



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Åhus 42:165 m.fl.





ALLMÄNT

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder med en högre exploateringsgrad. Inom ramen för detta möjliggör detaljplanen för flerbostadshus och sammanbyggda markbostäder. Vidare syftar även detaljplanen att säkerställa en ny cykelväg utmed planens södra gräns och för att säkerställa trafiken till och från området kommer även en ny väganslutning att krävas i söder.

Läge och omfattning

Planområdet ligger mellan Yngsjövägen, Nunnestigen och Munkstigen i Transval. Det omfattar fyra enskilda villafastigheter varav tre är bebyggda, samt en mindre enskild fastighet planlagd som allmän platsmark gata i anslutning till Nunnestigen. Planområdets areal utgör ca 8200 m².





Uppdrag och bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 2017-09-26 § 170 att ge Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja planarbete för fastigheterna Åhus 42:165, 42:268 och 42:275 enligt inkommen ansökan. Därefter har exploatören förvärvat ytterligare en fastighet i kvarteret: Åhus 42:332.

Enligt inkommen ansökan vill exploatören utveckla en tät bebyggelse med stadsradhus och flerfamiljshus. Ansökan omfattar cirka 45 lägenheter där tanken är att dessa ska utvecklas som kategoriboende för äldre upp till cirka 3,5 våningar.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Transval park AB.

Planhandlingar

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

Utredningar tillhörande planförslaget

- Dagvattenutredning
- Geotekniskutredning
- Trafik- och bullerutredning
- Florainventering
- Radonmätning

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 kapitel om SMB.

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

Planprocess

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



Tidplan

Uppdrag	Byggnadsnämnden	2017-09-26
Beslut om samråd	Byggnadsnämnden	2021-11-02
Beslut om granskning	Byggnadsnämnden	Kvartal 1 2022
Beslut om antagande	Byggnadsnämnden	Kvartal 3 2022
Laga kraft (tidigast)		Kvartal 3 2022

Medverkande

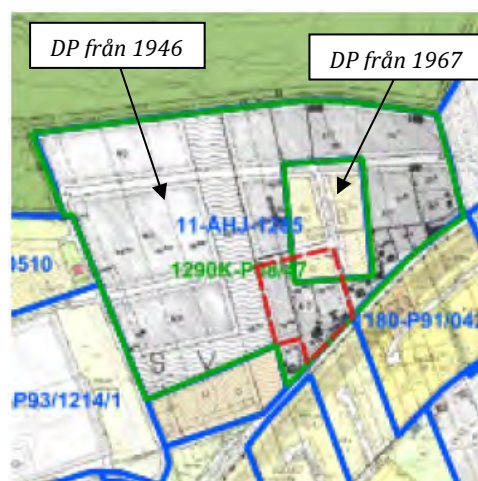
Förutom undertecknad planförfattare Alexander Bredén-Jonsson har Evelina Simonsson arbetat fram stora delar av samrådsförslaget. Där utöver har bland annat Jonas Lundgren från mark och exploatering, Mona Eliasson VA-avdelningen, Hans Persson projekteringsingenjör, tekniska förvaltningen, samt Ulrika Hedlund kommunekolog, Jeanette Petersén plansamordnare, Roger Jönsson stadsarkitekt, Åsa Hammarstedt trafikplanerare, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen medverkat i planarbetet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan *Byggnadsplan för ägotrakterna Åspet och Transval inom Yngsjö och Åhus byar*, som fastställdes år 1946. Detaljplanen har fått tillägg med en ändring 2009, genomförandetid för denna löpte ut 2014. För del av planområdet norra del gäller detaljplan från 1967 som omfattar del av lokalgatan Munkstigen. Planen berör även intilliggande fastigheter och gjordes i syfte att ordna trafikmatningen till två bostadstomter som skulle uppföras i detaljplanens östra del.



Planen från 1946 anger tillsammans med ändringen från 2009 följande bestämmelser för berört område: Bostadsändamål med fristående eller sammanbyggda parhus i tomtgräns. Byggnad får uppföras i två våningar med byggnadshöjd 7,6 meter. Största taklutning för



tvåvåningsbebyggelse är 12-18 grader, för envåningsbebyggelse tillåts 18-45 grader mot horisontalplanet.

Minsta tomtareal är 1000 m². Byggnadsarean får utgöra max 20 % av fastighetsarean, totalt högst 250 kvm och 300 kvm bruttoarea, samt endast en huvudbyggnad får uppföras. Byggnad får inte placeras närmre än 4,0 m från grannfastighet. Komplementbyggnad får inte läggas närmre gräns mot granne än 2,0 m. Marklov krävs för trädfällning för träd med större stamdiameter än 10 cm, 1,5 m över marken.

För område som berörs av detaljplan från 1967 anges för villatomterna bostadsändamål, där två våningar får uppföras.

Angränsande projekt av betydelse

En större detaljplan för utvidgning av tätorten med 300 bostäder väster om Transval fick laga kraft 2019-08-15.

Översiktsplaner och fördjupningar

Projektet överensstämmer med gällande översiktsplan som anger befintlig markanvändning vilket är bostadsändamål.

Riksintressen

Planområdet ligger inte inom något riksintresseområde.

Övriga skyddsbestämmelser

Natura 2000

1,5 km söder om planområdet ligger Natura 2000-området Södra Äspet (habitatdirektivet), som utgörs av trädklädda och vandrande sanddyner längs med kusten. Kronoskogen, som är en imponerande tallskog 1,5 km öster om planområdet utgör tillsammans med en lagun och ett område som sträcker sig ut i havet med ler- och sandbottnar, som blottas vid lågvatten, Natura2000 habitat. Planområdet bedöms inte påverka Natura 2000-områdena.

Fornlämningar

Inom området förekommer fornlämningar RAÅ Åhus 17:2 som är ett stadslager som antas ha kulturlager från medeltiden. Området är idag bebyggt med villor.

Inför planarbetet har en arkeologisk förundersökning gjorts 2016. Vid undersökningstillfället grävdes fyra sökschakt inom Åhus 42:268. Inga fynd påträffades.

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.

Kommunala och regionala program

Grönstrategi och grönplan

Kommunfullmäktige antog 2017-09-20 en grönstrategi som bygger på kommunens strategiska färdplan. 2019-03-20 antog kommunstyrelsen Grönplan 2019 som anger hur målen i grönstrategin ska uppfyllas.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Kristianstads kommun har tagit fram en strategi för bostadsförsörjningen i kommunen. I programmet konstateras att det råder brist på bostäder i kommunen, efterfrågan på eget ägande och småhus dominerar. Åhus har haft en positiv befolkningsutveckling, år 2016 var befolkningmängden 9950 invånare. Under perioden 2005-2010 ökade orten med 281 personer. Mellan åren 2010-2016 ökade invånarantalet med 715 personer. År 2017 uppgick invånarantalet till 10 029.

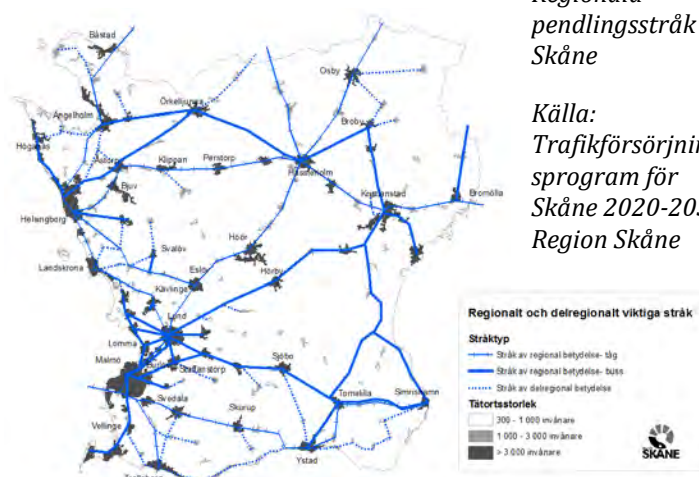
Kulturmiljöprogram

Bevaringsvärda miljöer i närmiljön enligt det kommunala kulturmiljöprogrammet från 1993 utgörs av Gamla Åhus med den medeltida staden och dess föregångare, samt strandängar utmed Helgeå och området Ripa Sandar.

Strandängarna utmed Helge å återger en del av den lokala historien om hur dessa har påverkats av människorna som bott här och brukat marken. Strandängarna utgörs av betade och slåtrade strandkanter med växter och djur som var vanliga i det äldre landskapet. För Ripa Sandar finns ett separat kulturmiljöprogram.

Trafikförsörjningsprogram för Skåne, 2020 - 2030

I Trafikförsörjningsprogram för Skåne 2020-2030, Region Skåne, anges sträckan mellan Kristianstad – Åhus som ett stråk av regional betydelse för kollektivtrafiken.





PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse

Planområdet utgörs av fyra fastigheter som utgör 3209 m², 2425 m², 1116 m² och 1265 m². Den största fastigheten, Åhus 42:268 ligger centralt i planområdet och är endast bebyggd med en mindre förrådsbyggnad, marken utgörs av öppen gräsmark. Det finns enstaka träd i områdets ytterkanter. Markhöjderna ligger mellan +4,2 m och +5,0 m. Lågpunkten ligger i planområdets västra del inom fastighet Åhus 42:275.

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgörs vid Nunnestigen av två friliggande villor från 1950 - 1970 tal, utmed Yngsjövägen ligger ett äldre gatuhus, alla tre har tillhörande komplementbyggnader. Den totala bebyggda arealen inom fastigheterna utgör ca 219 m², 154 m² och 170 m².

Planområdet gränsar till parkmark i väster och en allmän gångväg i öster.

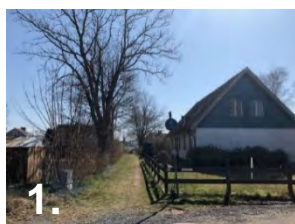


T.v. Angränsande bebyggelse inom Åhus 42:183 vid väg 118, väster om planområdet

T.h. Gatuhus inom Åhus 42:165 inom planområdet. Bildkälla: Mapillary/Kristianstads kommun



Vy från Yngsjövägen mot planområdet, till vänster angränsande komplementbyggnader inom Åhus 42:183. Foto: Evelina Simonsson



Befintlig bebyggelse inom planområdet:

1. Villa i korsningen Nunnestigen-Munkstigen, angränsar till gångväg i Munkstigen förlängning



2. Villa i anslutning mot parkområde i väster



*3. Gatuhus vid Yngsjövägen
Foto: Evelina Simonsson*



4-5. Befintlig bebyggelse inom planområdet i anslutning till Nunnestigen. 6. Ett plank i slutet av Nunnestigen inom fastighet Åhus 42:183 avskärmar gatan från parkmarken i väster och fortsättningen på Nunnestigen i den västra delen av Transval

7. Vändplanen i slutet av Nunnestigen, vy från väst

*8. Lokalgatan Munkstigen som sammanbinder Nunnestigen och Sankt Jörgens väg, vy från söder
Foto: Evelina Simonsson*



Vegetation

Området har sedan lång tid varit ianspråktaget som tomtmark och många av de arter som finns i området går att koppla till tidigare trädgårdar i området. Detta framkommer i den florainventering som gjorts i maj år 2020.

I området finns två bestånd av hedblomster. Hedblomster är fridlyst enligt §8 artskyddsförordningen. För att kunna exploatera området behöver markägaren ansöka om dispens från artskyddsförordningen. Kommunekologen kommer att ta fram ett underlag för dispensansökan som sedan kan skickas till länsstyrelsen för handläggning. Av dispensansökan behöver framgå hur förekomsten av hedblomster ska hanteras. Det vanligaste tillvägagångssättet är att bestånden flyttas till en annan plats. Kommunekologen tar fram förslag på lämplig plats.

I området finns tillfälliga upplag av b.l.a. sand, vilka kan utgöra viktiga miljöer för såväl växter som insekter. Dessa upplag kommer att tas bort då området bebyggs.

Då byggnaderna är färdigställda kommer planteringar av buskar och träd att göras på fastigheten.



*Hedblomsterbestånd inom planområdet, bild
Kjell-Arne Olsson, maj 2020*



Foto: Kjell-Arne Olsson, maj 2020



Trafik

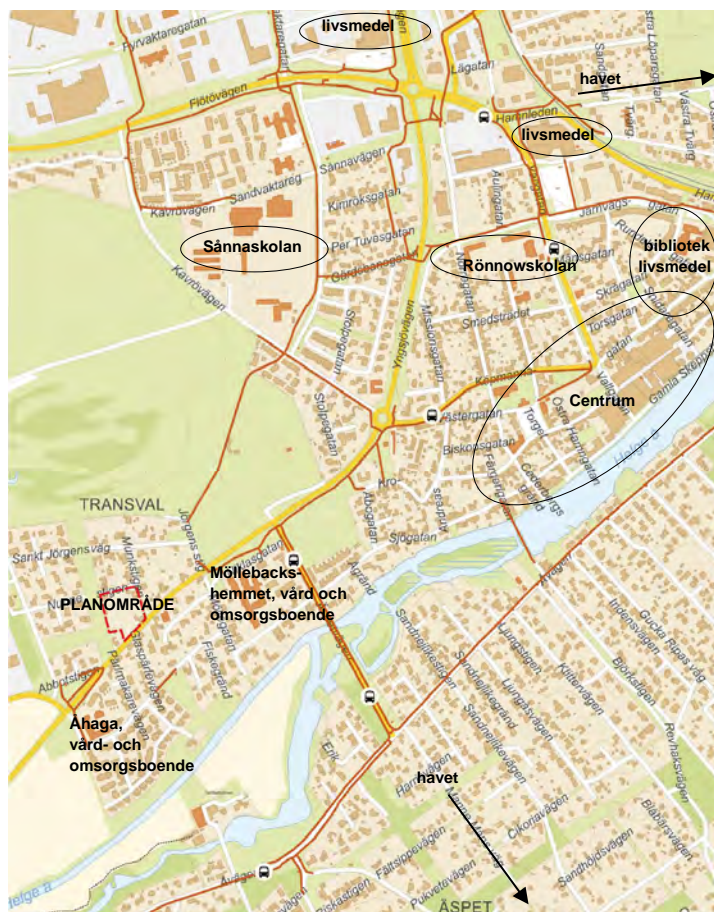
Yngsjövägen, väg 118 är en statlig väg med hastighet 40 km/h igenom Transval. År 2013 hade vägen en årsdygnstrafik på 4500 fordon/dygn på sträckan sydöst om Ripavägen, varav 11 % tung trafik. Kristianstads kommun ser ett stort behov av att det anläggs cykelväg igenom Transval och arbetar strategiskt med markinköp och planering av marken intill vägen för att detta ska kunna möjliggöras på sikt, men rådigheten för vägens utformning styrs av Trafikverket. Bullerberäkningar för vägsträckan har gjorts som visar på överskridande av bullernivåer för två befintliga gatuhus närmst vägen, varav ett ligger inom planområdet. Baserat på bullernivåerna och behovet av gc-väg bedömer Kristianstad kommun att värdet att kunna anlägga en cykelväg är högre än det kulturmiljövärde som befintligt gatuhus utgör. Lokalgatorna Nunnestigen, Munkstigen, Sankt Jörgens väg och Sankt Jörgens stig är enskilda och ingår i en gemensamhetsanläggning. Villagatorna är asfalterade med låg trafikering, de saknar gång- och cykelväg.

Gång- och cykel

Utmed Yngsjövägen, som från planområdet är den genaste vägen till närmaste busshållplats och till centrala Åhus, finns smala trottoarer men det saknas cykelbanor. Separerad cykelväg till Sånnskolan finns i anslutning till bostadsområdet Transvals nordöstra del vid St. Jörgens stig, cykling dit sker i blandtrafik på bostadsgatorna Nunnestigen, Munkstigen, Sankt Jörgens väg och Sankt Jörgens stig.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid hållplats Åhus Möllebackshemmet ca 360 m från planområdet. Buss mot Kristianstad avgår tre till fyra gånger per timme under pendlingstid morgon och kväll från ovan nämnda hållplats, och upp till tio gånger per timme i pendlingstid från



Karta som visar kollektivtrafik och busshållplatser, GC-vägar i röd heldragen linje. Viktiga målpunkter anges på kartan



hållplats Glashyttan, ca 2 km från planområdet. Enligt *Cykelstrategi för Skåne* anser en majoritet av skåningarna att en anslutningsresa på upp till 10 minuter är rimlig för att ta sig till kollektivtrafiken. Det innebär att upptagningsområdet för en bytespunkt finns inom två till tre kilometers cykelresa. Skånetrafikens upptagningsområde för regionbuss utgörs av 800 meter mellan bostad och busshållplats. För busstrafik som försörjs med ett gent, rakt nät kan upptagningsområde för pågatågstrafik tillämpas som utgörs av 1500 meter.

Kollektivtrafikförsörjningen i Åhus är möjlig att effektivisera enligt pågatågsprincipen så att turtätheten vid Möllebackshemmet blir ännu tätare.



