



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

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



Planområdets läge i Yngsjö, Kristianstads kommun



Illustration av möjlig bebyggelse, Gunilla Svensson arkitektkontor, mars 2022



ALLMÄNT

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för blandad bostadsbebyggelse med inslag av centrumfunktioner i ett centralt läge i Yngsjö. Inom planområdet avsätts ytor för hantering av dagvatten samt för bevarande av naturvärden.

Läge och omfattning

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



Planområdets omfattning. Kartbild Kristianstads kommun, okt 2021.

Uppdrag och bakgrund

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

Inledningsvis arbetade fastighetsägarna tillsammans med BoKlok som exploatör/byggherre för området och olika skissförslag och utredningar togs fram. Efter en tid avbröts detta samarbete och Obos tog över projektet i december 2020 och har sedan utvecklat det vidare tillsammans med markägarna. BoKlok har gett sitt medgivande till att de handlingar och utredningar som de tog fram får användas som underlag för planarbetet.

Markägoförhållanden

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



Planhandlingar

- Plankarta, 2022-05-11
- Planbeskrivning (denna handling) 2022-05-11
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Utredningar tillhörande planförslaget

- Naturvärdesinventering, WSP, 2019-01-30
- Geoteknisk och markmiljöundersökning, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2019-05-08
- Miljöinventering farligt avfall, Nordisk Sanering & Rivnings Service AB, 2019-06-02
- Analys av PAH och olja, Tekomo Byggnadskvalitet AB, 2019-05-29
- Riskutredning, Tyréns, 2021-09-06
- Trafikmätning Gamla Byvägen, 2021-09-24
- Trafikbullerutredning, Tyréns, 2021-10-11
- Dagvattenutredning översiktlig Ramböll, 2020-08-21
- VA- och dagvattenutredning, Griab 2022-03-08
- Bilaga 1_VA- och dagvattenutredning, infiltrationsundersökning, Griab 2022-03-08
- Bilaga 2_VA- och dagvattenutredning, kartor, Griab 2022-03-08
- Arkeologiska undersökningar, länsstyrelsens dnr 431-25525-2019. Se avsnittet "Fornlämningar"

Behov av strategisk miljöbedömning (SMB)

En *undersökning* om behovet av strategisk miljöbedömning (SMB) enligt 6 kap Miljöbalken (MB) har tagits fram för nu aktuell detaljplan. Enligt undersökningen har planförslaget inte sådan betydande miljöpåverkan att SMB behöver göras och därmed behövs ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning till detaljplanen.

Se vidare avsnittet "Behov av miljöbedömning och detaljplanens konsekvenser" sist i denna planbeskrivning.

Behov av barnkonsekvensanalys

Barnperspektiv är när vuxna ser barnet, strävar efter att förstå det och vidtar åtgärder som de bedömer vara till barnets bästa. Till gruppen barn hör varje människa under 18 år. Besluten kring detaljplanen berör inte direkt och uppenbart barn och det föreligger inget behov av en barnkonsekvensanalys enligt barnkonventionens bestämmelser till nu aktuell detaljplan. Planprojektet är positivt ur barnperspektiv, genom tillskapande av en ny bostadsmiljö med tillhörande natur- och lekmöjligheter i en befintlig tätort.



Planprocess

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

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

Detaljplanen befinner sig nu i samrådsskedet:



Preliminär tidplan

Uppdrag	Byggnadsnämnden	2018-02-27
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2022-05-24
Godkännande för granskning	Byggnadsnämnden	-----
Antagande	Byggnadsnämnden	-----
Laga kraft (tidigast)		-----

Medverkande

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



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

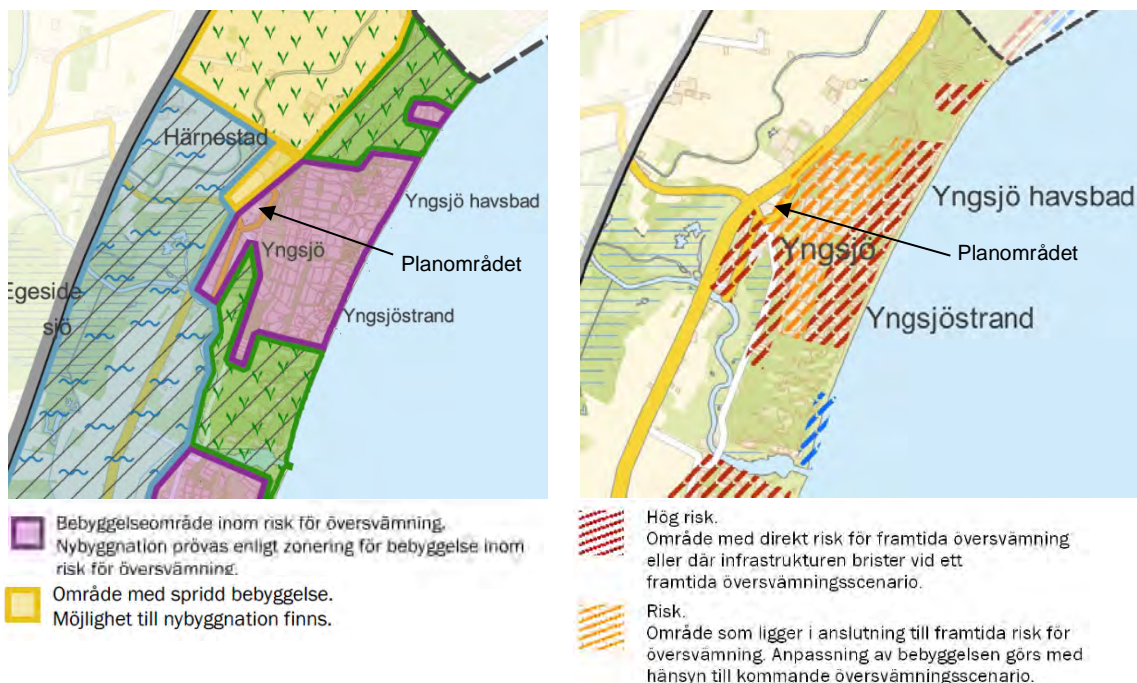
Gällande detaljplaner

Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt.

