



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan 1290K-P08/2, kvarteren Misteln och Martornen



Översiktskarta. Det aktuella planområdet för ändring av detaljplan.
Karta: Kristianstad kommun



DETALJPLANENS SYFTE

Ändringen av detaljplanen syftar till att på ett effektivare sätt tillvarata planlagd mark för verksamheter/industri och på ett bättre sätt möta de behov av verksamhetsmark som finns i kommunen idag.

Inom ramen för detta ändras exploateringsgraden för största byggnadsarea från 30 procent till största byggnadsarea 60 procent av fastighetsarean. I samband med denna planändring görs även justeringar med syftet att uppdatera detaljplanen efter nya förutsättningar som tillkommit i området.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är beläget i norra delen av Åhus mellan väg 118 och Åhusbanan samt norr och söder om Tappetleden. Området omfattar cirka 9 hektar detaljplanlagd mark för icke störande verksamheter enligt planbeteckningen J (industri). Planområdet har avgränsats till kvarteren Misteln i norr och Martornen i söder då det är dessa kvarter som berörs av förslaget.



Översiktskarta, planområdets läge i Åhus.
Karta: Kristianstads kommun



MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgör cirka 94 000 m² kvartersmark för verksamheter enligt planbeteckningen J (industri). Cirka 7 200 m² av kvartersmarken utgör en del av fastigheten Horna 3:12 som ägs av kommunen. Resterande kvartersmark ägs av privata aktörer.

ÄRENDEINFORMATION

Arbetet med ändring av detaljplan 1290K-P08/2, kvarteren Misteln och Martornen i Kristianstads kommun, BN 20-736 påbörjades under våren 2023.

PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

GRUNDKARTA

- Grundkartan, upprättad 2023-11-13 av Kristianstads kommun. Kvaliteten på fastighetsgränsernas noggrannhet har kontrollerats i samband med att grundkartan upprättades.

ANSÖKAN, UPPDRAG OCH BESLUT

Byggnadsnämnden gav 2018-10-30 § 182 i uppdrag åt Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja planarbete för ändring av detaljplan för att pröva möjligheten till ökad exploateringsgrad inom fastigheten Horna 3:12, kvarteren väster om järnvägen med finansiering genom planavgift.

PLANPROCESSEN

Standardförfarande

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan handläggs med standardförfarande. Standardförfarandet tillämpas eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen antas heller inte medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplaneprocessen för ett standardförfarande är indelat i tre skeden; samråd, 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. När detaljplanen fått laga kraft kan bygglov ges och utbyggnad påbörjas.

Så här ser planprocessen ut:



Tidplan

Uppdrag	Byggnadsnämnden	2018-10-30
Samrådsgodkännande	Byggnadsnämnden	2023-11-21
Granskningsgodkännande	Byggnadsnämnden	Q1 - 2024
Godkännande för antagande	Byggnadsnämnden	Q1 - 2024
Antagande	Kommunfullmäktige	Q1 - 2024
Laga kraft		Q1 - 2024

Medverkande

Planhandlingar och illustrationer har tagits fram av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

PLANERINGFÖRUTSÄTTNINGAR

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan *Horna 3:12, del av, norr om Vannebergaområdet i Åhus, Kristianstads kommun*(1290K-P08/2) fick laga kraft år 2007. Planens genomförandetid gick ut 2017.

Den underliggande detaljplanens syfte avseende ändringens avgränsade område är att tillhandahålla mark för etablering av icke störande verksamheter enligt planbeteckningen J (industri). Således överensstämmer ändringen med den underliggande detaljplanens syfte. Förutom industriell verksamhet medges även handel, bilservice och hantverk. Inom kvarteret Misteln har handel begränsats med "ej livsmedel". Enligt gällande plan har kvarteren Misteln och Martornen en exploateringsgrad på största byggnadsarea 30 procent av fastighetsrean med en begränsning för handel på högst 3000 kvm. Högsta byggnadshöjd är 7 meter och minsta respektive största taklutning ligger mellan 18-27 grader.

En ändring av den underliggande detaljplanen genomfördes 2019 inom kvarteret Koriandern som ligger öster om kvarteret Misteln. Exploateringsgraden justerades från största byggnadsarea 30 procent av fastighetsarean till 60 procent, det vill säga samma ändring som nu föreslås för kvarteren Misteln och Martornen.



Utklipp från plankartan för Detaljplan för Horna 3:12, del av, norr om Vannebergaområdet i Åhus med markerat område för aktuell planändring.
Källa: Kristianstads kommun



Med hänsyn till bostadsbebyggelsen söder om Tälletleden får verksamheterna inom kvarteren Misteln och Martornen inte innebära betydande störning för omgivningen. I den underliggande detaljplanen har en planbestämmelse utfärdats att Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller "Råd och riktlinje 1978:5" ska gälla vid nyetablering av industri/hantverk.

Utmed väg 118/Kristianstadvägen gäller ett särskilt förordnande enligt väglagen om 30 meter byggnadsfritt område.

Gällande översiktsplaner

I Översiktsplan 2013 för Kristianstads kommun, antagen av kommunfullmäktige 2013-03-12, pekas det aktuella planområdet ut för verksamheter (detaljplanelagda ej utbyggda). Idag har verksamheter etablerats inom planområdet och pågående markanvändning stämmer överens med gällande översiktsplan. I det pågående arbetet med *Ändring av översiktsplan för Åhus* som har ställts ut på samråd anges statusen för planområdet som utvecklad och en förtätning av befintlig verksamhetsmark föreslås genom planändring som ökar exploateringsgraden.

Fysisk miljö

Planområdet är beläget i norra Åhus mellan väg 118 och Åhusbanan och omfattar cirka 9 hektar planlagd och delvis utbyggd industri och verksamhetsmark. Planområdet omgärdas av tallskog som även fungerar som skydd mot störning för bostadsbebyggelse som ligger längre österut utmed Tälletleden.

