialt antagande kan göras att fönster som nås av > 12 % VSC kommer innebära goda förutsättningar för rummen innanför att klara dagsljuskraven. Beräkningarna är utförda med mjukvaran Radiance genom Grasshopper/Honeybee. Renderingsmotorn och mjukvaran Radiance är verifierad mot CIE 171:2006 TEST CASES och betraktas som industristandard för precis beräkning av ljus. Ytors reflektans har bestämts till schablonvärden som energimyndighetens belysningshandbok för flerbostadshus, standarden SS-EN 12464-1:2011 samt manual 3.0 för certifieringssystemet Miljöbyggnad beskriver.

Vertical Sky Component

■ 12 % eller mer
■ 0-12%

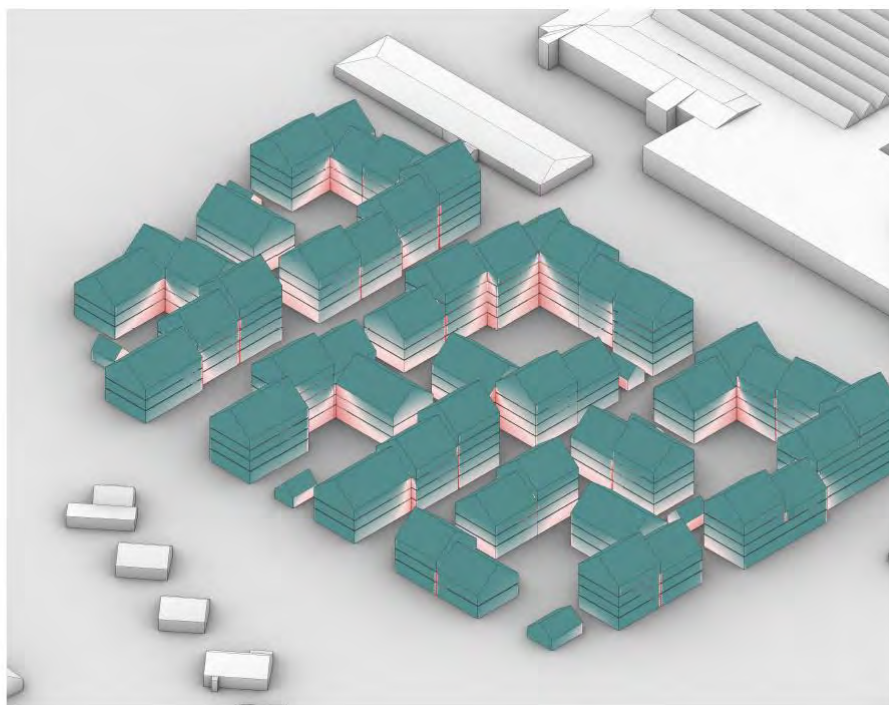


Bildkälla: Utopia Arkitekter



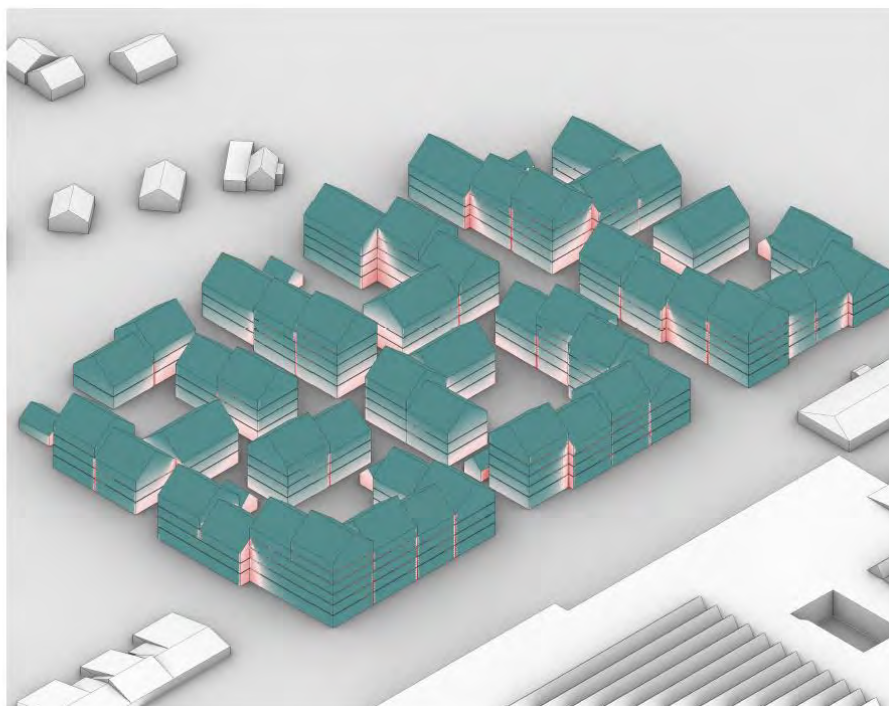
Vetical Sky Component

■ 12 % eller mer
■ 0-12%



Vetical Sky Component

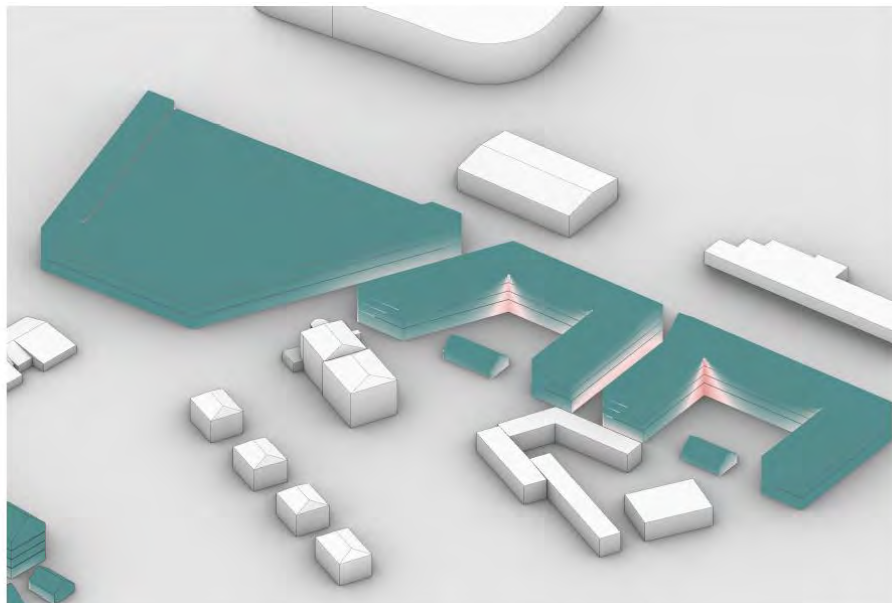
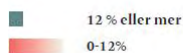
■ 12 % eller mer
■ 0-12%



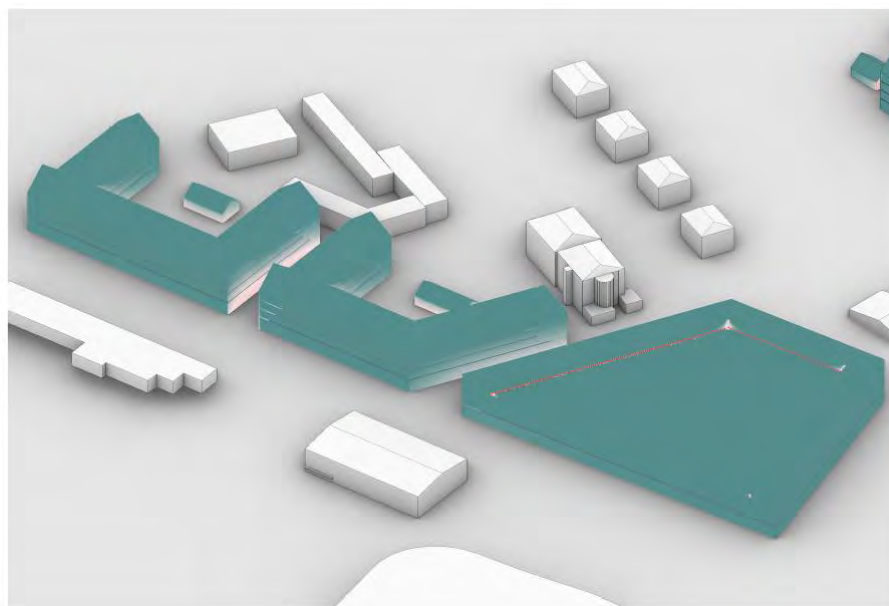
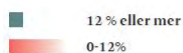
Bildkälla: Utopia Arkitekter