T.h. Serie av bilder utmed Yngsjövägen (Mapillary/Kristianstads kommun, 2019) som visar vägens sektion förbi planområdet

Yngsjövägens bredd inklusive trottoar är 10-10,5 m. Vid gatuhuset inom Åhus 42:165 inom planområdet är sektionen 10,0 m

Bilderna 1-3 visar planområdet t.v. med det gula gatuhuset i tegel inom Åhus 42:165. På bild 4. angränsar planområdet till en allmän gångväg i Munkstigens förlängning, syns längs t.v. på bilden

På bild 1 går planområdets gräns i fastighetsgräns mot Åhus 42:183 vilket markeras med träd (2019)



5-6. Sankt Jörgens väg, vy mot öster. 7. In- och utfart till Sankt Jörgens stig från väg 118



8-9. Sankt Jörgens väg, vy mot väster. 10. Gång- och cykelväg genom parkmark som sammanbinder östra och västra delen av Sankt Jörgens väg

Foto: Evelina Simonsson

Bildkälla bild 1-4, 7 Mapillary/Kristianstads kommun



Service

Serviceutbud med dagligvaruhandel och bibliotek mm finns i centrala Åhus, ca 2 km från planområdet. Grundskolan Sännaskolan (F-9 och förskola) ligger ca 750 m från planområdet. Närmaste förskola ligger 370 m från planområdet. Lekplats finns 130 m väster om planområdet och kan nås via parkmark. I närheten finns två vård- och omsorgsboende: Åhaga och Möllebackshemmet, Åhaga inrymmer också demensboende.

Geotekniska förhållanden

Jordart inom planområdet utgörs av postglacial sand. Bergart i området omkring Kristianstad består av gnejs och granit, ovanpå denna finns ett täckberg, en fanerozoisk berggrund, som består av sedimentära bergarter. Kalkberggrund utgörs av en kalksten, huvudsakligen av kalcit. Denna kalksten har uppkommit på sjöbottnar, bland annat då kalkhaltiga skelettdelar och skal fallit ner till botten från döda organismer (Biosfärkontoret, Vattenriket i fokus, 2009:04). Detta har skett när isdämda sjöar intagit stora delar av landområdet.

Radonrisk i mark utgörs av lågrisk, klass 4 enligt Kristianstads kommuns indelning av radonriskområden.

Enligt MUR (AWER, 2020-05-28) och PM geoteknik (AWER, 2020-05-29) som tagits fram inom projektet består markens ytlager (under ställvis 0,5–1 m lager av humusblandad sand) av löst lagrad sand med vissa inslag av silt och grus, ned till ca 2 m djup från markytan. Sanden underlagras av fast lagrad grusig sand. Grundvattenrör har installerats i 6 punkter. Det konstateras i PM Geo att grundvattnets strömning sker i vattenförande lager i den riktning som marken lutar. Nivån på grundvattenytan har under mätperioden 3/4-20 till 6/10-20 varierat mellan +1,67 till +1,93 m ö h. Detta motsvarar ett ungefärligt djup från befintlig markytan på 2,57 till 3,33 m.

Kulturmiljö

Kulturmiljövärden

Värden inom planområdet utgörs av ett äldre gatuhus, samt platsens historik med ett stadslager (RAÄ Åhus 17:2) från medeltiden; här har funnits en separerad stadsdel för leprasmittade. Området berör delvis planområdet. Gatuhuset är uppfört någon gång mellan 1890-1934 i gult tegel och utsmyckningar i murverk, vilket återkommer hos samtida hus i Åhus och orterna runt omkring. I närheten har en järnvägslinje gått, som möjliggjort att tegel har kunnat fraktas från exempelvis tegelbruket Herkules som låg utmed järnvägslinjen Kristianstad-Åhus mellan Viby och Rinkaby.



*Gatuhus utmed Yngsjövägen inom fastigheten Åhus
42:165 inom planområdet*



*Minnesmärke över S:t Jörgens
Hospital vid Sankt Jörgens väg*

Villaområdet i Transval byggdes ut efter planläggningen 1946 fram till 1970, Transval låg då utanför Åhus köping. Utmed Yngsjövägen fanns redan äldre gatuhusbebyggelse som området byggdes samman med.

I samband med exploateringen påträffades 1945 ett spetälskehus från medeltiden och arkeologisk undersökning gjordes året därpå. Spetälskehospitalet; S:t Jörgens Hospital var ett av de första i Skåne, det omnämndes i skrift år 1252 och tros ha uppförts kort detsförinnan. Det var i drift fram till 1549. (Biosfärkontoret, Vattenriket i fokus, 2009:04). Intill ligger en ödekyrkogård.

Omkring hospitalet/kyrkan finns en registrerad fornlämning med ett stadslager, ca 245 x 180 m (NÖ-SV), som förmodas ha ett kulturlager från medeltida bebyggelse. I området levde leprasmittade isolerat från medeltida Åhus. Del av fornlämningen berör planområdets nordöstra del.



*Häradsekonomska kartan 1926-1934
med planområdet utritat*



Flygfoto 1956-57

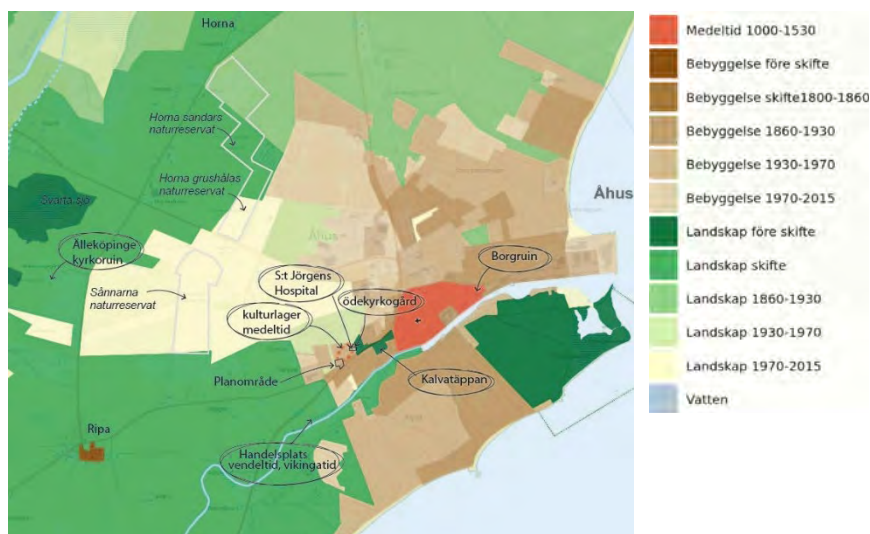


Natur- och rekreationsvärden

Rekreativstråk mot naturreservatet Sånnarna finns i väster och ingår i Skåneleden. Ifrån planområdet kan man vandra genom parkmark och i utkanten av golfbanan, som i söder är bevuxen med tall. Syftet med naturreservatet Sånnarna är att bevara de öppna, örtrika betade sandmarkerna i området. Norr om planområdet finns Kristianstads Golfbana som är en ekocertifierad golfbana med förekomst av exempelvis hedblomster och flera arter solitärbin. Hela Åhus ligger inom Biosfärområde med inriktning som utvecklingsområde, där det kommunala Biosfärkontoret arbetar aktivt för att stärka befintliga naturvärden. 2015 invigdes de nya naturreservaten Horna sandar och Horna grushåla som ligger i Sånnarnas förlängning nordväst om Åhus. Kuststräckan söder om Åhus utgörs av ett 20 km sammanhållet kustdynlandskap med höga naturvärden och sandstrand.



Skåneleden SL 6 vid parkmarken i anslutning till Sankt Jörgens väg



Åhus årsringar och hur orten har utvecklats. På kartan anges några kultur-historiskt intressanta områden i närheten. Innan Åhus anlades fanns under vikingatiden handelsplatsen Elleköpings, uppströms Helge å

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster syftar på de tjänster och produkter som naturens ekosystem ger oss människor. Det kan handla om förmågan att rena luft, sänka temperaturer, ta hand om dagvatten och erbjuda rekreativa och hälsosamma miljöer. Ekosystemtjänster består också i hälsofrämjande nyttor som möjlighet till återhämtning, sinnliga upplevelser och den läkande effekten av att få odla.

Stadsgrönskan är en viktig förutsättning för ekosystemtjänster, i stadsmiljöer finns natur, gröna element och aktörer som insekter, mikroorganismer och fåglar som ingår i ett större kretslopp och är välgörande utifrån många aspekter. Med lokal kunskap om platsens förutsättningar kan befintliga ekosystem och större samband stärkas, men även nya ekosystemtjänster skapas. För att arbeta med en anpassning mot ett förändrat klimat kan fler träd planteras som både ger skugga, luftrening, tar upp dagvatten och har en bullerdämpande effekt. Genomtänkta val av olika arter som ger en rik blomning som främjar bin och pollinering, samtidigt som en variation i växtval stärker ekosystemens motståndskraft.



Kartläggning av ekosystemtjänster

En stor del av ytan inom planområdet är öppen gräsmark, den naturliga jorden inom planområdet är kalkrik sand vilket ger värdefulla möjligheter för faunan.

Befintliga ekosystemtjänster inom planområdet utgörs av: Pollinering, fröspridning, infiltration av dagvatten.

Pollinering: I närområdet finns flera arter av solitärbin och pollinerande insekter som behöver en stor volym blommor utspridd under växtsäsongen för att få föda.