Översiktsplaner och ändringar

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

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



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

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



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

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

Planprogram för Yngsjö bys framtida utveckling

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

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

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



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

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



Riksintressen

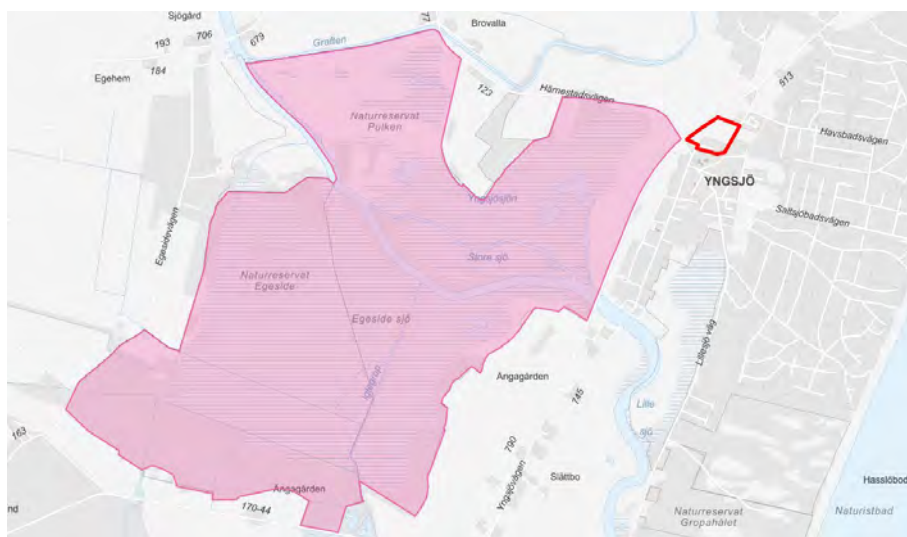
Kuststräckan omfattas av riksintresse enligt miljöbalkens 4 kapitel. Det innebär bl a att natur- och kulturvärden ska ges företräde och att ny bebyggelse ska prövas restriktivt, så att kustlinjen inte byggs igen och begränsar allmänhetens tillgänglighet till strandområdena. En exploatering inom planområdet som ligger i befintlig, tät bymiljö ca 1,5 km från strandlinjen, bedöms inte påverka riksintressets värden negativt.

Natura 2000

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



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



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



Fornlämningar

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

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

Dessa områden ska slutundersökas innan marken får exploateras, vilket även kräver tillstånd från länsstyrelsen (dnr 431-25525-2019).

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



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



PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse

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

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

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



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

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

Geotekniska förhållanden

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

Inom tomten utgörs jordlagren överst vanligen av några decimeter mull underlagrat av medelfast sandjord till borrhade djup, 3,0-5,6 m. I några punkter, t.ex. bh 2 och 5, finns dock yttlig mullhaltig jord till mellan knappt 1 och 2 m djup, till stora delar troligen fyllning. I sanden finns också bitvis lösa organiska skikt, från någon dm gyttjig lera kring 1 m djup till ca 1 m gyttjig och torvhaltig sand på ca 1,5-3 m djup. Berg av sandsten finns enligt SGUs kartmaterial på ca 40 m djup.

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



Miljötekniska förutsättningar

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

För markföroreningar har Naturvårdsverket tagit fram generella riktvärden för två typer av markanvändning, Känslig Markanvändning (KM) och Mindre Känslig Markanvändning (MKM), (Naturvårdsverket, 2009). Då man i framtiden har för avsikt att kunna använda marken inom planområdet för bostadsbebyggelse bedöms KM vara det mest relevanta av de generella riktvärdena. En markteknisk miljöundersökning har genomförts inom planområdet, *Geoteknisk och markmiljöundersökning, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2019-05-08*.



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

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

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

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

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



överbyggnadsmassor kan genomföras. Asfalt som schaktas upp måste dock borttransporteras till godkänd avfallsmottagare. Jordmassor som inte kan kvarligga eller återanvändas i området behöver liksom asfalt bortschaktas och transporteras till godkänd avfallsmottagare.

Vid samtliga åtgärder måste schaktning m.m. utföras på ett korrekt och säkert vis för att dels inte öka risken för spridning, dels utföra arbetena i enlighet med gällande lagstiftning.

Åtgärder och hantering av förorenade massor kräver en anmälan om avhjälpandeåtgärder till tillsynsmyndigheten, i detta fall miljö- och hälsoskyddsavdelningen i Kristianstad.

Inventering av farligt avfall

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

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

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



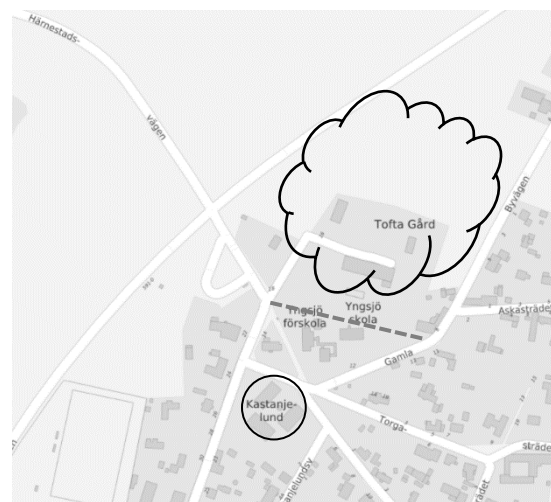
Befintliga ekonomibygnader som avses rivas. Bilder: Miljöinventering farligt avfall Yngsjö 4:251, Nordisk Sanering & Rivnings Service AB, 2019-06-02