Bebyggelsen inom planområdet består av större lokaler för hantering av exempelvis lager, byggvaror och olika serviceverkstäder. Tillfart till verksamhetsområdena sker via industrigator från Tälletleden. Bebyggelsen som hitintills har etablerats utifrån gällande detaljplan visar på en låg exploateringsgrad med stora öppna asfaltsytor med begränsad användning.

Marken inom området är relativt flack och markhöjden inom området varierar mellan cirka +9,8 meter till +8,3 meter. De högsta och lägsta höjderna ligger i de norra respektive södra delarna av kvarteren, marken lutar svagt mot Tälletleden som bildar en gräns mellan kvarteret Misteln och Kvarteret Martornen.



Planområdet med kv. Misteln i norr och kv. Martornen i söder. Källa: Kristianstads kommun



PLANÄNDRING

Beskrivning av ändringens huvuddrag

Planändringen omfattar cirka 94 000 m² planlagd och delvis utbyggd verksamhetsmark vilken idag är planlagd med en exploateringsgrad 30 procent av fastighetsarean.

Planändringen innebär en exploatering på högst 60 procent av fastighetsarean och syftar till att på ett effektivare sätt tillvarata planlagd mark för industri/verksamheter. Övriga egenskapsbestämmelser ändras ej vilket medför att bestämmelserna, Takutformning mellan 18–27 grader och Högsta byggnadshöjd är 7 meter fortsätter att gälla.

I samband med planändringen föreslås följande justeringar med syftet att uppdatera detaljplanen efter nya förutsättningar som tillkommit i området:

- Tillfartsgatorna som leder in trafik till kvarteren Misteln och Martornen har byggts ut efter att den underliggande detaljplanen fått laga kraft på kvartersmark med beteckningen J/Industri. Gatorna utgör cirka 6 800 m² och ingår i den kommunala fastigheten Horna 3:12. I samband med ändringen justeras kvartersmarken som utgörs av gata till allmän platsmark/GATA. Utmed gatans sträckning tillförs prickad mark med lydelsen "Marken får inte förses med byggnad, detta gäller 3 meter från gatans kant.
- På grund av gatans utbyggnad har ett mindre restområde av kvartersmark med beteckningen J/Industri bildats i kvarteret Mistelns sydvästra hörn. Restområdet utgör cirka 430 m² och ingår i den kommunala fastigheten Horna 3:12. I samband med ändringen justeras denna yta till allmän platsmark/SKYDD₁ och ges på så sätt samma användningsrätt som angränsande mark.
- I kvarteret Martornens norra och södra del minskar avståndet mellan användningsgränsen för kvartersmark och egenskapsgränsen för mark som inte får bebyggas från 10 meter till 5 meter. Samma justering av egenskapsgränsen för mark som inte får bebyggas görs utmed kvarteret Mistelns norra, södra, östra samt del av västra sida. Eftersom kvarteren omges av omfattande skyddsplanteringar är bedömningen att bebyggelse kan ske något närmare kvartersgränsen än idag. Justeringen innebär också att byggnader som delvis etablerats inom denna yta i stället är helt placerade inom byggbar kvartersmark.
- I kvarteret Martornens södra del, inom fastigheten Martornen 5, förläggs ett stråk av reserverad mark för allmännyttiga ändamål med syfte att skydda underjordiska ledningar.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år för de bestämmelser som ändras. Genomförandetiden gäller från det datum då planen får 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.

Att ett område är allmän platsmark innebär att marken är avsedd för ett gemensamt behov. Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken som på plankartan utgörs av GATA och SKYDD₁. Huvudmannen ansvarar för den allmänna platsmarkens utbyggnad, drift och underhåll.

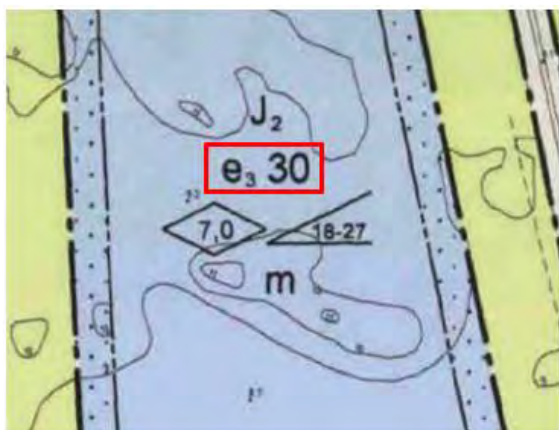
Kvartersmark för industri

Den underliggande detaljplanen tillhandahåller, inom ändringens avgränsade område, kvartersmark för etablering av icke störande verksamheter enligt planbeteckningen J (industri). Förutom industriell verksamhet medges även handel, bilservice och hantverk. Inom kvarteret Misteln är handel begränsad "med ej livsmedel". Den aktuella planändringen möjliggör att kvartersmarken kan tillvaratas på ett effektivare sätt och samtidigt möta kommunens behov av verksamhetsmark.

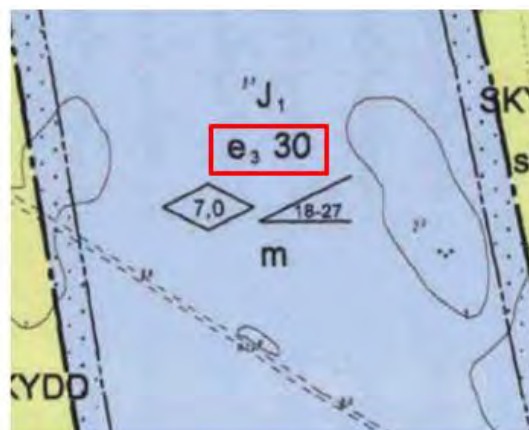
Bestämmelser som ändras

Utnyttjandegrad

Bestämmelser som utgår: e_3 = största byggnadsarea 30 % av fastighetsarean. För handel gäller begränsning till 3000 kvm.