Potential

Den sandiga kalkrika marken har möjlighet att med rätt insatser omvandlas till sandiga ängsmarker där den lokala floran kan etableras, *artrikedom, pollinering och fröspridning* kan därmed stärkas med enkla medel. Vid exploatering är det just därför värdefullt att undvika främmande utfyllnadsmassor och spara den befintliga, värdefulla sanden. I marken finns en naturlig fröreserv som kan aktiveras genom plöjning.

Exploatering inom planområdet innebär att den obebyggda ytan som idag tar emot regnvatten och infiltrerar ned till grundvattnet minskas. För att möjliggöra *vattenrening, översvämningsskydd och infiltration för att återskapa grundvatten* kan tomtmark sänkas ned till multifunktionella ytor och regnträdgårdar som tar emot regnvatten och möjliggör infiltration. Byggnader kan förses med gröna tak och genomsläpplig markbeläggning kan användas istället för hårdgjorda ytor.



PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra en förtätning med flerbostadshus i 2,5 - 4,5 våningar och sammanbyggda markbostäder. Nockhöjd regleras till mellan 14 och 9 meter. För att underlätta ett genomförande för gång- och cykelväg utmed Yngsjövägen på lång sikt avsätts mark för detta ändamål i söder. Trafikmatning föreslås huvudsakligen att ske mot Yngsjövägen. Markområdet i slutet av Nunnestigen planläggs som naturmark och ska användas som en yta för dagvattenhantering.

Marken planläggs som:

- Bostadsändamål
- Naturmark med enskilt huvudmannaskap
- Gång och cykelväg med allmänt huvudmannaskap utmed Yngsjövägen, mark avsätts för att underlätta ett genomförande i framtiden
- Infart till planområdet mot Yngsjövägen planläggs som gata med allmänt huvudmannaskap

Planområdets avgränsning

Planområdets avgränsning baseras på gällande fastighetsgränser och ägostruktur. En villa i sydvästra delen av kvarteret har en annan fastighetsägare och ingår inte i planläggningen som syftar till en utveckla planområdet med nybyggnation. I väster angränsar planområdet till parkmark i enskild ägo, i norr till gräns mot den samfälliga vägen Nunnestigen som ingår i Åhus ga:19 och ligger inom den kommunalägda fastigheten Åhus 30:1. I öster angränsar planområdet till den allmänna gångstigen Munkstigen inom den kommunal ägda fastigheten Åhus 30:1, i söder angränsar planområdet också till den kommunala fastigheten Åhus 30:1 utmed Yngsjövägen.

Kvartersmark för bostäder

Markanvändning

Markanvändningen för kvartersmarken anges till (B) bostäder.

Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga, gästlägenhet, växthus,



lekplats och miljöhus för flerbostadshus etc. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.

Bebyggandets omfattning

Exploateringsgraden regleras till att 45% av fastighetsarean inom användningsgränsen för bostadsändamål får uppföras, vilket motsvarar ca 3500 m² byggnadsarea. Användningsområdet uppgår till 7764 m².

Bebyggelsefritt avstånd till fastighetsgräns regleras till 4 m i öst och väst detta regleras anges med prickad mark på plankartan (:::). I nord och syd regleras den prickade marken till 1 meter.

Detaljplanen innefattas även av så kallad plusmark eller korsmark (+++) där endast komplementbyggnad är tillåten. Med komplementbyggnad avses fristående uthus, garage och andra små byggnader som hör till en huvudbyggnad. En komplementbyggnad kan också vara exempelvis förråd eller miljöhus.

Fastighetstorlek

Minsta fastighetsarea regleras till 750 m², vilket möjliggör att 10 villor i enskild ägo kan anordnas.

Utformning

Nockhöjd regleras till 9 och 14 meter, vilket möjliggör att ex. bebyggelse för flerbostadshus kan uppföras i cirka 2,5 – 4,5 våningar. Nockhöjd är avsatt för att kunna möjliggöra en inglasad gård mellan sammanbyggda flerbostadshus. Marken kan också utformas som villatomter eller utgöra bostadsrätter/ägarlägenheter inom en eller flera fastigheter.

Inom zon närmst Yngsjövägen gäller att fasad för huvudbyggnad ska utformas huvudsakligen i tegel (f1) för att anknyta till kulturmiljön med gatuhus i tegel utmed Yngsjövägen.

Utförande

Källare får ej anordnas pga. grundvattennivå och framtida skyfall (b₁).

För att reglera att tillräckligt med yta finns för dagvattenhantering får maximalt 89% av den totala ytan för kvartersmark (B) hårdgöras. Detta innebär således att minst 11% av kvartersmarken för bostäder (B) måste vara av genomsläppligt material. Siffrorna utgår ifrån de beräkningar som gjorts i den bifogade dagvattenutredningen. Procentensatsen ska beräknas mot ytans totala storlek och inte mot de enskilda egenskapsytorna.



Skydd mot störningar

Trafikbuller regleras med planbestämmelse m_1 som anger att bostad ska anordnas med tillgång till en uteplats som skärmas från trafikbuller från Yngsjövägen. Skärmningen ska utgöras av bebyggelse.



Allmän platsmark för gång- och cykel, natur och gata

Markanvändning

För att kunna möjliggöra en framtida gång- och cykelväg utmed Yngsjövägen möjliggörs det för en allmän gång- och cykelväg i områdets södra delar.

Infart till planområdet föreslås främst ske från Yngsjövägen, området planläggs som gata med allmänt huvudmannaskap.

I anslutning till Nunnestigen i nordväst planläggs det för allmän platsmark (natur) med enskilt huvudmannaskap.

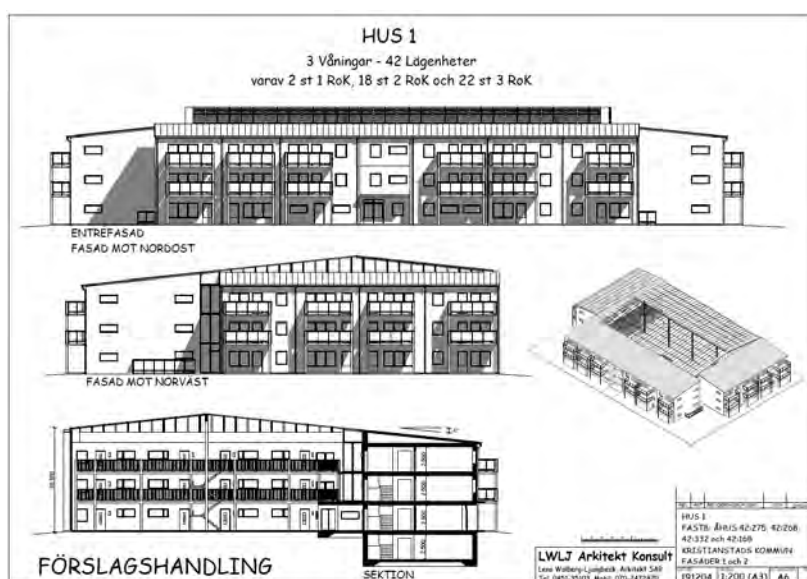
Naturmarken med enskilt huvudmannaskap behövs för planområdets dagvattenhantering.

Administrativa bestämmelser

Genomförandettiden är 5 år från det datum då planen får laga kraft.



Potentiell utveckling av området. Exploatörens ambition är att utveckla kategoriböende för äldre i cirka 2-3 våningsplan. Ovan situationsplan har ej någon rättsverkan och är enbart en illustration.



Potentiell utveckling bebyggelse för det västra området. Exploatörens ambition är att byggnaden ska utgöras av ett kategoriböende för äldre. Sektionen har ingen rättsverkan och området kan komma att exploateras på annat vis.



Trafik och parkering

Trafik

Tillfart till planområdet föreslås främst ske ifrån Yngsjövägen. Trafikalstringen har beräknats på 50 lägenheter inom planområdet vilket ger ca 220 trafikrörelser per dag baserat på resvaneundersökningen i Åhus.

Trafikverkets kriterier är att primärt ska andra alternativ utredas innan statlig väg föreslås för trafikanslutning. Kristianstads kommun har studerat hur befintliga villagator skulle påverkas av den beräknade trafikstringen som exploateringen ger upphov till. Karaktären in befintlig bostadsområdet är ett mycket lugnt villaområde med enskilda gator utan anordnad gc-väg. Bedömning är att anslutning till Yngsjövägen behövs, infart föreslås anordnas som allmän gata med kommunalt huvudmannaskap.

Parkering

Parkering föreslås ske med samlad parkering. Parkering för befintliga och tillkommande lägenheter ska anordnas enligt parkeringsnormen som ett minimumkrav. Detta innebär 1,1 p-platser per lägenhet eller 16 p-platser per 1000 m² BTA (våningsyta). 45 lägenheter medför enligt parkeringsnormen (45 lgh x 1,1 p-platser) 50 parkeringsplatser.

Trafikutredning för Åhus 14:108, 2017

I samband med detaljplan för del av Åhus 14:108 för 300 bostäder sydväst om Transval gjorde Ramböll en trafik- och bullerutredning 2017.