Vertical Sky Component



Vertical Sky Component



Bildkälla: Utopia Arkitekter

Solljusanalys

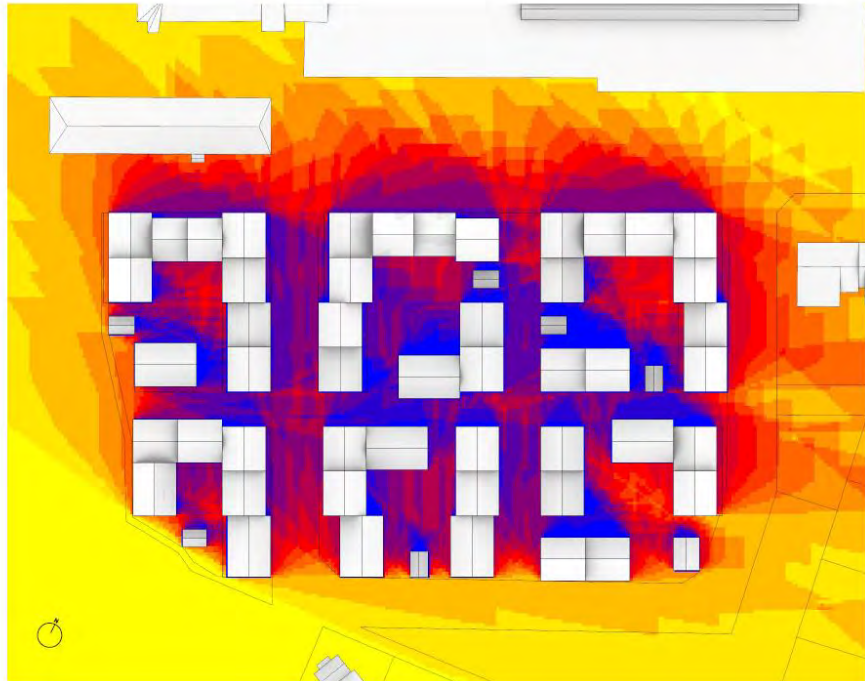
Syftet med studien är att utvärdera gårdens tillgång till direkt solljus under vårdagjämningen och sommarsolståndet. Gårdarna ha delats in i ett 0,5 x 0,5 m rutnät. Resultatet visar ackumulerat antal timmar som varje ruta träffas av direkt solljus under den angivna dagen.

Solljusanalysen är en så kallad Shadow Range-analysis, utförd i programvaran Ladybug för Grasshopper i Rhino 3D.