Kulturmiljövården

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

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

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



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



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



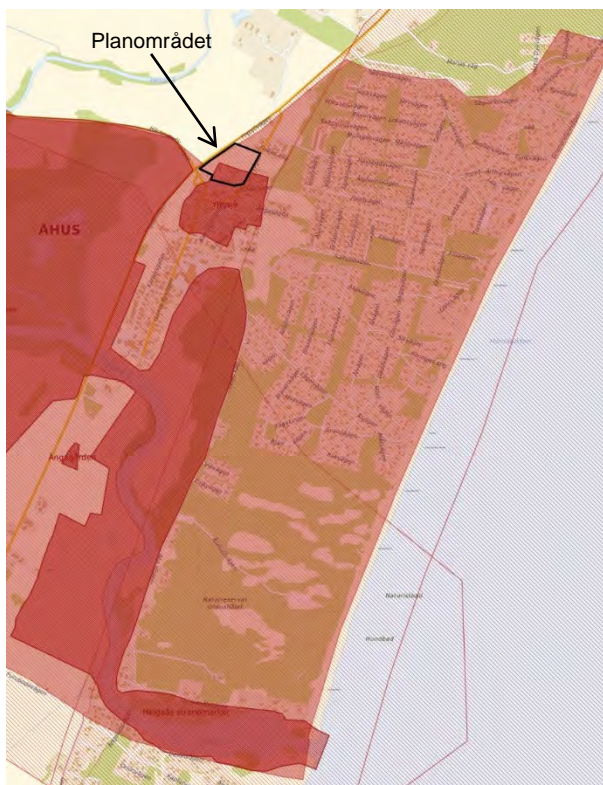
Nedan visas utdrag från Generalstabskartan från 1862 samt Häradskartan från 1926-1934 där bebyggelsen inom Tofta gård kan utläsas. Äldre flygbilder från 1960, 1970 och 2018 i föregående avsnitt om miljötekniska förutsättningar visar Tofta Gård på platsen fram till 1990-talet, då gården revs. Flygbilderna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



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

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

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



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



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



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

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

Natur- och rekreationsvärden

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

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

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



förekomst av den fridlysta arten hedblomster inom fastigheten, vilket gör att eventuella framtida exploatering av området kommer kräva dispens från artskyddsförordningen. Områdets insektsvärden bedömdes som ringa.

I utredningen framgår att hedblomster är i regionen ganska allmänt förekommande, särskilt i landskapens betesmarker och öppna sandmarker. Arten har en dålig bevarandestatus nationellt men bedöms ha en god bevarandestatus i regionen.

Den sandiga jordmånen i området gör att det finns goda möjligheter att etablera nya sandiga ängsmarker i området, vilket bland annat kan gynna hedblomster. Etablering av ängsflora kan påskyndas om ytorna sås med lämplig fröblandning av svenskt ursprung. Eftersom markerna är naturligt magra kan det räcka med en relativ extensiv skötsel för att bibehålla en biologisk mångfald. Exempelvis bete vartannat år eller periodvis slåtter med viss markstörning.

Hedblomsterbestånden avses flyttas till allmän plats/Natur inom planområdet. Det är fastighetsägaren/exploatören som ansöker om dispens från artskyddsförordningen hos länsstyrelsen.



Resultatet av naturvärdesinventeringen med identifierade naturvärdesobjekt.

Källa: Naturvärdesinventering Fastighet Yngsjö 4:251, WSP, 2019-01-30



Risk för översvämning

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

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

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

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

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

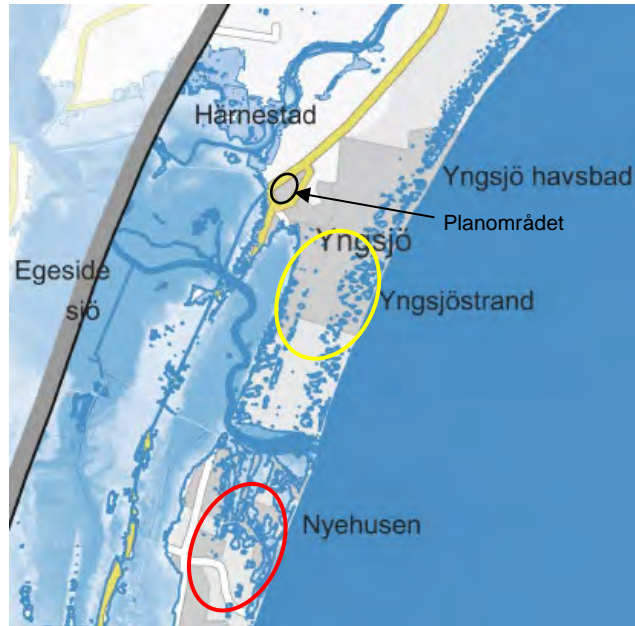
Kommunen är alltså väl medveten om problematiken och de lokaliseringsförutsättningar som råder på olika platser längs kusten. Skillnaden mellan de befintliga bostadsområdena och nu aktuell planläggning, är att Tofta Gård utgör ett avgränsat område som ligger betydligt längre från havet (ca 1,5 km) och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

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

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



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

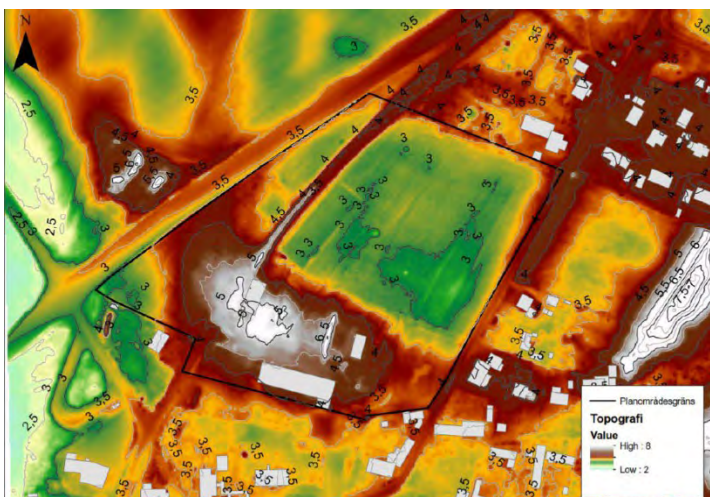


Översvämningsscenario vid högsta beräknade flöde i Helge å och en havsnivåhöjning med +2,5 meter. Planområdet är översiktligt markerat med svart ring, Furuboda/Nyehusen som upphävs är markerat med röd ring och södra delen av Yngsjö med gul ring. Kartbild: Kust- och havsplan Kristianstad kommun, KF 2019-11-

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

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

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



Kartbild med höjdnivåer som visar att planområdet är säkrat från höga vattenflöden från omgivningen men att regnvatten inte kan avledas utan behöver tas om hand inom fastigheten. Dagvattenutredning del 1, Ramböll 2020-08-21.