I utredningen studerades tillkommande trafik från det aktuella planområdet för del av Åhus 14:108. För att se området ur ett helhetsperspektiv togs även höjd för möjliga tillskott från bebyggelseområde söder om Ripavägen som anges för bostadsbebyggelse i Kristianstads kommuns Översiktsplan 2013.

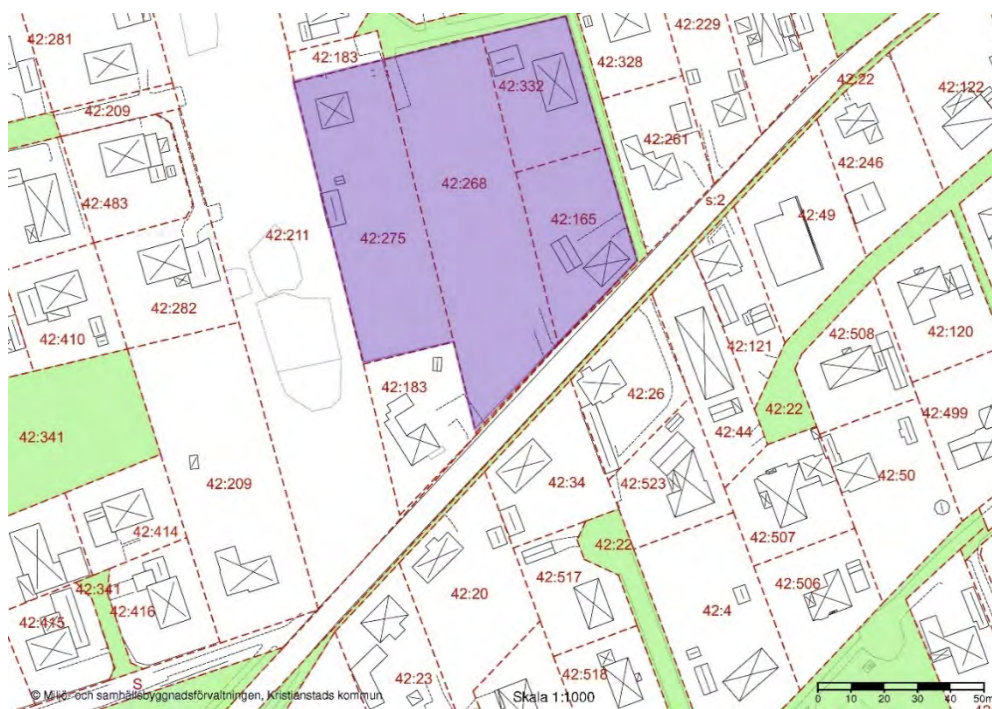
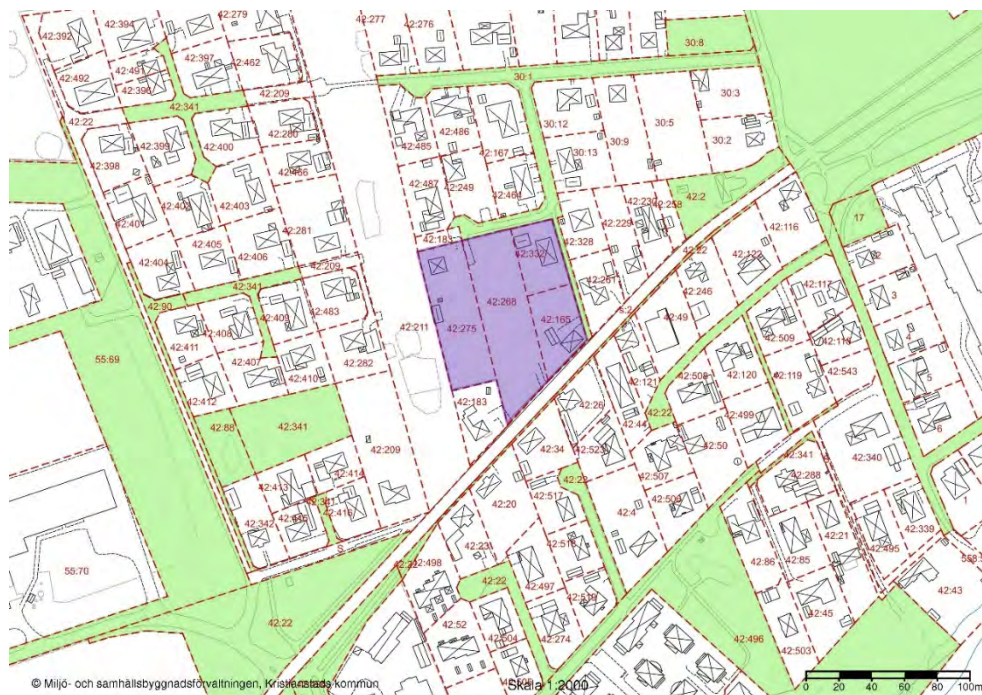
I fördjupad bullerutredning för dp Åhus 14:108, 2018-04-19, studerades hur bullernivåerna för gatuhuset i Transval skulle påverkas, se avsnitt buller.

I trafikutredningen studerades behov i trafiknätet. Befintlig korsning Ripavägen-Yngsjövägen bedömdes ha tillräcklig kapacitet, men det påpekades att övergångsstället intill behövde trafiksäkras för 30 km/h med hastighetssänkande åtgärder. Gupp eller ramper beskrevs som den effektivaste åtgärden. Behov av cykelväg utmed Yngsjövägen påtalades som den största bristen i cykelvägnätet. För att detta ska kunna genomföras behöver gatan breddas så att plats för cykelväg skapas. Enligt trafikutredningen beräknades antalet trafikrörelser per årsmedeldygn år 2037 uppgå till 7200 för väg 118 öster om Ripavägen (Ramböll 2017). För tung lastbilstrafik 11 % motsvarar detta ÅDT 792.

Sedan trafikutredningen gjordes har Kristianstads kommun köpt in ett gatuhus vid Yngsjövägen. Följande planläggning möjliggör för att ytterligare mark kan avsättas för



gång- och cykelväg. Väg 118 är en statlig väg vilket innebär att alla beslut om ändringar och ombyggnationer tas av Trafikverket. Kristianstads kommun har löpande samverkansmöte med Trafikverket där pågående projekt och insatsbehov diskuteras.



Kartorna visar Kristianstads kommuns markinnehav i grönt. Exploatörens nuvarande markinnehav anges i lila, Kristianstads kommun 2021



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten, men inte inom verksamhetsområdet för dagvatten. Inom planområdet är den befintliga bebyggelsen ansluten till VA-nätet, även tillkommande bebyggelse ska anslutas. Inom planområdet finns en pluggad va-ledning som ej är i bruk.

Dagvatten

Eftersom området ej omfattas av kommunalt verksamhetsområde för dagvatten ska allt dagvatten omhändertas inom planområdet. Dagvattenutredning har tagits fram av Tyréns 2021-01-14 som visar lösning hur detta kan ske med dike och dammar i ett sammanhängande öppet system. Planförslaget reglerar markens hårdgörningsgrad vilken utgår ifrån det förslag som tagits fram.

Dagvattenutredning har beräknats utifrån illustrationsplan för planerad nybyggnation av LWLJ Arkitekt Konsult, daterad 2020-12-15. Utredningen visar hur det är möjligt att bygga på fastigheterna och samtidigt fördröja ett 100 års regn under 1h. Dimensionering av dagvattensystemet görs med utgångspunkt från Svenskt Vattens gällande publikationer P110, P104 och P105. Vid beräkningar av intensitet för regn med olika varaktighet har Dahlströms formel (2010) använts (se P104 Svenskt Vatten ekvation 1-5). Klimatfaktor används enligt rekommendation i P110 som innebär att klimatfaktor om minst 1,25 används för regn med kortare varaktighet än en timme. För regn med längre varaktighet än 1 h används 1,20 som klimatfaktor. Vid avrinningsberäkningar har följande avrinningskoefficienter använts: Tak: 0,9, Asfaltsytor: 0,8, Gräsarmering: 0,4, Gångar (antaget grus): 0,2, Gräsytor/Park: 0,1

Grundvattenmätningarna från området visar på att grundvattenytan ligger på en nivå av +1,67 till +1,93 m ö h. Bedömningen är att om fördröjningsytorna inte hamnar under +3,00 m ö h finns det möjlighet för god infiltration. För att ta höjd för stigande grundvattennivåer kan denna nivå självklart vara högre.

Vid skyfall visar presenterat förslag att dagvattnet inte kan rinna in i några byggnader utan kommer stå på grön-, gång- och asfaltsytor innan det rinner ut mot intilliggande fastighet 42:211 i väster och som idag endast består av naturmark. Principlösningens huvuddrag innebär: Öppna dagvattenlösningar så långt det är möjligt. Allt dagvatten från tak leds via stuprör ut på rännalsplattor eller liknande över grön- och/eller grusytor till diken eller dammar för infiltration. Flacka till inga lutningar i flödesriktningen i dagvattenanläggningen för att bromsa upp och öka möjligheten för infiltration och rening av dagvatten. Dämmen mellan olika diken och dammar gör att först när respektive del av anläggningen är full rinner dagvattenet vidare till nästa fördröjningsyta. Multifunktionella ytor i den mån det finns plats (som kan tillåtas stå under vatten vid långvariga regn), t ex grusade gångytor.