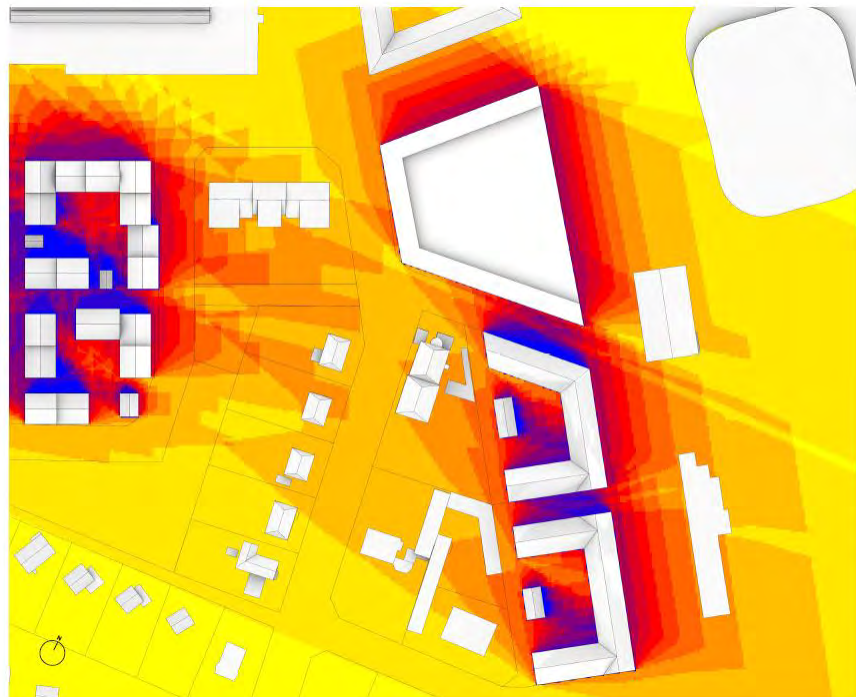


Vårdagjämning

- 12 timmar eller mer
- 11-12 timmar
- 10-11 timmar
- 9-10 timmar
- 8-9 timmar
- 7-8 timmar
- 6-7 timmar
- 5-6 timmar
- 4-5 timmar
- 3-4 timmar
- 2-3 timmar
- 1-2 timmar
- 0-1 timmar



- 12 timmar eller mer
- 11-12 timmar
- 10-11 timmar
- 9-10 timmar
- 8-9 timmar
- 7-8 timmar
- 6-7 timmar
- 5-6 timmar
- 4-5 timmar
- 3-4 timmar
- 2-3 timmar
- 1-2 timmar
- 0-1 timmar



Bildkälla: Utopia Arkitekter

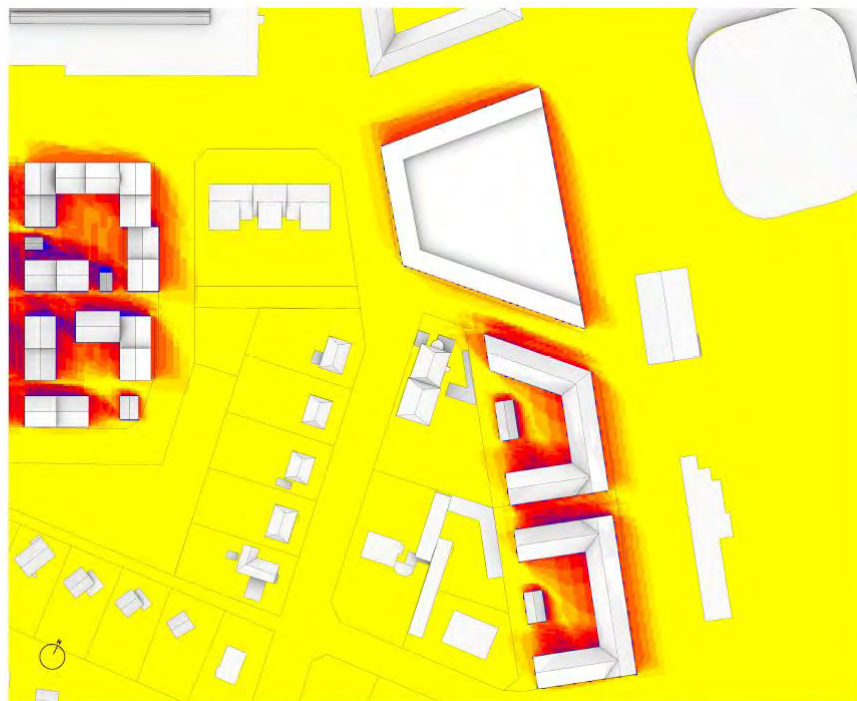


Sommarsolståndet

- 12 timmar eller mer
- 11-12 timmar
- 10-11 timmar
- 9-10 timmar
- 8-9 timmar
- 7-8 timmar
- 6-7 timmar
- 5-6 timmar
- 4-5 timmar
- 3-4 timmar
- 2-3 timmar
- 1-2 timmar
- 0-1 timmar



- 12 timmar eller mer
- 11-12 timmar
- 10-11 timmar
- 9-10 timmar
- 8-9 timmar
- 7-8 timmar
- 6-7 timmar
- 5-6 timmar
- 4-5 timmar
- 3-4 timmar
- 2-3 timmar
- 1-2 timmar
- 0-1 timmar



Bildkälla: Utopia Arkitekter



GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER

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

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum då planen vunnit laga kraft. Genomförandetid är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras och fastighetsägare inom planområdet har en garanterad byggrätt i enlighet med planen under denna tid. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken som på plankartan utgörs av PARK, SKYDD, GC-VÄG och GATA. Huvudmannen ansvarar för den allmänna platsmarkens utbyggnad, drift och underhåll.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av, samt kostnader för framtida drift och underhåll av anläggningar inom den egna kvartersmarken.