T.v. Bestämmelse som ändras i kvarteret Misteln.



T.h. Bestämmelse som ändras i kvarteret Martornen.

Ny bestämmelse: e_3 = Största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean. För handel gäller begränsning till högst 3000 kvm.



e₃

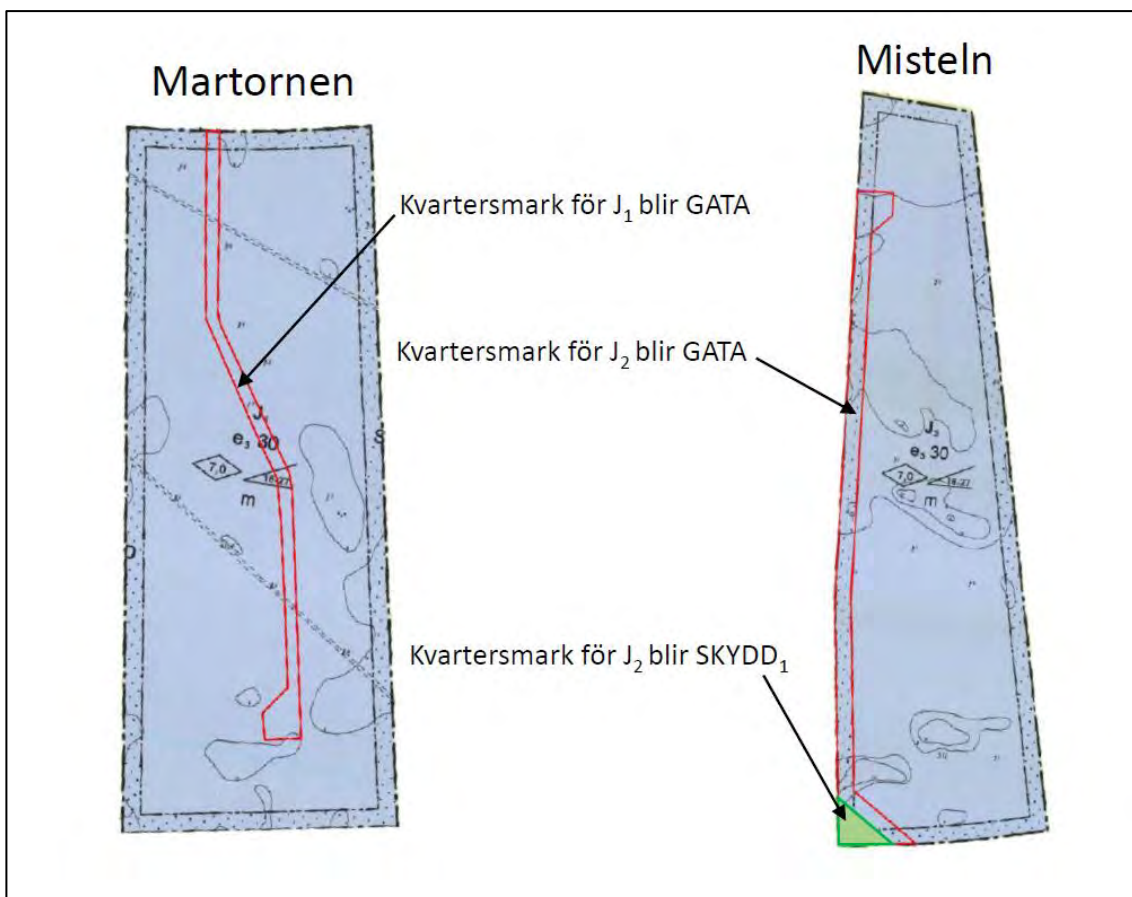
Största byggnadsarea är 60% av fastighetsarean. För handel gäller begränsning till högst 3000 kvm.

Tillkommande bestämmelse efter ändring.

Motiv: Nuvarande bestämmelse har bidragit till en låg exploatering och stora öppna asfaltsytor. Ändringen innebär att kommunen på ett effektivare sätt kan tillvarata redan planlagd mark för verksamheter/industri och på ett bättre sätt möta de behov av verksamhetsmark som finns i kommunen idag. Ändringen innebär också en möjlighet att kunna hushålla med annan mark inom kommunen.

Markanvändning

Bestämmelser som utgår: Inom rödmarkerade sträckor, enligt bilden nedan, utgår kvartersmark med beteckningarna J₁ och J₂ och ersätts med allmän platsmark för GATA inom sammanlagt cirka 6 800 m². Inom grönmärkat område utgår kvartersmark med beteckningen J₂ och ersätts av allmän platsmark SKYDD₁ inom yta på cirka 430 m².



Redovisning av kvartersmark som föreslås regleras som allmän platsmark.

Källa: Kristianstads kommun



Redovisning av förslag till allmän platsmark GATA och allmän platsmark SKYDD₁.

Källa: Kristianstads kommun

Motiv: Gatustrukturen inom kvarteren Misteln och Martornen har byggts ut efter att den underliggande detaljplanen fått laga kraft på kvartersmark med beteckningen J/Industri. Gatorna utgör cirka 6 800 m² och ingår i den kommunala fastigheten Horna 3:12. I samband med planändringen justeras kvartersmark som utgörs av gata till allmän platsmark/GATA. Detta görs för att uppdatera planen utifrån de förutsättningar som råder idag.