Fjärrvärme, el, tele och bredband

Möjlighet finns att ansluta området till befintligt nät för el, tele och bredband. Optokabel finns utmed Munkstigen och Yngsjövägens norra del.

Transformatorstation finns utmed Nunnestigen. Eleverantör för området är C4 Elnät. Elledningar löper vid de omgivande gatorna och gångstråket Munkstigen öster om planområdet, servis finns inom Yngsjövägen 12 och 14.

Avfallshantering

För flerbostadshus och grupphus med gemensamhetsanläggning löses avfallshanteringen lämpligen med gemensamma lösningar med miljöhus som placeras i anslutning till Nunnestigen med tömning från gatan. Ytor för komplementbyggnader har avsatts utmed Nunnestigen för detta. Enskilda småhus löser sitt behov enskilt.

Posthantering

Utgångspunkten är att vid nybyggnation av villor och radhus ska postlådan placeras i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man 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.

Risker och störningar

Farligt gods

Väg 118 är rekommenderad väg för farligt gods. ÅDT på väg 118 var år 2013 4500 trafikrörelser varav 11 % tung trafik vilket motsvarar ÅDT 495 för tunga transporter. Hastigheten på vägsträckan i anslutning till planområdet är 40 km/h.

Riskbedömning för avstånd till rekommenderad väg för farligt gods

Ny bebyggelse föreslås cirka 15-20 m från väggkant till Yngsjövägen. 5,5 m från väggkant möjliggörs uppförande av komplementbyggnader som ska kunna användas för att skärma buller. Avvägningar för avstånden i detaljplanen tar stöd i *riktlinjer för fysisk planering Skyddsavstånd till transporter för farligt gods i Norrbotten och Västerbotten, 2019*. I riktlinjerna anges avståndsrekommendationer baserat på ÅDT för lastbilstrafik, vägtyp och vägens hastighet. Bostadsbebyggelse delas in i normalkänslig verksamhet som omfattar småhusbebyggelse och känslig markanvändning omfattar många eller särskilt känsliga personer som inte kan bedöma sin egen fara, exempelvis flerbostadshus.

Bebyggelsefritt skyddsavstånd utan skyddsåtgärd anges i riktlinjerna för känslig markanvändning, på trafikled med ÅDT 600 för lastbilstrafik år 2040 med hastighet 30-50 km/h till 30 m från väggkant utan skyddsåtgärd, för ÅDT 1100 år 2040 var skyddsavståndet 35 m, om brandskyddad fasad uppfördes sänktes måttet till 10 m från väggkant.

Befintlig bebyggelsestruktur i området idag utgörs av bebyggelse i mycket nära anslutning till Yngsjövägen, hastigheten är begränsad och en stor andel gatuhus är placerade närmre



vägen. 15-26 m från vägkant är bedömning att sammanbyggd småhusbebyggelse är rimligt utifrån områdets befintliga struktur. Fasad regleras till tegel. Byggrättsområdet där flerbostadshus planeras uppföras ligger 35 m från vägkant.

Sårbart grundvatten

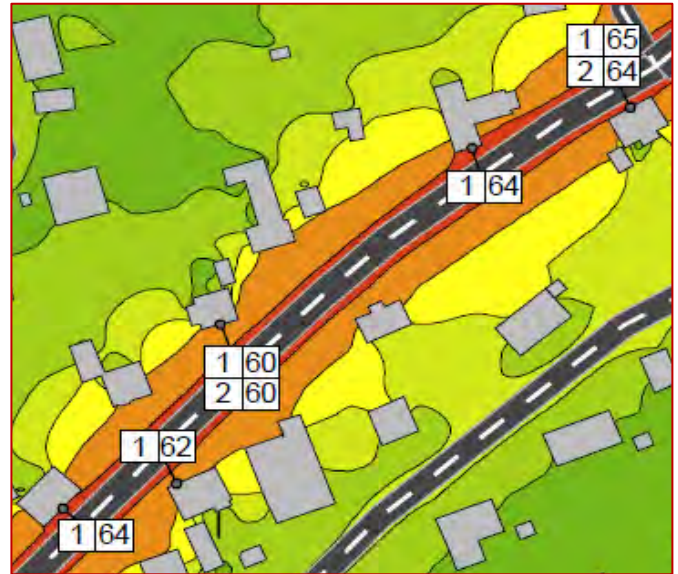
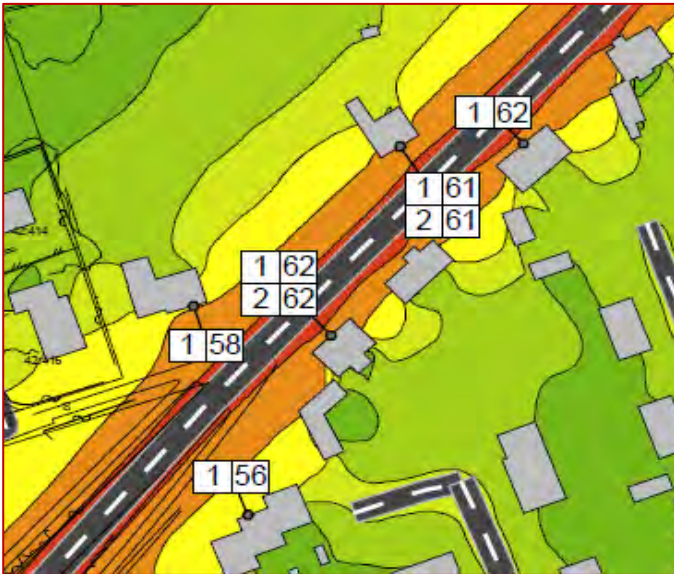
Del av planområdet ligger inom område med mycket sårbart grundvatten.

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 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.

I samband med detaljplan för Åhus 14:108 gjordes 2018 bullerberäkningar i programmet Buller Väg II från Trivector, som visar hur området utmed Yngsjövägen påverkas av buller från väg 118 Yngsjövägen, i nuläge och år 2040 med trafikvolymerna från det nya exploateringsområdet Åhusvången och generella trender enligt Trafikverkets uppräkningsstat för vägar inräknat. Beräkningsresultatet visar ljudutbredning, dygnsekvivalentnivå och maxiamalnivå på 2 meters höjd ovan mark och för frifältsvärde vid fasad utomhus.

Resultatet av beräkningen har inarbetats i planförslaget genom att området inom planområdet närmst vägen där bullervärdena överstiger 60 dBA har belagts med planbestämmelse om att bebyggelse endast får uppföras om den utförs med tillgång till tyst uteplats. Korsmark anges i gräns fram till maximal bullernivå 60 dBA år 2040 från väg 118.