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

Se vidare avsnittet "Teknisk försörjning/dagvatten".

Sammanfattningsvis sker ingen översvämning i någon del i någon del av planområdet, varken idag eller i samband med ett framtida förändrat klimat. Planområdet bedöms inom en planeringshorisont för de kommande 100 åren inte att översvämmas varken från höga vattenflöden från havet och Helge å eller från stora regn och skyfall.



PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag

Detaljplanen innebär utbyggnad av ett nytt bostadsområde Yngsjö där det också finns möjlighet för inslag av kontors- och centrumverksamheter. Förslaget innehåller ca 100 bostäder, men antalet kan variera både uppåt och neråt beroende på hustyp och lägenhetsstorlek.

Bebyggelsen placeras i en kvartersstruktur med flerbostadshus i söder och mer småskaliga bostäder i form av villor, rad- och parhus mot de befintliga bostäderna längs Gamla Byvägen. Bebyggelsehöjderna kan variera mellan 1 och 4,5 våningar.

Tillfart till området sker från två håll från Gamla Byvägen där kommunen är väghållare. En gång- och cykelväg anläggs utmed Gamla Byvägen som leder genom området mot Yngsjö skola och busshållplatsen som ligger strax söder om planområdet.

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

Huvudmannskapet för den allmänna platsmarken är både kommunalt och enskilt.



Illustration av möjlig bebyggelse, Gunilla Svensson arkitektkontor, mars 2022



Bebyggelse och gestaltning

Obos tillsammans med Gunilla Svensson arkitektkontor har tagit fram ett gestaltningsförslag för bebyggelsen inom planområdet som tar fasta på den historiska bebyggelsestrukturen med hus tätt inpå gatan, en finmaskig struktur av mindre vägar och platser mellan husen.

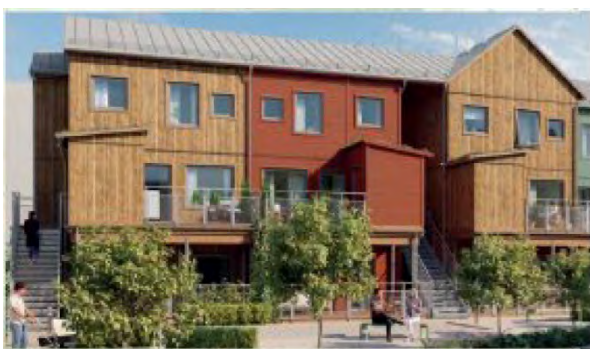
Bebyggelsen blir varierad med olika våningshöjder, taklutningar och färgsättningar. På detta sätt ansluter området till den äldre bymiljön med sina slingrande vägar och små trädgårdar.

Varje bostadshus har en uteplats och samtliga bostäder har ett eget förråd. Ett högre lägenhetshus föreslås i den södra delen av området, som knyter an till den stora lada som ligger på platsen idag. Huset kommer att omgärdas av en trädgård för gemensamt nyttjande.

Centralt i området ligger en torgplats som även fungerar som infiltrationsyta för dagvatten. Det blir en stadsmässig damm som ligger nersänkt, omgärdad av trappor som kan användas som sittplatser och lek miljö. Där finns också en plan yta i gatunivå för lek, tillfällig torghandel och kanske lokala sommarfester.

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

Sammantaget blir området lämpligt för såväl barnfamiljer som äldre och unga som vill etablera en ny bostad.



Exempel på bebyggelse som kan komma att uppföras inom området. Byggnaderna knyter an till den skånska karaktären med sadeltak och trä- och putsfasader. Färgskalan går med fördel i lite dova kulörer som anpassas till kulturmiljövärdena och befintlig bebyggelse i Yngsjö by. Bilder från Obos.



Kvartersmark för bostäder, kontor, och centrum (B, K, BKC₁)

Planområdet har goda förutsättningar att inrymma sk. känslig markanvändning så som bostäder samtidigt som det kan finnas inslag av kontors- och centrumverksamheter som kan bidra till en levande miljö även under dagtid.

Bostäder

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

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

Kontor

Inom en del planområdet närmast väg 118 och mot skolan tillåts förutom bostäder även kontorsverksamhet (K). Det är en markanvändning som fungerar väl att kombinera med bostäder då det handlar om kontors-/tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering och begränsad besöksverksamhet. Kontorsverksamhet kan också ofta samordna arbetsparkeringsplatser dagtid med boendeparkering kvälls-/nattetid. Det råder ingen uttalad efterfrågan för kontorsetablering i Yngsjö dagsläget, utan planbestämmelsen syftar till att ge en planmässig flexibilitet för områdets långsiktiga utveckling.

Centrum

Inom samma delområde som ovan ges även möjlighet för centrumverksamheter (C1) i bottenplan. Det ger möjlighet för etablering av bostadsnära servicefunktioner i ett centralt läge i Yngsjö. Det råder ingen uttalad efterfrågan för centrumverksamheter i dagsläget, utan planbestämmelsen syftar till att ge en planmässig flexibilitet för områdets långsiktiga utveckling.

C= Med användningen centrum avses sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Centrum innebär att det kan finnas en blandning av olika verksamheter, där ingår t ex butiker, restauranger, gym, föreningslokaler och annan service.

Bebyggelsens omfattning och utformning

Omfattning

Inom mark för bostadsändamål får olika sorters småhus (fristående villor samt olika slags parhus, radhus och kedjehus) samt flerbostadshus (här definierat som lägenheter som ligger på skilda plan under samma tak) uppföras. Exploateringsgraden anger största tillåtna byggnadsarea (BYA) till 30 % av fastigheten för fristående småhus (e₁) och 40 % BYA av fastigheten för sammanbyggda småhus (par, rad- och kedjehus), flerbostadshus samt byggnader för kontorsändamål (e₂). Inom ramen för dessa byggrätter tillåts även centrumändamål, men bara i bottenplan, och endast i den sydvästra delen av området mot väg 118 och skolan.



Exploateringsgraden är generellt angiven för att det ska finnas flexibilitet vid placering och utformning av bebyggelse. Anordnande av t ex parkeringsplatser, gemensamma ytor, utemiljö mm ska ändå kunna ske i tillräcklig omfattning inom respektive fastighet.