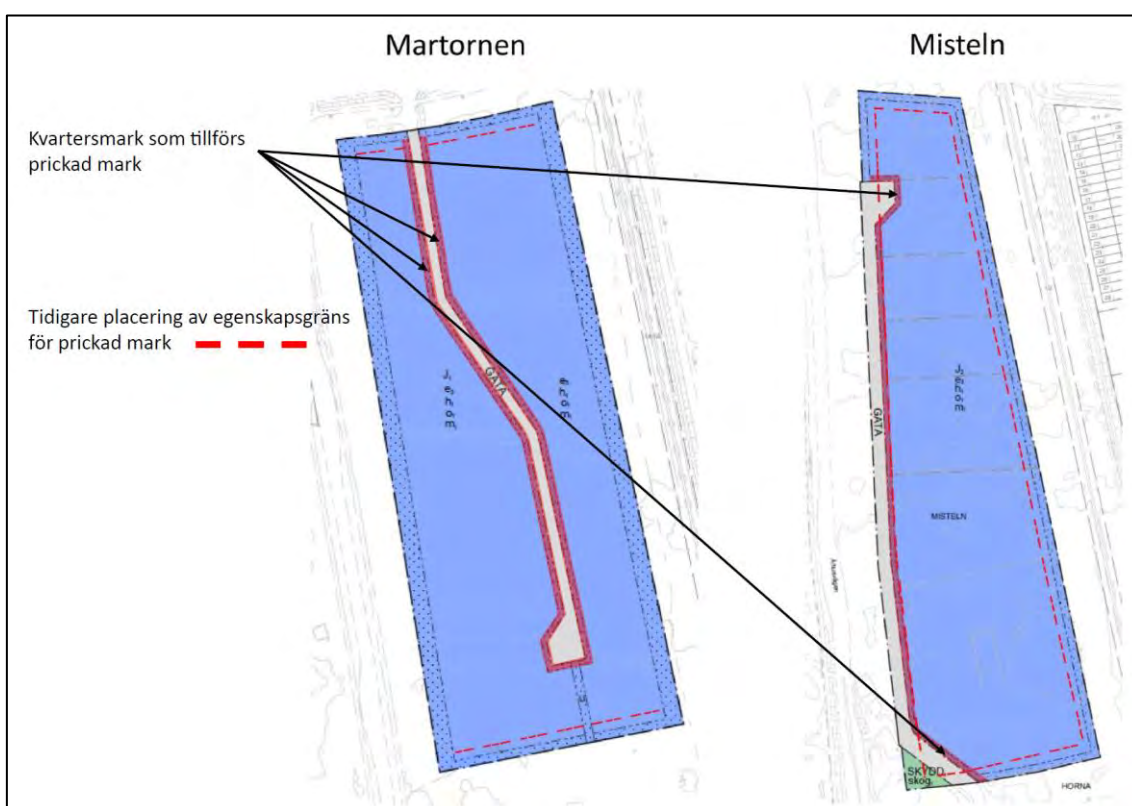
På grund av gatans utbyggnad har ett mindre restområde av kvartersmark med beteckningen J/Industri bildats i kvarteret Mistelns sydvästra hörn. Restområdet utgör cirka 430 m² och ingår i den kommunala fastigheten Horna 3:12 och justeras till allmän platsmark/SKYDD₁ och ges på så sätt samma användningsrätt som angränsande mark.



Begränsning av markens utnyttjande

Intilliggande kvartersmark längs med gatorna markeras med prickad mark med lydelsen "Marken får inte förses med byggnad". Detta gäller tre meter från gatans kant och regleras sammanlagt inom cirka 2 300 m² på kvartersmark med beteckningarna J₁ och J₂.

I kvarteret Martornens norra och södra del minskar avståndet mellan användningsgränsen för kvartersmark och egenskapsgränsen för prickad mark från 10 meter till 5 meter. Samma justering av egenskapsgränsen för prickad mark görs utmed kvarteret Mistelns norra, södra, östra samt del av västra sida. Korrigeringen innebär att 3900 m² prickad mark regleras som byggbar kvartersmark. Den röda streckade linjen på bilden nedan illustrerar egenskapsgränsens tidigare placering.



Redovisning av kvartersmark som tillförs prickad mark utmed gata. Den röda streckade linjen illustrerar tidigare placering för egenskapsgräns för prickad mark. Källa: Kristianstads kommun.