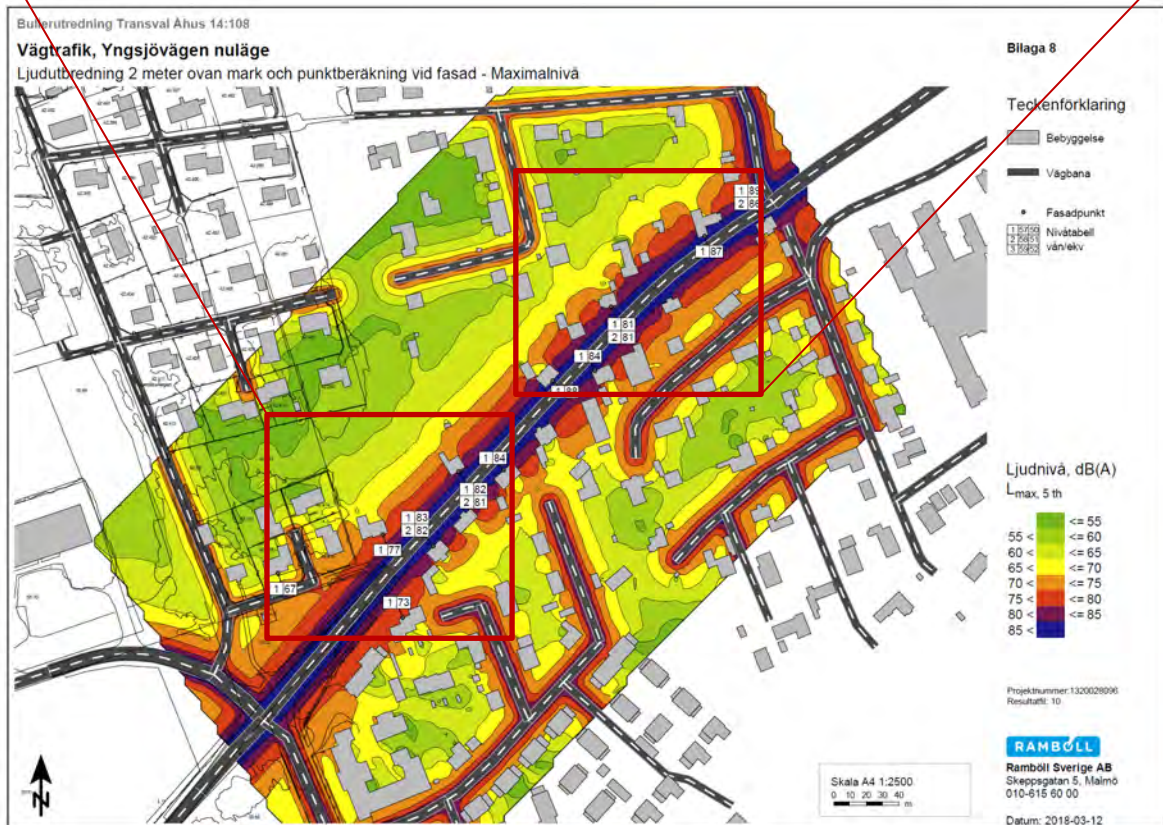
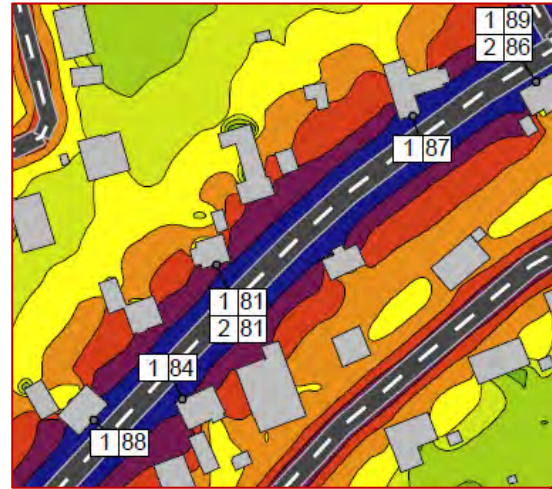
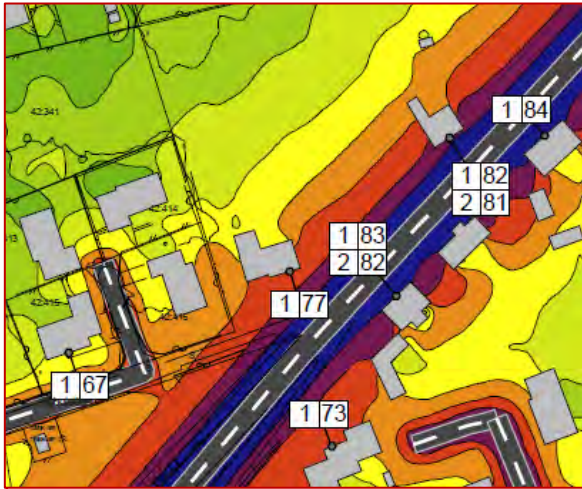


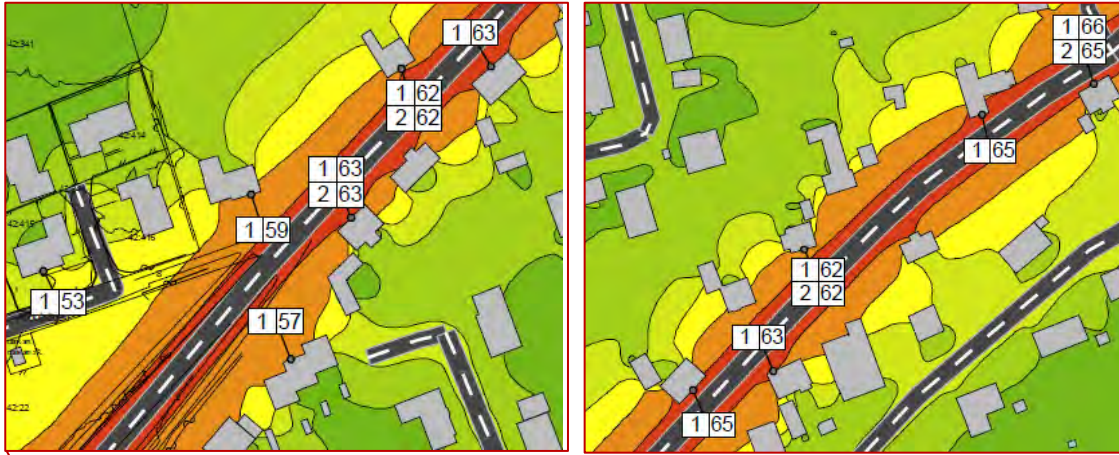
Bullerutredning Transval Åhus 14:108

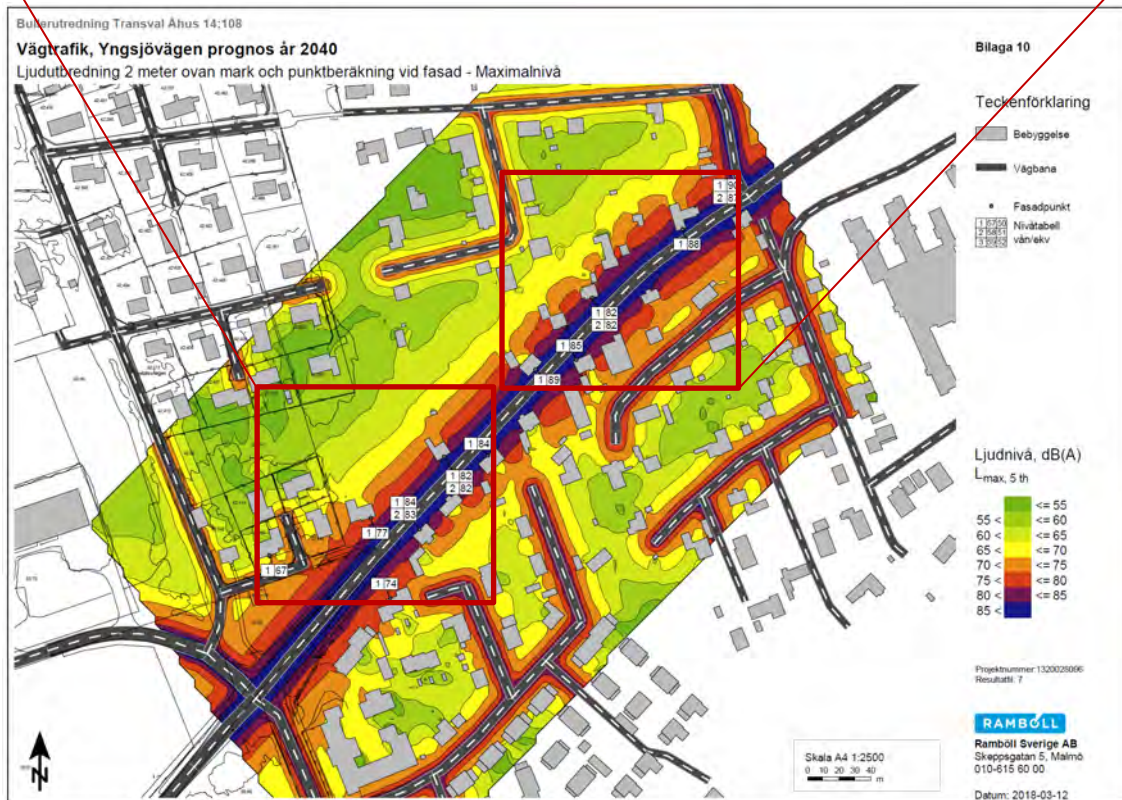
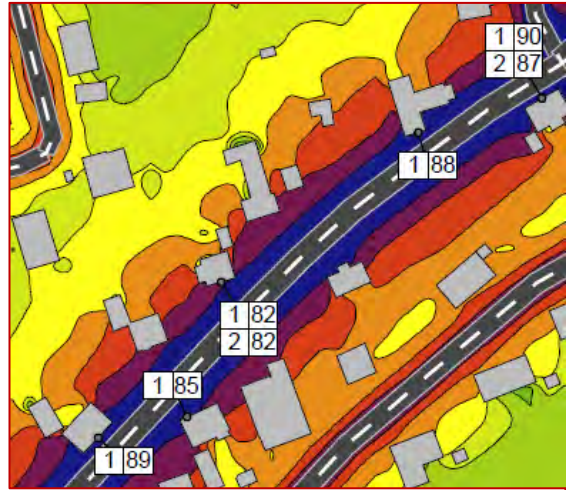
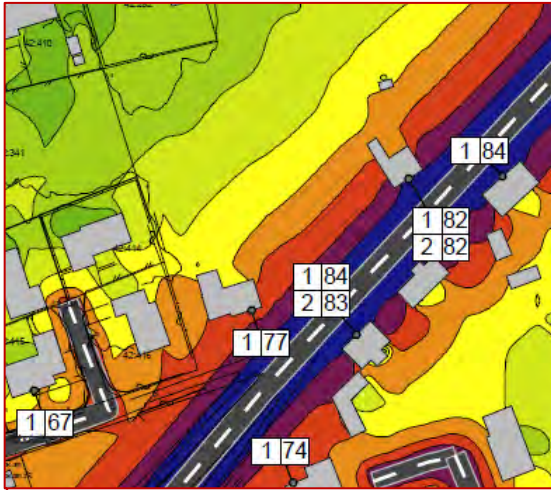
Vägtrafik, Yngsjövägen nuläge

Ljudutbredning 2 meter över mark och punktberäkning vid fasad - Ekvivalent ljudnivå











GENOMFÖRANDE

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

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

I detaljplanen är huvudmannskapet delat, se nedan.