Utformning och material

Byggnaderna inom området kan med fördel hämta inspiration från Yngsjös bykaraktär med sadeltak och traditionella fasadmaterial i tegel, puts och trä precis som exploatören och arkitekterna föreslår i sitt gestaltningskoncept. Eftersom planområdet ligger inom särskilt värdefull kulturmiljö så reglerar planbestämmelserna att dessa fasadmaterial ska användas samt att tak på flerbostadshus ska utformas som sadeltak.

Placering och höjd

Småhus, både fristående och sammanbyggda, ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns alternativt byggas samman över fastighetsgräns. Även komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns alternativt byggas samman över fastighetsgräns. Flerbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Nockhöjd avser den högsta delen på en byggnads takkonstruktion där uppstickande delar över taket som skorstenar, ventilation etc. inte räknas in. Högsta nockhöjd anges till 9 meter för alla slags småhus, vilket då också inrymmer sk. stadsradhus där varje bostad kan utföras i upp till tre plan. För flerbostadshus samt byggnader för kontorsverksamhet anges högsta nockhöjd till 15 meter, vilket motsvarar ca 4,5 våningar.

Utförande

Källare tillåts ej inom planområdet (b₁) med hänsyn till att det förekommer högt grundvatten samt att dagvattenutredningen och den tillhörande grovprojektering har utformats för att mark och byggnader ska ligga tillräckligt högt för att inte drabbas av översvämning vid stora regn och skyfall.

Av samma anledning reglerar planbestämmelserna (b₂) att byggnader inom planområdet ska utformas och utföras så att färdigt golv ligger på minst nivån +3,9 för grundkonstruktion med platta på mark.

För de delar av planområdet som har sämre geotekniska förutsättningar anger planbestämmelserna krav på särskild grundläggning (b₃).

Kvartersmark för teknisk anläggning

I västra delen av planområdet planläggs ett E-område för spillvattenpump i anslutning till gatumarken. Spillvattenpumpen ska ägas av Kristianstad kommun.

Allmän platsmark med enskilt huvudmannskap för natur och torg

Inom planområdet förekommer allmän plats för Natur, som ska nyttjas för avledning av regnvatten från den nya bostadsbebyggelsen samt för bibehållande av naturvärdena (flytt av Hedblomster). Det finns alltså inget intresse av att en bred allmänhet ska ha tillgång till marken, utan den fyller främst ett lokalt behov för dagvattenfördröjning och närrekreation.



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

Då huvudmannaskapet är enskilt kommer ansvaret för utförande och drift av allmän plats läggas på fastighetsägarna inom planområdet. Ofta bildas en gemensamhetsanläggning för förvaltning av de anläggningar som allmänheten ska ha tillgång till. Se vidare avsnittet "Genomförande och konsekvenser".

Utformning av allmän plats för natur

Den allmänna platsmarken för natur är främst till för att omhänderta dagvatten från planområdet samt utgöra ett avståndshinder mellan de nya bostäderna och väg 118.

En stor del av naturområdet omfattas av byggnadsfritt avstånd enligt Trafikverkets regler och det innebär att bebyggelse inte får uppföras och det får inte anläggas dammar. För att kunna nyttja området för dagvattenfiltration utan att det uppstår dammar, så har ytan projekterats och utformats så att det blir en flack gräsyta utan skarpa slänter. Området har kapacitet att ta emot mycket regnvatten, men kommer inte att vara ständigt vattenfyllt. Se vidare avsnittet "Teknisk försörjning/dagvatten"

Egenskapsbestämmelser på plankartan reglerar att naturmarken är till för dagvattenhantering samt att byggnader inte får uppföras (infiltration₁ och byggnadsfritt₁).

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

Utformning av allmän plats för torg

Torgytan som ligger centralt i området utformas som en mer "stadsmässig" dagvattenpark med sittplatser, planteringar och lekmöjligheter. Inom användningen ingår också gatuparkering i torgets ytterkanter. Markanvändningen torg utgörs av mer iordningsställda miljöer som kräver mer skötsel och underhåll än de mer friväxande naturområdena.



Illustration av
torgmiljön, Gunilla
Svensson arkitektkontor,
mars 2022



Allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap för gata

Tillfart till planområdet sker dels från söder förbi skolan, dels genom en ny anslutning till Gamla Byvägen i öster. Gatorna inom planområdet följer en kvartersstruktur som möjliggör rundkörning utan återvändsgator.

Då det råder enskilt huvudmannaskap för alla gator i Yngsjö så förslås också de tillkommande gatorna inom planområdet som enskilda. De har i planförslaget en bredd på ca meter. För att säkerställa åtkomst till bl a vatten- och spillvattenledningar omfattas gatumarken av u-område på plankartan. Det innebär att marken ska vara tillgänglig för åtkomst till underjordiska ledningar.

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

En kommunal gång- och cykelväg föreslås anläggas utmed Gamla Byvägen för att skapa ett avstånd mellan vägen och ny bebyggelse samt för att anlägga ett stråk för oskyddade trafikanter mot skola/förskola. Då bebyggelsen norr om planområdet ligger väldigt nära vägen så finns i dagsläget ingen möjlighet att anordna gång- och cykelväg ända fram till Havsbadvägen vilket hade varit ett trafikmässigt önskemål. Däremot finns en ansökan om planläggning på motsatt sida vägen, inom Yngsjö 4:248 och beroende på hur den planläggningen fortskrider, så kan det eventuellt finnas möjlighet att koppla ihop den nya föreslagna gång- och cykelvägen med befintlig gång- och cykelväg som ligger öster om Yngsjö 4:248 och som leder vidare norrut mot övriga Yngsjö och Åhus

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



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



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

Trafik och parkering

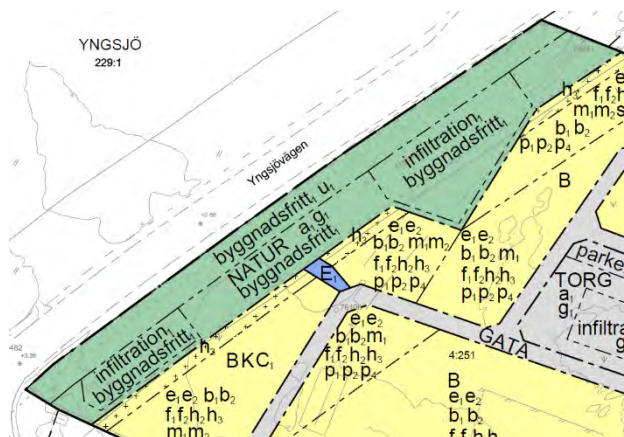
Väg 118 - Yngsjövägen

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

Utmed vägen finns en säkerhetszon på 7 meter från väggkant där ingenting får uppföras, varken byggnader, bullerskydd eller dagvattenanläggningar. Detta har reglerats med planbestämmelser på plankartan