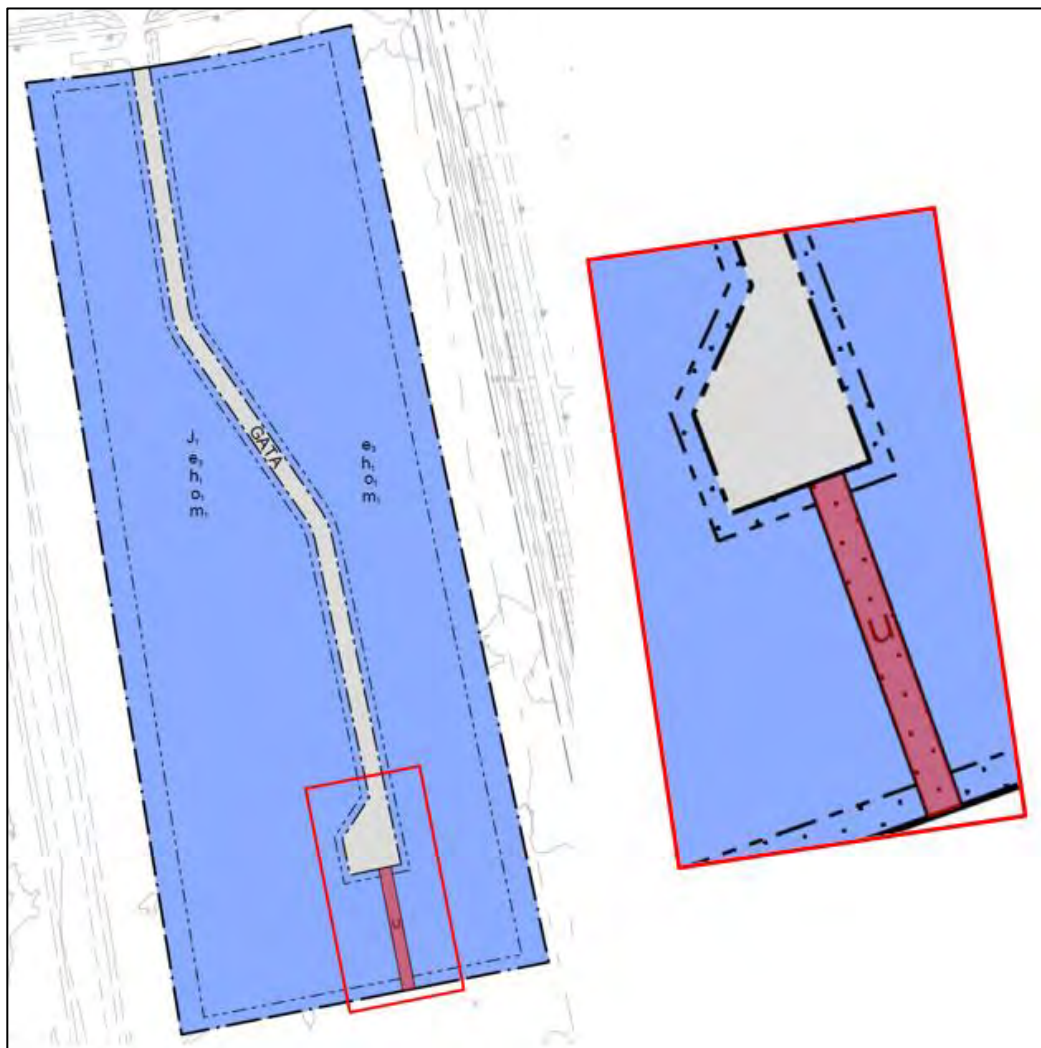
Motiv: För att skapa ett byggnadsfritt område mellan kvartersmark och gata markeras intilliggande kvartersmark längs med gatan med prickad mark med lydelsen "Marken får inte förses med byggnad", detta gäller 3 meter från gatans kant.

Motivet till att avståndet mellan egenskapsgränsen för prickad mark och användningsgränsen minskar från 10 meter till 5 meter utmed kvarterens ytterkanter är att den reserverade ytan anses för väl tilltagen. Då kvarteren omges av omfattande skyddsplantering bedöms bebyggelse kunna ske något närmare kvartersgränsen än idag. Justeringen innebär också att byggnader som delvis etablerats inom denna yta i stället är helt placerade inom byggbar kvartersmark.



Markreservat för allmännyttiga ändamål

I kvarteret Martornens södra del förläggs ett stråk av reserverad mark för allmännyttiga ändamål med syfte att skydda underjordiska ledningar. Regleringen sker inom fastigheten Martornen 5 och omfattar cirka 250 m² kvartersmark för industri med beteckningen J₁.



*Redovisning av kvartersmark som reserveras för att skydda befintliga underjordiska ledningar.
Källa: Kristianstads kommun*

Motiv: Mark reserveras för allmännyttiga ändamål med syfte att skydda underjordiska ledningar. Regleringen ger möjlighet att bilda ledningsrätt i ett framtida skede.



SOCIALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Barnkonsekvensanalys

Barnperspektiv är när vuxna ser barnet, strävar efter att förstå det och vidtar åtgärder som de bedömer vara till barnets bästa. Barnperspektivet kan inrymma barnets perspektiv men behöver inte göra det. Till gruppen barn hör varje människa under 18 år. Den underliggande detaljplanen möjliggör för industri/verksamhetsområde och barn kan komma att besöka platsen tillsammans med vuxna men bedöms ändå inte påverkas negativt av den aktuella ändringen av nuvarande detaljplan.

TEKNIK

Tekniska förutsättningar

Fjärrvärme, el, tele och fiber

C4 Elnät AB är elleverantör och har befintliga ledningar inom planområdet, en transformatorstation är sedan tidigare etablerad i höjd med infarten till kvarteret Martornen. Det framtida effektbehovet kan behöva utredas vidare vid den fortsatta projekteringen av området.

Inom kvarteret Martornen finns befintliga fjärrvärmeledningar, inom kvarteret Misteln finns för närvarande inte någon framdragen fjärrvärme.

Det finns möjlighet att ansluta till bredband genom fiberledningar från näraliggande områden.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Avfallshantering

Fastighetsägare ska beakta renhållningsfordons framkomlighet samt miljörum/hus tillgänglighet för att fortsatt avfallshantering kan ske.

Posthantering

Postnord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten och arbetar löpande med att effektivisera och standardisera posthanteringen. Kontakt med Postnord ska ske i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagningen i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd innebär att posten inte delas ut till adressen.

DAGVATTEN



Dagvatten

För omhändertagande av dagvatten i kommunen gäller "Dagvattenpolicy för Kristianstads kommun", antagen av kommunfullmäktige 2010. Planområdet ingår inte inom kommunalt verksamhetsområde för kommunalt dagvatten och dagvattnet ska därför tas om hand lokalt inom den egna kvartersmarken.

Inom det som utgörs som allmän platsmark ansvarar kommunen för att dagvatten tas om hand och infiltreras på ett korrekt sätt.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN OCH LUFT

Miljö kvalitetsnormer för luft

I den underliggande detaljplanen konstaterades att gällande miljö kvalitetsnormer för luft med gränsvärden för kväveoxid, kvävedioxid, bly, partiklar (PM10) i utomhusluft inte riskeras att överskridas med en utbyggnad av planområdet enligt planförslaget.