Huvudmannskap 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.

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken som på plankartan utgörs av GÅNG, CYKEL och GATA. Området som anges NATUR1 avses ha enskilt huvudmannskap och föreslås förvaltas av en samfällighetsförening för de bostadsrätter/bostäder som tillskapas i området. Marken avses för planområdets dagvattenhantering liksom angiven yta inom kvartersmarken för bostadsändamål inom planområdet. Behovet behöver lösas eftersom planområdet inte ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, omhändertagandet av dagvattnet behöver förvaltas och skötas.

Planavtal

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

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och en byggherre/fastighetsägare och redogör för avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal (PBL 4:33). Detta ska göras redan i samrådsskedet (PBL 5:13).

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan transvals Park AB och Kristianstads kommun som reglerar utbyggnad och finansiering av allmän platsmark/ vattenförsörjning och avlopp/ 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.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Fastigheterna inom kvartermark för bostadsändamål avses fastighetsregleras till en fastighet.

Inom planområdet avses mark för gång- cykelväg och den infart som planläggs som GATA förvärvas av Kristianstads kommun.

Fastighetskonsekvenser

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

Åhus 42:165

Till Åhus 42:165 avses 3072 m², figur E enligt karta, regleras från Åhus 42:268, som avses utplånas.

Till Åhus 42:165 avses hela Åhus 42:275, 2443 m², figur D, regleras, som avses utplånas.

Till Åhus 42:165 avses hela Åhus 42:332 regleras, figur F, som avses utplånas.

Från Åhus 42:165 avses ca 134 m², figur B enligt karta, regleras till Åhus 30:1

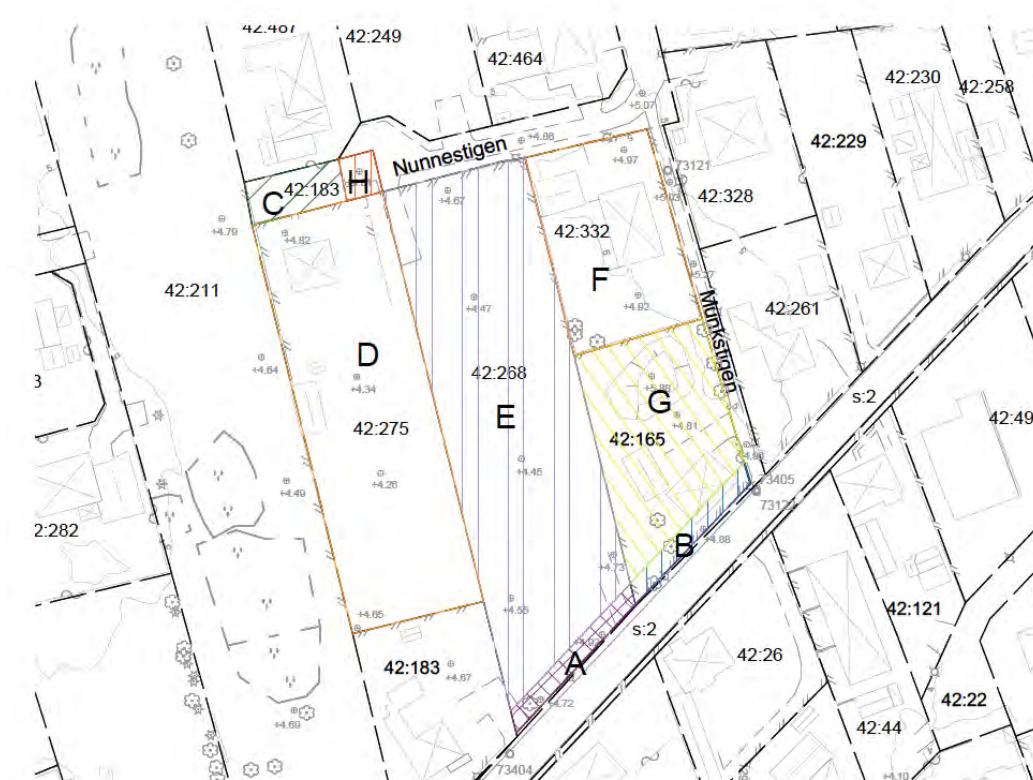
Åhus 42:268

Från Åhus 42:268 avses ca 139 m², figur B enligt karta, regleras till Åhus 30:1

Åhus 42:183 (intill Nunnestigen)

Från Åhus 42:183 avses ca 66 m², figur H, överförs till Åhus 30:1.

Del av Åhus 42:183, figur C på kartan avses nybildas.



Fastighetskonsekvenskarta

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning för gång- och cykelväg och gata.

Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning för fastighetsreglering. Exploatören ska även bekosta fastighetsreglering för del av Åhus 42:183 som berörs av gemensamhetsanläggning Åhus ga:19 så marken överförs till Åhus 30:1 om detta erfordras av Lantmäteriet.

Fastighetsindelingsbestämmelser

Minsta fastighetsstorlek inom planområdet är 750 m².

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 bekostar utbyggnaden av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

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.

Åhus 42:165

Kommunen avser köpa in mark för gång- och cykelväg utmed väg 118, vilket kan innebära ekonomisk ersättning till fastighetsägaren.

Åhus 42:268

Kommunen avser köpa in mark för gång- och cykelväg utmed väg 118, vilket kan innebära ekonomisk ersättning till fastighetsägaren.

Åhus 42:183

Åhus 42:183 överförs till ny fastighet. Detta innebär att ekonomisk kompensation ska utbetalas av exploatör som avser förvärva marken för planområdets behov för dagvattenhantering.

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.

Kraven i BBR har höjts så att all grundläggning av ny bebyggelse utformas med utgångspunkt i hög radonförekomst och frågan regleras i samband med det tekniska samrådet i bygglovskedet.

Medverkande

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



KONSEKVENSER

Barnperspektivet

Vid framtagandet av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Området ligger i direkt anslutning till parkmark som ger möjlighet till naturlek.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Inom planområdet kan bebyggelsen och tomten utformas så att god tillgänglighet skapas. Hur kraven på tillgänglighet i 8 kap 4§ (byggnader) och 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning.

UNDERSÖKNING – BEHOV AV STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING

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

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

Urvalstabeller för att klargöra om det finns krav på strategisk miljöbedömning

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



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

Identifikation av omständigheter för och emot en miljöbedömning

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

Områdets förutsättningar (punkt 2, 8, 9)

- Inom området finns fridlysta växter, hedblomster
- Mycket sårbart grundvatten
- Bullerstört
- Närhet till rekommenderad transportled för farligt gods

Planens påverkan på området (punkt 3, 9)

Hur bedöms planen påverka de egenskaper som du identifierat, se ovan. Observera att vissa omständigheter återkommer under rubriken Planens påverkan på hälsa och miljö:

- Hedblomster är en mycket vanlig växt på orten, beståndet bedöms enkelt kunna flyttas till ett naturvårdsområde
- Planförslaget bedöms inte påverka grundvattnet
- Skärmning av buller är en förutsättning för planförslaget
- Befintlig bebyggelsestrukturen intill Yngsjövägen är en del av kulturmiljön i området.
- Ny bebyggelse kommer att bulleranpassas

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

- Planen främjar en hållbar bebyggelsestruktur med hushållning av mark
- Ekosystemtjänster beaktas i planförslaget
- Bostadsbebyggelse förväntas leda till ökad trafik
- Området ligger nära kollektivtrafik, alternativ till bilen finns
- Bostadsbebyggelse ska bulleranpassas



Planförslaget innebär ingen risk för att gällande miljökvalitetsnormer överskrids.

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

- Planen påverkar genomförandet av andra planers miljöeffekter genom att trafikmängden ökar

Slutsats

Området är beläget i tätorten nära till kollektivtrafik, vilket möjliggör för förtätning och ett bättre markutnyttjande. Hedblomsterbeståndet kan flyttas till ett område som förvaltas inom kommunens naturvårdsfond.

Ställningstagande

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

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Roger Jönsson
stadsarkitekt

Alexander Bredén-Jonsson
planeringsarkitekt