Planavtal

Mellan exploatören och Byggnadsnämnden i Kristianstads kommun, genom Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, har planavtal träffats om upprättande av detaljplan.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan exploatören och Kristianstads kommun som reglerar utbyggnad och finansiering av allmän platsmark, vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet ansvarar för att exploateringsavtal upprättas. Ett avtal som godkänts av båda parter ska föreligga innan detaljplanens antagande. Avtalet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

Överenskommelse om fastighetsreglering

Som ett led i för att kunna genomföra detaljplanen måste mark överföras från Yllefabriken 19 till Kristianstad 4:37. Marköverföringen kommer att säkras i en överenskommelse om fastighetsreglering mellan Kristianstads kommun och fastighetsägaren till Yllefabriken 19.

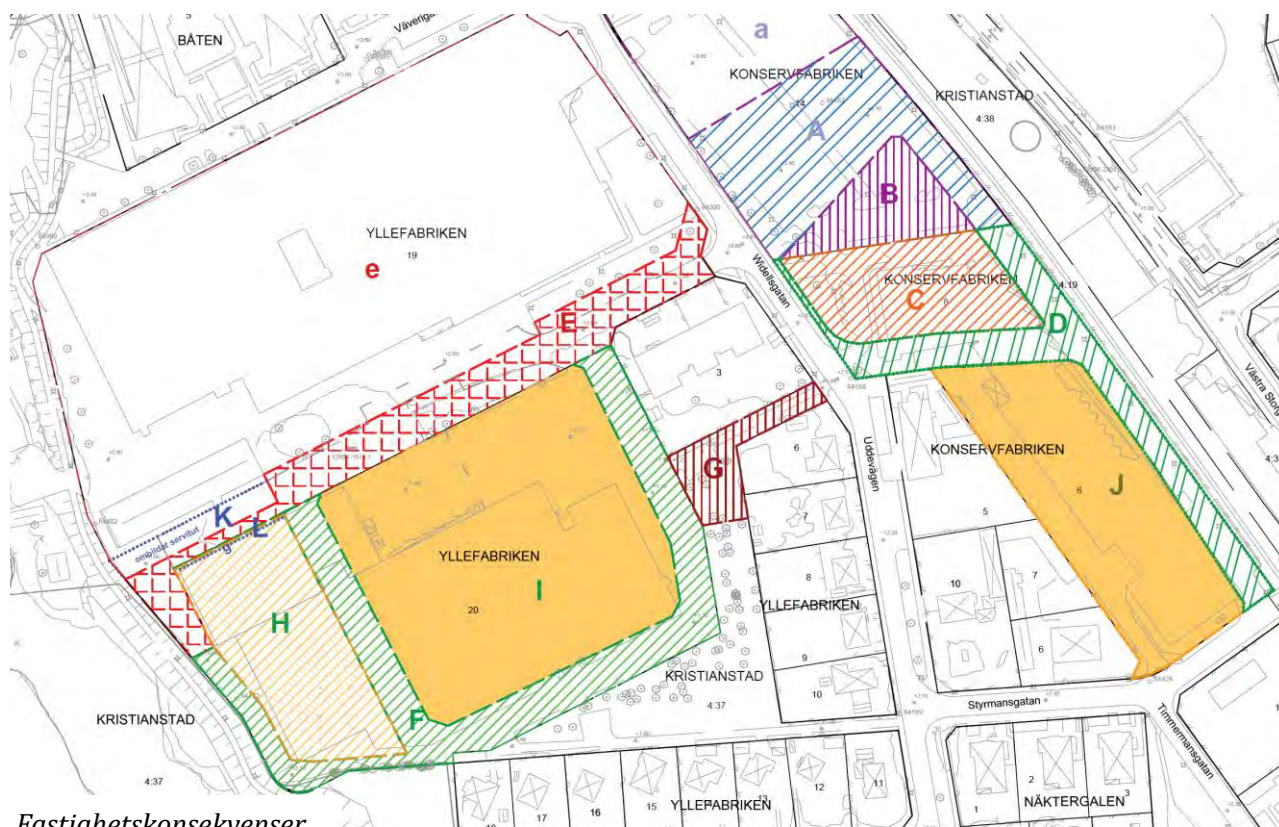


Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvenser

Följande fastigheter föreslås genomgå förändring eller nybildas vid detaljplanens genomförande. Observera att sammanställningen inte är bindande för kommande lantmäteriförrättning:

- (A) Del av Konservfabriken 14 regleras in i Kristianstad 4:37.
- (B) Del av Konservfabriken 14 regleras in i (C).
- (C) Del av Konservfabriken 8 avstyckas.
- (D) Del av Konservfabriken 14 och del av Konservfabriken 8 regleras in i Kristianstad 4:37.
- (E) Del av Yllefabriken 19 regleras in i Kristianstad 4:37.
- (F) Del av Yllefabriken 20 regleras in i Kristianstad 4:37.
- (G) Del av Kristianstad 4:37 regleras in i Yllefabriken 3.
- (H) Del av Yllefabriken 20 avstyckas alt. kvarstår i Yllefabriken 20. Kan avstyckas i mindre fastigheter.
- (I) Kan avstyckas i mindre fastigheter.
- (J) Kan avstyckas i mindre fastigheter.
- (K) Servitut, 1290K-1818.1, ändras på så vis att det fortsättningsvis endast belastar ytan (K).
- (L) Rättighet bildas för GC-väg

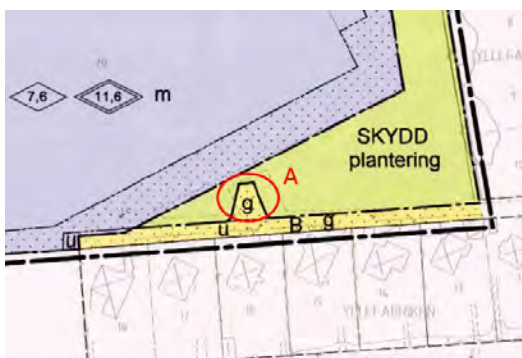


Fastighetskonsekvenser

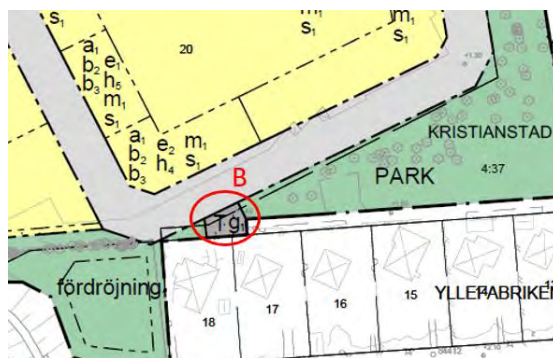


Gemensamhetsanläggning

Rätten till in- och utfart för fastigheterna Yllefabriken 11-18 har i tidigare detaljplan möjliggjorts genom ett markreservat g (marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning). Markreservatet är utlagd i angränsning till fastigheternas norra fastighetsgränser. För att säkra denna rätt måste en gemensamhetsanläggning bildas vilket ännu inte är genomfört. I den aktuella detaljplan som ska inrättas har en mindre justering av ytan för markreservatet gjorts, se figur 1-2 nedan, för att möjliggöra en bättre utformning av parkytan norr om samtidigt som att samma förutsättningar ska finnas för att kunna inrätta en ev. gemensamhetsanläggning.



Figur 2 - Tidigare detaljplan



Figur 2 - Aktuell detaljplan

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om erforderlig lantmäteriförrättning gällande den allmänna platsmarken, samt mark som ska regleras in i Yllefabriken 3.

Exploatören ansöker om erforderlig lantmäteriförrättning gällande den egna kvartersmarken.

Kostnadsfördelningen hanteras i 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 att bygga ut allmän plats och vatten- och avloppsnät i området. Fördelning av dessa kostnader kommer att regleras i exploateringsavtalet.



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.

Ersättning för marköverlåtelse kommer att hanteras i exploateringsavtalet.

Tekniska frågor

Behov av ytterligare tekniska utredningar

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

Medverkande

Genomförandebeskrivningen är framtagen i samråd med Lantmäterimyndigheten, Kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet samt Tekniska förvaltningen.