Konsekvenser

Den föreslagna ändringen gällande en högre exploateringsgrad inom planområdet bedöms inte leda till några skillnader gällande förutsättningarna att följa miljö kvalitetsnormerna för luft än vad som tidigare konstaterats i den underliggande detaljplanen. Områdets kustnära läge och det relativa öppna landskapet i väster gör det också väl ventilerat.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet berörs av två grundvattenförekomster:

Grundvattenförekomst Norra Kristianstadsslätten, SE621214-454046 är en sedimentär bergförekomst. MKN är god kemisk och kvantitativ status. Statusklassning idag är god för både kemisk och kvantitativ status. Förekomsten bedöms vara i risk att inte uppnå god status år 2027, framför allt beroende på miljögifter (främst PFAS och bekämpningsmedel) och stora vattenuttag.

Grundvattenförekomst Yngsjö, SE619436-140109, är en sand- och grusförekomst. MKN är god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status. Status idag är god kemisk och kvantitativ. Det finns risk att inte uppnå god kemisk status med avseende på miljögifter och bekämpningsmedel år 2027. Betydande påverkan kommer framför allt från jordbruk (nitrat och bekämpningsmedel) och förorenade områden (PFAS). Förekomsten har kontakt med flera ytvatten, till exempel Helge å och Graften. Den har ett medeldjup på 5 meter och ett djupintervall på 0-20 m.

Konsekvenser

Marken inom kvarteret Misteln och Martornen har enligt underliggande detaljplan redan prövats lämplig för industri, handel och hantverk. Den föreslagna ändringen gällande en högre exploateringsgrad inom planområdet bedöms inte leda till några skillnader gällande



förutsättningarna att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten jämfört med dagens
förutsättningar.



MILJÖBEDÖMNING

Undersökning enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken (2010:900)

En *undersökning* om behovet av strategisk miljöbedömning (SMB) enligt 6 kap Miljöbalken (MB) har tagits fram för nu aktuell ändring av underliggande detaljplan. Kommunen har gjort en undersökning av behovet av strategisk miljöbedömning (SMB) i enlighet med 6 kap 3-8 §§ miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 § p 1-9. Syftet med undersökningen är att identifiera och redovisa omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan.

Faktorer som utlöser eller undantar krav på strategisk miljöbedömning

Planområdet berör inget Natura 2000 område. Det berör eller möjliggör inte heller för någon tillståndspliktig verksamhet. Detaljplanen syftar inte till att tjäna några intressen för totalförsvaret eller räddningstjänst (vilket skulle innebära att planen helt undantas från krav på strategisk miljöbedömning).

För att klargöra behovet av strategisk miljöbedömning för detaljplanen, så har en undersökning enligt Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 § p 1-9 genomförts enligt nedan.

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)

Området är sedan tidigare i underliggande detaljplan planlagt för icke störande verksamheter enligt planbeteckningen J (industri). Efter att den underliggande detaljplanen fick laga kraft har marken inom planområdet avverkats och iordningsställt för detta ändamål, ytterligare orörd mark behöver därmed inte tas i anspråk i samband med ändringen av detaljplanen. Bebyggelse som hitintills har etablerats utifrån gällande detaljplan visar på en låg exploateringsgrad med stora öppna asfaltsytor med begränsad användning. Utifrån dessa aspekter bedöms planområdet sedan tidigare vara anpassat för att möta planändringens syfte gällande en högre exploateringsgrad.

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och dagvatten ska tas om hand lokalt inom den egna kvartersmarken enligt kommunens dagvattenpolicy. Markens genomsläpplighet betraktas som hög då jordlagren utgörs av sand och glacial grovsilt. Grundvattnet inom planområdet är utpekade som hög sårbarhet och planområdet är beläget cirka 200 - 500 meter väster om *Åhus vattenskyddsområde*, Det är därför viktigt att kombinera god infiltration med god rening av dagvattnet i området.

Planområdet berörs av två grundvattenförekomster:



Grundvattenförekomst Norra Kristianstadsslätten, SE621214-454046 är en sedimentär bergförekomst. MKN är god kemisk och kvantitativ status. Statusklassning idag är god för både kemisk och kvantitativ status. Förekomsten bedöms vara i risk att inte uppnå god status år 2027, framför allt beroende på miljögifter (främst PFAS och bekämpningsmedel) och stora vattenuttag.

Grundvattenförekomst Yngsjö, SE619436-140109, är en sand- och grusförekomst. MKN är god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status. Status idag är god kemisk och kvantitativ. Det finns risk att inte uppnå god kemisk status med avseende på miljögifter och bekämpningsmedel år 2027. Betydande påverkan kommer framför allt från jordbruk (nitrat och bekämpningsmedel) och förorenade områden (PFAS). Förekomsten har kontakt med flera ytvatten, till exempel Helge å och Graften. Den har ett medeldjup på 5 meter och ett djupintervall på 0–20 m.

Planens påverkan på området (punkt 3, 9)

Vid en ändring av detaljplan är det endast konsekvenserna av de ändrade planbestämmelserna som ska bedömas avseende en betydande miljöpåverkan eller inte. Marken inom kvarteret Misteln och Martornen har enligt underliggande detaljplan redan prövats lämplig för industri, handel och hantverk.

Planändringen innebär att exploateringsgraden för största byggnadsarea ändras från 30 % till största byggnadsarea 60 % av fastighetsarean. Nuvarande byggrätt har medverkat till en begränsad markanvändning med låg exploatering och stora öppna asfaltsytor. Konsekvenserna av föreslagen ändring möjliggör för en tätare exploatering inom området och således ett mer effektivt utnyttjande av redan planlagd mark. Ändringen innebär också en möjlighet att kunna möta kommunens behov av verksamhetsmark och samtidigt hushålla med annan mark inom kommunen.