Vägen omfattas också av ett utökat byggnadsfritt avstånd på 30 meter från vägområdeskant där bebyggelse generellt inte får uppföras och dammar inte anläggas. Planförslaget har utformats så att 25 meter från vägområdeskant utgörs av naturmark och sedan 5 meter av kvartersmarken utgörs av bostadsändamål med sk "korsprickning" där endast komplementbyggnader så som förråd och liknande får uppföras.

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



Utdrag ur plankartan med föreslagen markanvändning på olika avstånd från Yngsjövägen



Markering av vägområdeskant utmed Yngsjövägen, bild från Google Maps.



Gamla Byvägen

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



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

Kollektivtrafik

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

Parkering

Parkering ska ordnas inom egen fastighet eller inom gemensamma ytor inom kvarteretsmarken. Gatuparkering är endast till för tillfällig parkering.

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

Flerbostadshusbebyggelse (hus med 3 eller fler lägenheter) ska anordna parkering inom egen fastighet eller inom en gemensamhetsanläggning inom kvarteretsmarken. Antalet p-platser som krävs per bostad som krävs enligt p-normerna varierar mellan 0,8 och 1,2 st beroende på lägenhetsstorlek, alternativt 16 p-platser per 1000 BTA (bruttoarea).

Exploatören har gjort en egen parkeringsutredning för området enligt beräkning nedan dessa parkeringsplatser redovisas även på illustrationskartorna till planförslaget.

Lägenheter

24 lägenheter (40-90 m²) 1.1 plats/lgh = 26.4 platser

14 lgh (40-90 m²) 1.1 plats/lgh = 15.4 platser

14 lgh (≥90 m²) 1.2 plats/lgh = 16.8 platser

Småhus/parhus/radhus

83 st 2 platser/lgh = 90 platser



Fristående villor

7 st 2 platser/lgh = 14 platser

Detta blir sammanlagt 163 platser (varav 5 platser för rörelsehindrade).

Parkering för kontors- och centrumändamål anordnas också i enlighet med parkeringsnormerna inom respektive fastighet alternativt med gemensamma ytor inom kvartersmarken. För dessa ändamål finns också krav på parkeringsplatser för rörelsehindrade. Det finns i normerna möjlighet till samnyttjande, vilket innebär att en parkeringsplats kan användas av olika brukare som har parkeringsefterfrågan vid olika tider på dygnet, t ex bostäder och kontor. Möjlighet till samutnyttjande prövas närmare i ett bygglovsskede om det skulle bli aktuellt med kontors- eller centrumanvändning inom området.

Parkeringsnormerna innehåller även parkeringstal för cykel. Cykelparkering för boende i småhus förutsätts anordnas inom respektive fastighet utan angivna tal, men vid byggnation av flerbostadshus behöver hänsyn tas till behovet av samordnad cykelparkering. Som utgångspunkt ska det finnas utrymme för 2,3 cykelplatser per "standardlägenhet" (mellan 40 m² och 90 m²) inom respektive fastighet/bostadskvarter. Parkeringsnormerna betonar vikten av att också ta hänsyn till olika sorters låd- och elcyklar.

Då planområdet idag är helt oexploaterat finns goda möjligheter att lösa parkeringsbehoven i enlighet med parkeringsnormerna för den typ av bebyggelse som uppförs.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

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

I nuläget finns dock en begränsning som gör att nya exploateringsområden inte kan anslutas till kommunalt vattenledningssystem då det förekommer kapacitetsbrist avseende vattentillgången under vissa delar av året i Yngsjö och Åhus. Projekteringen av en ny överföringsledning från Kristianstad för att lösa problemet är klar, men själva genomförandet inväntar beslut från länsstyrelsen avseende de arkeologiska undersökningar som behöver göras längs ledningssträckan. Informationen från VA-avdelningen är i nuläget är att ledningen inte beräknas kunna vara klar förrän framåt 2025, men utredningar pågår och förhoppningen är att det kan gå fortare.

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

En pumpstation för spillvatten behövs inom planområdet och den har planlagts som E-område.



Dagvatten

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

En dagvattenutredning har tagits fram till planförslaget, Griab 2022-03-08. Utgångspunkten för dagvattensystemet är att 20-årsregn tas om hand inom respektive fastighet och större flöden leds, både ovan mark och i ledningar, till i första hand "dagvattentorget" där infiltrationsytan fylls upp. Vid ännu större regn upp till 100-årsflöden fylls systemet upp vidare och avrinning sker med säkra rinnvägar till naturmarken i västra delen av området.

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

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



Utdrag ur dagvattenutredning, Griab 22-03-08



Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Detaljplanen för Tofta Gård berör följande vattenförekomster:

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

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

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

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

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

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft

Det finns en risk för påverkan från luftburna partiklar som generellt ökar med ny bebyggelse, t ex luftföroreningar från trafik och braskaminseldning. Det aktuella planområdet ligger väl ventilerat och det finns för närvarande inte någon risk att kommunen inte kommer att uppfylla MKN för utomhusluft.

Värme, el, tele och bredband

Fjärrvärme finns inte utbyggt i Yngsjö utan uppvärmning sker enskilt.

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

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



samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

Skanova har uppgett att det förekommer två kopparkablar som följer den äldre sträckningen av landsvägen genom planområdet. Kablarna är i drift. Stängning av Telias (Skanovas) kopparnät pågår i Sverige men något beslutat datum för när kopparnätet i Yngsjö ska stängas finns för närvarande inte. Skanova uppskattar att det troligen skulle kunna ske inom 2-5 år och senast om 10 år. Utgångspunkten för planförslaget är att kablarna tas bort om behovet av dem har upphört, alternativt läggs om i allmän plats för gatu- och/eller naturmark, vilket bekostas av exploatören.