UNDERSÖKNING – BEHOV AV STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING

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

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

Urvalstabeller för att klargöra om det finns krav på strategisk miljöbedömning

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

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



Identifikation av omständigheter för och emot en miljöbedömning

Områdets förutsättningar (punkt 2, 8, 9)

- Området är beläget innanför skyddsvallar mot Helge å.
- Områdets nuvarande höjdsättning ger framtida översvämningsrisk vid skyfall.
- I närområdet finns höga kulturmiljövärden med Yllan och områdets historik. Bongs kontorsbyggnad inom planområdet har höga kulturmiljövärde då den representerar sin tid. Byggnaden kommer att tas bort, vilket leder till en förlust av kulturvärden.
- I området förekommer föroreningar.
- I området finns tät vegetation som innebär ett ekologiskt värde.

Planens påverkan på området (punkt 3, 9)

- Miljömässiga värden i bebyggelsen kommer att förvanska när den gulputsade funkisbyggnader på fastigheten Konservfabriken 8 ersätts med nybyggnation.
- Nya kulturmiljövärden kommer att skapas med ny arkitektur med referenser i volym och material till områdets industrihistoria. Siktlinjer och platsbildningar integreras i den nya planen.
- Området är skyddat mot översvämnning från Helge å, befintlig vall kommer att höjas.
- Föroreningar kommer att saneras
- Förprojektering kommer att göras för att säkra att översvämningsrisk vid skyfall beaktas.
- Detaljplanen bidrar till en bebyggelsestruktur som staden kan bygga vidare på. Om järnvägen läggs ned kan den nya parken ingå i en grönstruktur där järnvägsspåret kan omvandlas till park.
- Planen bidrar till att förbättra för gång- och cykeltrafik i området
- Ny lekplats och bättre rekreationsmöjligheter med promenadstråk kommer att skapas.
- Del av tidigare skyddsområde med planterade björkar mot villaområdet kommer att tas i anspråk som yta för fördröjning av dagvatten (avgränsning kommer att göras efter förprojekteringen).

Planens påverkan på hälsa och miljö (punkt 1c, 1d, 3, 4, 5, 6, 7)

- Planen främjar en hållbar utveckling och integrering av miljöaspekter. En omvandling av verksamhetsområde med hög andel asfalterade ytor till blandad bebyggelse med nyskapande av parkytor och trädplanteringar görs. Ekosystemtjänster, inte minst kulturella kommer att främjas. Detaljplanen kommer att bidra till höga samhällsekonomiska värde. Bättre markutnyttjande kommer att ske genom uppförande av parkeringshus.
- Planen bidrar med att friyta till befintlig förskola kan uppnås.
- Planområdet ligger kollektivtrafiknära och har goda förutsättningar för att boende ska resa kollektivt.

Planförslaget innebär att miljö kvalitetsnormerna kan följas.



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

- Hänsyn har tagits till Yllefabriken 19 så att verksamheten kan fortsätta med angränsning med lastbilstransporter, utredning har gjorts så det antal parkeringsplatser som försvinner genom planförslaget kan uppföras inom Yllefabriken 19.
- Planen möjliggör att en ny vägpassage till Arenavägen kan uppföras, detta bygger på att järnvägmuseet får en ny lokalisering. Planen möjliggör även för järnvägmuseets pågående markanvändning parkering med planbestämmelsen trafik.
- Detaljplanen är den första etappen i omvandlingen av Udden, kommande planläggning för den norra delen kommer att bygga vidare på denna struktur.



Illustration som visar planförslagets gränser inlagt på ortofoto med nuvarande bebyggelse och markanvändning. Planförslaget innebär att andelen hårdgjord mark minskas och mer grönyta tillskapas i området



Slutsats

Sammanfattningsvis bidrar planen till en hållbar utveckling och integrering av miljöaspekter. En omvandling av verksamhetsområde med hög andel asfalterade ytor till blandad bebyggelse med nyskapande av parkytor och trädplanteringar görs.

I det stora kommer detaljplanen bidra till att kulturmiljövärdena på platsen höjs. Rivningen av Bongs kontorsbyggnad kommer att medföra en förlust av kulturvärden.

Ställningstagande

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

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Roger Jönsson
stadsarkitekt

Evelina Simonsson
planeringsarkitekt