Handel kommer fortsatt vara begränsad till högst 3000 m² och livsmedelsförsäljning inom kvarteret Misteln kommer fortsatt inte vara tillåten. Ur den aspekten bedöms planändringen inte tillföra ytterligare trafikallstrande verksamheter än vad som möjliggörs utifrån gällande plan. Enligt den underliggande detaljplanen får verksamheter inte innebära betydande störning för omgivningen. Samma förutsättningar gäller även vid genomförande av ändringsförslaget.

Oavsett ändringen är det troligt att stora delar av området, oberoende av exploateringsgrad, kommer hårdgöras. Risken för översvämningar vid skyfall bedöms därför vara densamma utifrån gällande plans förutsättningar. En högre exploateringsgrad inom planområdet bedöms heller inte leda till några större skillnader gällande förutsättningarna att nå miljökvalitetsnormerna för vatten jämfört med dagens förutsättningar.

Ingen förändring sker gällande bestämmelser om byggnadshöjd eller taklutning varpå landskapsbilden inte bedöms påverkas negativt av den aktuella planändringen.



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

Vid en ändring av detaljplan är det endast konsekvenserna av de ändrade planbestämmelserna som ska bedömas avseende en betydande miljöpåverkan eller inte. Marken inom kvarteret Misteln och Martornen har enligt underliggande detaljplan redan prövats lämplig för industri, handel och hantverk.

Den föreslagna ändringen möjliggör för en tätare exploatering inom området och således ett mer effektivt utnyttjande av redan planlagd mark. Idag råder det brist på verksamhetsmark inom kommunen och planändringen innebär en möjlighet att hushålla med orörd mark.

Grundvattnet inom planområdet är utpekad med hög sårbarhet och de geologiska förhållandena innebär att marken har en hög genomsläpplighet. Föroreningar skulle kunna, via infiltration, ta sig till djupare lager i marken och sprida sig utanför planområdet. Det är därmed av stor vikt att kombinera infiltration med god rening av dagvattnet i området. Statusklassningen för MKN för de berörda grundvattenförekomsterna är idag av god kvalitativ och kvantitativ status och att förutsättningarna skulle ändras jämfört med idag på grund av den föreslagna ändringen bedöms som mindre sannolik. Eftersom marken inom planområdet troligtvis kommer att bestå av hårdgjord yta oavsett planändringen förefaller sig risken för översvämning vid skyfall vara densamma som utifrån gällande plans förutsättningar.

Den föreslagna ändringen gällande en högre exploateringsgrad inom planområdet bedöms inte påverka förutsättningarna att följa miljökvalitetsnormerna för luft än vad som tidigare konstaterats i den underliggande planen. Planområdets kustnära läge och det relativa öppna landskapet i väster gör det också väl ventilerat.

Enligt den underliggande detaljplanen får verksamheter inte innebära betydande störning för omgivningen. Samma förutsättningar gäller även vid genomförande av ändringsförslaget. Marken utanför planområdet är i gällande plan utfärdad som naturmarksområde som skydd mot störning, avståndet mellan planområdet och befintliga bostadshus är cirka 80 – 100 meter vilket bedöms utgöra tillräckligt skydd även vid en genomförd planändring.

En ändring av byggnadsarean från 30 % till största byggnadsarea 60 % av fastighetsarean inom kvarteren Misteln och Martornen bedöms inte innebära några risker för människors hälsa eller för miljön. Planändringen bedöms heller inte innebära någon risk att gällande miljökvalitetsnormer överskrids.

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

Marken inom kvarteret Misteln och Martornen har enligt underliggande detaljplan redan prövats lämplig för industri, handel och hantverk. Nuvarande byggrätt har medverkat till en begränsad markanvändning med låg exploatering och stora öppna asfaltsytor. Planändringen innebär att exploateringsgraden för största byggnadsarea ändras från 30 % till största byggnadsarea 60 % av fastighetsarean. Konsekvenserna av den föreslagna



ändringen möjliggör för en tätare exploatering inom området och således ett mer effektivt utnyttjande av redan planlagd mark. Ändringen innebär också en möjlighet att kunna möta kommunens behov av verksamhetsmark och samtidigt hushålla med annan mark inom kommunen.

Förutom att planändringen medverkar till ett effektivare markutnyttjande av befintlig verksamhetsmark bedöms planförslaget inte påverka genomförandet av andra planer eller program.

Slutsats

Bedömningen är att planändringens påverkan på människors hälsa och miljön inte är av en sådan omfattning att den kan väntas leda till en betydande miljöpåverkan. Ändringen följer det syfte som nu gällande plan avser och en ökad exploateringsgrad innebär också ett mer effektivt användande av redan detaljplanelagd mark vilket ger positiva effekter på kommunens ambition om att hushålla med mark. Vidare är de övriga justeringar som görs i samband med ändringen av den underliggande detaljplanen endast av mindre karaktär och utförs för att bättre anpassa detaljplanen efter nya förutsättningar som tillkommit i området.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunens bedömning är att planförslaget inte har en sådan miljöpåverkan att en strategisk miljöbedömning (SMB) enligt 6 kap miljöbalken behöver göras.

Beslutet har fattats av byggnadsnämnden och har anslagits till allmänheten i samband med samrådsbeslutet.