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

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

Avfallshantering

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

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

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

Posthantering

Postnord tillhandahåller den samhällsomfattande posttjänsten och arbetar löpande med att effektivisera och standardisera posthantering i bostadsområden. Vid nybyggnation av villor/radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

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



Risker och störningar

Farligt gods

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

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

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

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

Planerade flerbostadshus ligger på ett avstånd där risknivån är något högre än acceptanskriteriet för flerbostadshus i RIKTSAM och även inom ALARP.

Utredningen anger därmed att för flerbostadshus så ska riskreducerande åtgärder införas för att riskbilden ska bedömas som acceptabel. Följande åtgärder ska införas för flerbostadshus som placeras inom 70 meter från Yngsjövägen:

- Utformningen ska medge att utrymning kan ske i riktning bort från Yngsjövägen. Utrymningsvägen behöver inte uppfylla kraven på utrymningsväg enligt BBR men ska möjliggöra för boende att röra sig bort från vägen vid en eventuell olycka. Utrymningen behöver inte innebära att personer hamnar i skydd bakom byggnad.
- Centralstyrda friskluftsintag (exempelvis FTX system) till byggnaderna placeras bort från vägen, på tak eller sida bort från vägen.

Detaljplanen har utformats helt enligt utredningens rekommendationer, där naturmark och korsprickad kvartersmark säkerställer att huvudbyggnader placeras 30 meter och komplementbyggnader 25 meter från vägområdeskant. Även planbestämmelser för de riskreducerande åtgärderna för flerbostadshus har införts på plankartan för de berörda kvarteren närmast Yngsjövägen.



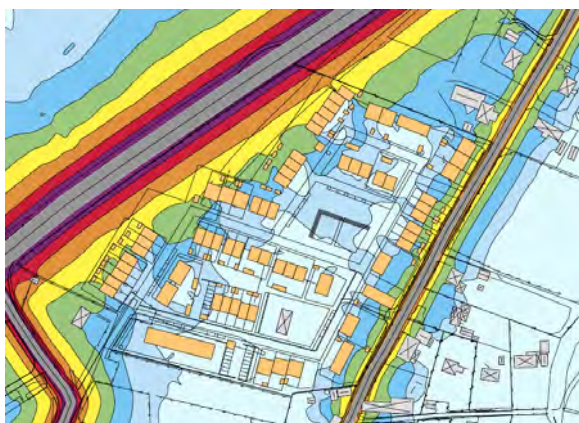
Trafikbuller

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

En trafikbullerutredning har tagits fram till planförslaget (Tyréns 2021-10-11) och bullerberäkningar har gjorts utifrån uppgifter om nuvarande och beräknat tillkommande trafik som har räknats upp till prognosåret 2040.

Beräkningarna visar att riktvärdet vid fasad, 60 dBA, klaras i stort sett över allt vid den planerade bebyggelsen. Det är endast i den nordvästra delen av området, mot väg 118, på andra våningen, som riktvärdet vid fasad överskrids med någon decibel. Genom att arbeta med planlösningarna kan trafikbullerförordningens krav tillgodoses. Planbestämmelserna reglerar att hälften av bostadsrummen i detta kvarter ska orienteras mot ljuddämpad sida (s1).

För bebyggelsen närmast väg 118/Yngsjövägen beräknas bullernivåerna vid placering av uteplatser mot vägen bli höga och svåra att klara. Med skärmande åtgärder, så som förråd och bostadsnära plank kan bullernivåerna sänkas, men det krävs ändå tillgång till en bullerskyddad uteplats på östra sidan om bostäderna, in mot övrig bebyggelse i området. Här kan riktvärdena för uteplats tillgodoses och det finns möjlighet att anordna både egna och gemensamma uteplatser i bullerskyddat läge. För att säkerställa tillgången till en skärmad uteplats för de berörda kvarteren närmast Yngsjövägen har detta införts som planbestämmelse på plankartan (m2).



< 55
55 <=
60 <=
65 <=
70 <=
75 <=
80 <=
85 <=

Utdrag ur bullerutredningen som
visar maximal ljudutbredning 2040.

Beräkningarna för den planerade bebyggelsen närmast Gamla Byvägen visar att trafikbullerförordningens riktvärden klaras överallt. Mot Gamla Byvägen är maximalnivåerna höga, men tillgång till uteplats finns på västra sidan om bebyggelsen och då antalet passager av tunga fordon nattetid bedöms underskrida 5 st. ställs inga särskilda krav på fönster och fasad.



GENOMFÖRANDE

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

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 8 år från det datum då planen vunnit laga kraft. Genomförandetid är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras och fastighetsägare inom planområdet har en garanterad byggrätt i enlighet med planen under denna tid. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Att ett område är allmän platsmark innebär att marken är avsedd för ett gemensamt behov. Huvudmannen ansvarar för den allmänna platsmarkens utbyggnad, drift och underhåll.

Huvudmannaskapet för lokalgatorna samt naturmarken i väster blir enskilt och det är tänkt att bildas en eller flera gemensamhetsanläggningar med tillhörande samfällighetsföreningar för drift och skötsel.

Vanligtvis är kommunen huvudman för allmänna platser men i Yngsjö är huvudmannaskapet för alla övriga gator och natur-/parkområden enskilt, vilket utgör ett särskilt skäl för att huvudmannaskapet för ovan nämnda områden i nu aktuell detaljplan också ska vara enskilt.

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

Avtal

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

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

Förekommande el- och teleledningar föreslås flyttas och läggs om i gatumarken i samband med utbyggnaden av området. E.ON och Skanova har ställt sig positiva till detta och



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

Utbyggnad

Utbyggnaden av området föreslås av exploatören att byggas ut etappvis med start i norr. Exploatören anlägger även torget och naturmarken för dagvattenhanteringen inledningsvis i utbyggnadsprocessen.



Illustration av etappvis utbyggnad, Gunilla Svensson arkitektkontor, mars 2022

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggningar för natur, torg, gata och ledningar

Exploatören bygger ut den allmänna platsmarken med enskilt huvudmannskap och därefter överläts den marken till en eller flera gemensamhetsanläggningar där fastigheterna inom planområdet ingår med andelstal.