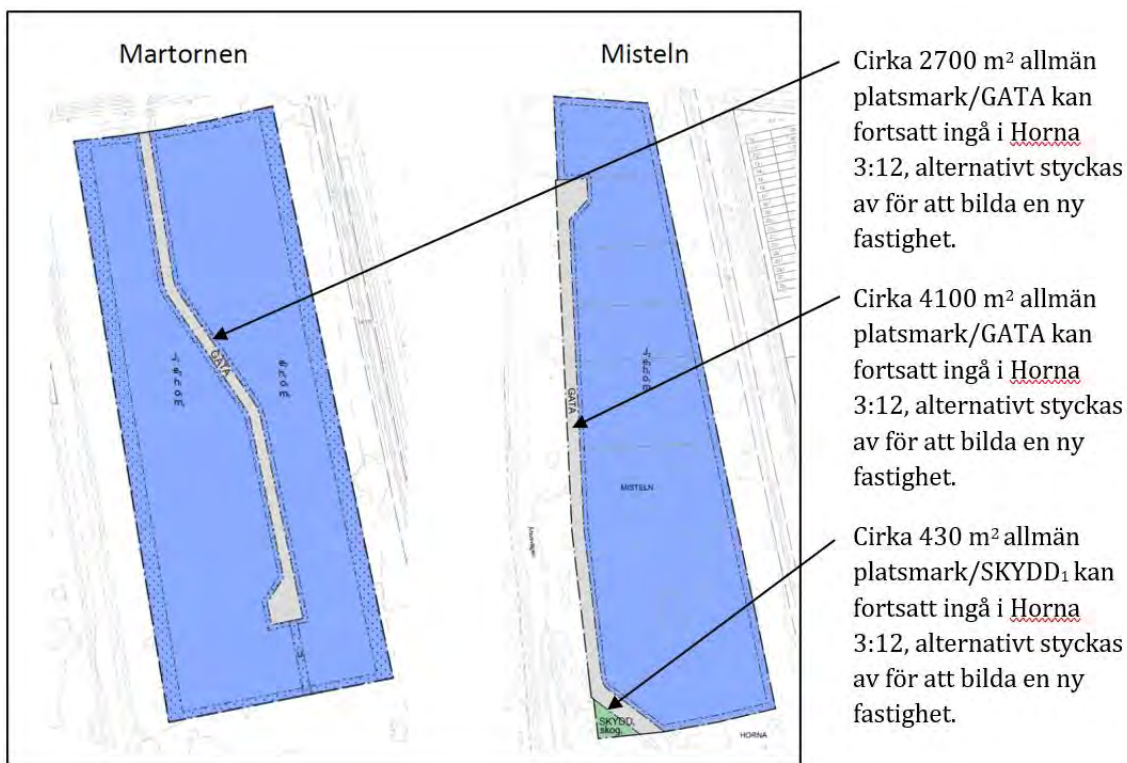
GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Förändrad fastighetsindelning

I samband med planändringen justeras kvartersmark som ingår i den kommunala fastigheten Horna 3:12. Totalt ändras cirka 6 800 m² av kvartersmarken till allmän platsmark/GATA och cirka 430 m² ändras till allmän platsmark/SKYDD1. Dessa områden kan fortsatt ingå i fastigheten Horna 3:12, det finns också möjlighet att stycka av dessa områden för att bilda egna park- och gatufastigheter.



Fastighetskonsekvenskarta. Källa: Kristianstads kommun



Rättigheter

Den underliggande detaljplanens genomförandetid har gått ut och kan upphävas eller ändras utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Servitut

Inom kvarteret Martornen finns ett antal officialservitut med ändamål för väg som belastar fastigheten Horna 3:12, i samband med att planförslaget får laga kraft och kvartersmark ändras till allmän platsmark/GATA finns möjlighet att upphäva dessa servitut.

Ledningsrätt

I kvarteret Martornens södra del, inom fastigheten Martornen 5, förläggs ett stråk av reserverad mark för allmännyttiga ändamål med syfte att skydda underjordiska ledningar. Regleringen ger möjlighet att bilda ledningsrätt i ett framtida skede.

TEKNISKA FRÅGOR

Behov av ytterligare tekniska utredningar

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.

Digitalisering av ändring av detaljplan

Underliggande och nya tillkommande planbestämmelser för ändringen har digitaliserats för att underlätta kommande nybyggnadskarta.

På plankartan har de ursprungliga bestämmelserna i huvudsak tolkats och förts över oförändrat. Bestämmelser om prickmark "Byggnad får inte uppföras" har ersatts av "Marken får inte förses med byggnad" i enlighet med dagens bestämmelsekatalog.

Övrigt

Höjdsättning på färdigt golv ska placeras minst 0,35 meter över gatunivå, detta gäller vid all byggnation inom kommunen.

C4 Energi AB är elleverantör och har befintliga ledningar inom planområdet som ska beaktas vid markarbeten. Åtgärder som försvårar eller omöjliggör underhållsarbete får ej ske utan samråd med C4 energi/elnet.

Inom kvarteret Martornen finns befintliga fjärrvärmeledningar som ska beaktas vid markarbeten. Åtgärder som försvårar eller omöjliggör underhållsarbete får ej ske utan samråd med C4 energi/värme. Bebyggelse får inte placeras över eller på ett närmare avstånd än 2 meter från befintliga fjärrvärmeledningar.



EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomisk bedömning

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

Befintliga ledningar inom planområdet ska beaktas vid markarbete och vid försäljning av mark. Flytt eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa eventuella befintliga kabelanläggningarnas funktion inom planområdet ska bekostas av aktuell exploatör inom respektive fastighet.

Planavgift

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen tas ut genom planavgift enligt gällande taxa i samband med bygglov/bygganmälan.

Ersättningsanspråk

Den underliggande detaljplanens genomförandetid har gått ut och kan upphävas eller ändras utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Inlösen

Det uppkommer inga krav på inlösen i samband med planändringen.

Drift av allmän plats

Kommunen bekostar driften av den allmänna platsmarken.

Drift vatten och avlopp

Kommunen bekostar driften av vatten- och avloppsnätet i området. Avgifterna för att ansluta sig till, och för att använda, kommunalt vatten och avlopp bekostas av exploatör/fastighetsägaren.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Daniel Wasden
planchef

Mattias Klasson
planeringsarkitekt