Gemensamhetsanläggningar behöver bildas för naturmark med dagvattenhantering, torgytan med dagvattenhantering och parkering samt gatemarken. Gemensamhetsanläggningar behöver också bildas för vatten-, spill- och dagvattenledningar som också blir enskilda inom området. Detta görs genom lantmäteriförrättningar. Förslagsvis bildas två gemensamhetsanläggningar för gata och ledningar inom området, en i norr och en i söder utifrån den etappvisa utbyggnaden.

Den administrativa bestämmelsen "g" på plankartan tydliggör att gemensamhetsanläggning får bildas.



Ledningsrätt

Utmed väg 118/Yngsjövägen förekommer idag en ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar som är 20 meter bred. Rättighetsinnehavaren är Kristianstads kommun. Tekniska förvaltningen har i samband med planarbetet utrett och ställt sig positiv till en minskning av ledningsrättsområdet till 10 meter.

För omprövning av ledningsrätten krävs en lantmäteriförrättning, vilket görs av statliga lantmäteriet. Området har i planförslaget reglerats med u-område, dvs markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

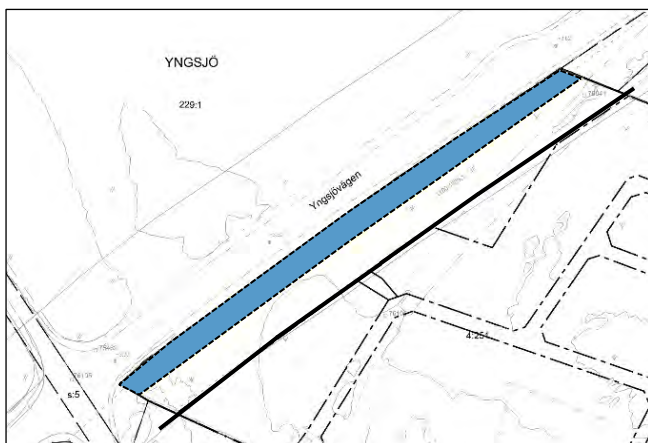


Illustration av ledningsrätt utmed väg 118. Svart heldragen linje visar nuvarande ledningsrätt, blå yta visar tekniska förvaltningens förslag till avgränsning av nytt ledningsrättsområde, dec 2021.

Servitut för tillfartsväg

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



Illustration befintligt servitut för väg. Fastighetsgränserna utgörs av svartstreckade linjer.

För att kunna använda vägen som tillfart till det nya bostadsområdet måste detta servitut upphävas och nybildas i enlighet med detaljplanens gatumark, vilket görs genom en lantmäteriförrättning. I samband med det kan fastighetsgränserna med fördel också justeras så att de stämmer med gatumarkens faktiska sträckning. Idag ligger fastighetsgränsen delvis i gatan.

Exploatören Obos och fastighetsägaren till Yngsjö 14:53 har dialog om möjligheten till marköverföring de båda fastighetsägarna sinsemellan, vilket skulle underlätta kommande lantmäteriförrättning. Marken utgörs i planförslaget som allmän plats gata med enskilt huvudmannaskap.



Fastighetskonsekvenser

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

Från fastigheten Yngsjö 14:53 föreslås 150 m² överföras till gata.

Från Yngsjö 4:251 föreslås 10 m² överföras till Yngsjö 14:53.

Från Yngsjö 4:251 föreslås 1086 m² för gång- och cykelväg samt naturmark med kommunalt huvudmannaskap överföras till en kommunal fastighet. Av Yngsjö 4:249 (skoltomten) föreslås 831 m² utgöras av kommunal gång- och cykelväg.

Från Yngsjö 4:251 föreslås ca 50 m² för E-område/spillvattenpump avstyckas eller överföras till lämplig kommunal fastighet.

Samfälligheten s 11 för Gamla Byvägen berörs av mötesplatserna.

För bildandet av planförslagets nya fastigheter för olika ändamål behöver avstyckning ske från Yngsjö 4:251.



Blå yta föreslås överföras från Yngsjö 14:53 till gata. Orange ring markerar 10 m² som föreslås överföras från Yngsjö 4:251 till Yngsjö 14:53. Gula ytor föreslås överföras från Yngsjö 4:251 till en kommunal fastighet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning för allmänna platser med enskilt huvudmannaskap.

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

Kommunen ansöker och bekostar fastighetsrättsliga åtgärder för den allmänna platsmarken med kommunalt huvudmannaskap samt avstyckning av fastighet för tekniska anläggning för pumpstation (E-område). Kostnaderna regleras vidare med exploatören i samband med exploateringsavtalet.



Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

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

Kommunala utbyggnadskostnader

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

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

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

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

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

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

Tekniska frågor

Behov av ytterligare tekniska utredningar

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

Medverkande

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



BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING OCH DETALJPLANENS MILJÖKONSEKVENSER

Strategisk miljöbedömning

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

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

Faktorer som utlöser eller undantar krav på strategisk miljöbedömning

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

Områdets utmärkande egenskaper och känslighet för påverkan

MBF (2017:966) 5 § p 3, 8, 9

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

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

Detaljplanen har utformats med hänsyn till gällande bullerriktvärden och förekommande farligt godstransporter på Yngsjövägen vilket också reglerats med planbestämmelser. Området är inte utsatt för översvänningsrisk och detaljplanen medför inte svårigheter att följa gällande miljökvalitetsnormer.

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



Planens innehåll och tillåtlighet

MBF (2017:966) 5 § p 1a, 1c, 1d, 2, 7

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

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

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

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



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

Planens påverkansområde

MBF (2017:966) 5 § p 1b, 5

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

Planens samlade miljöeffekter

MBF (2017:966) 5 § p 4, 6

Projektets samlade miljöeffekter bedöms som små. Den påverkan som sker handlar främst om att det öppna landskapet på platsen försvinner samt att det blir en förändring och nybyggnation i en kulturhistorisk miljö.

Detta avhjälpas genom en välanpassad bebyggelsestruktur, anläggande nytt multifunktionellt grönområde samt genom materialval och färgsättning som harmonierar med omgivningen.



Samlad bedömning

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

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

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Daniel Wasden
planchef

Jeanette Petersén
planeringsarkitekt