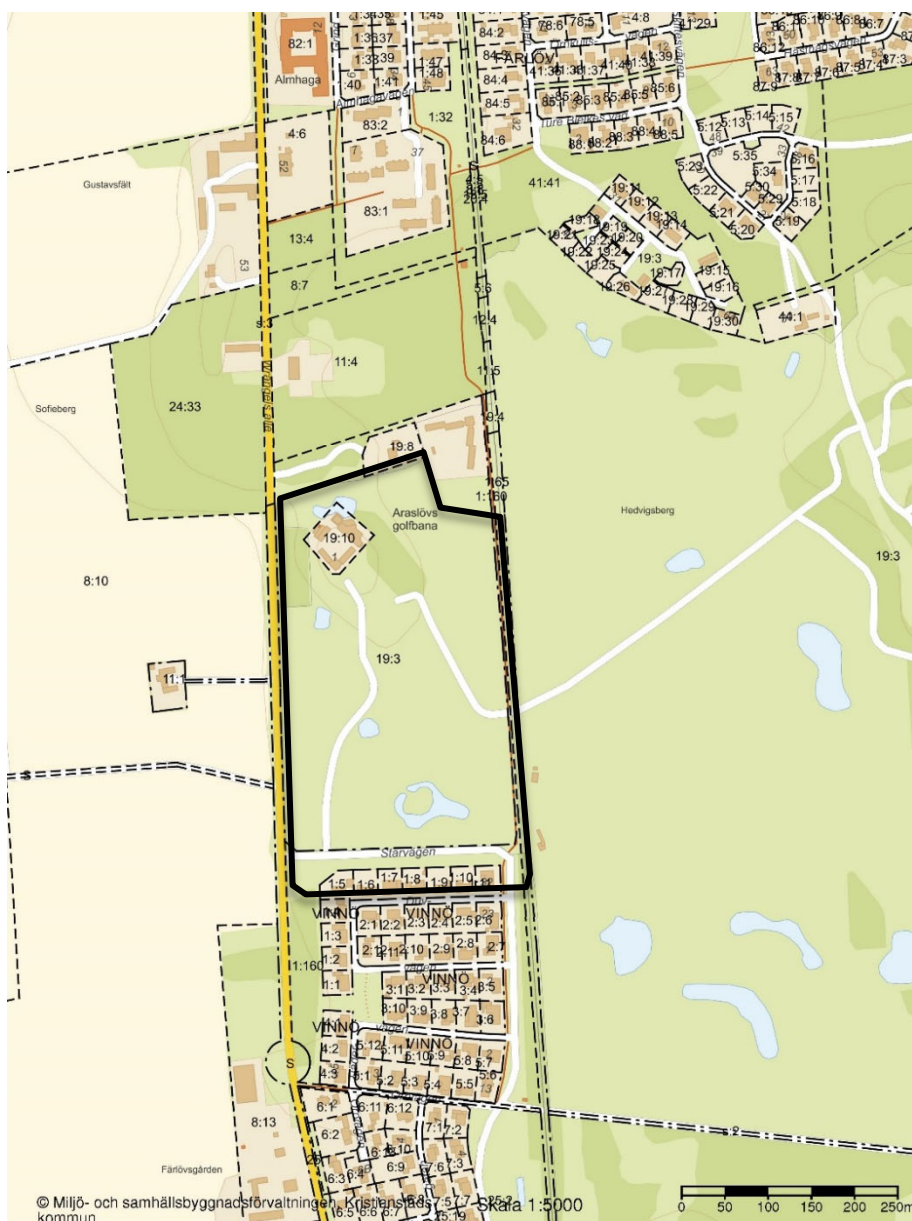




Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Färlöv 19:3, Färlöv 19:8 och Färlöv 19:10



Planområdets avgränsning. Karta: Kristianstads kommun



ALLMÄNT

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utbyggnad av Araslöv Golf & Resort med nya byggnader och mer flexibel markanvändning för att medge utökade ytor för restaurang, kontor, hotell och konferens till golfanläggningen. Ny bebyggelse ska med sin utformning, placering och höjd uppföras med god anpassning till befintlig bebyggelse, landskapsbilden, kulturmiljön, topografin, befintliga alléer, stenmurar och en bokdunge.

Läge och omfattning

Planområdet ligger mellan samhällena Färlöv och Vinnö utmed väg 19/Wrangels allé, nordväst om Kristianstad och omfattar delar av Araslöv Golf & Resort och en enskild bostad. Planområdet utgörs av cirka 118 330 m² och innefattar fastigheterna del av Färlöv 19:3, Färlöv 19:8 och Färlöv 19:10.

Planområdet avgränsas av Starvägen i söder, väg 19 i väster, gång- och cykelväg i öster och fastighetsgränsen till Färlöv 11:4 i norr.

Norr om planområdet ligger samhället Färlöv som främst består av villabebyggelse samt service i form av en mindre livsmedelsbutik, bensinstation, skola och omsorgsboende. Till Kristianstads centrum är det drygt 9 km med bil. Från Färlöv finns separat gång- och cykelväg till golfanläggningen.

Uppdrag och bakgrund

Araslövs Golfbane AB ansökte 2019-12-12 om ny detaljplan för att möjliggöra en utbyggnad av golfbanan. Detta då tänkta åtgärder inte kunde hanteras genom bygglovsprövning eftersom dessa inte rymdes inom den gällande detaljplanens kvarvarande byggrätt eller markanvändning.

Byggnadsnämnden gav 2020-02-25 § 32 i uppdrag åt Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja planarbetet.

Samråd hölls 2020-07-02 till 2020-08-24. Planprocessen avstannade under pandemin och återupptogs år 2022. Granskning genomfördes 2023-01-04 till 2023-02-10.

Markägoförhållanden

Fastigheten Färlöv 19:3 och 19:10 är i enskild ägo genom Araslövs Golfbane AB och fastigheten Färlöv 19:8 ägs av två privatpersoner.



Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning inkl. undersökning om behovet av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar tillhörande planförslaget

- Riskbedömning Araslövs GK (Bengt Dahlgren, 2022-12-01)
- Kulturmiljöunderlag Färlöv 19:10 m.fl. (Tyréns, 2022-02-24)
- MKB detaljplan för Färlöv 19:10, Kristianstad (Tyréns, 2022-03-01, rev 2022-11-28)
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Araslövs golfbana (Tyréns, 2022-11-23)

Behov av strategisk miljöbedömning (SMB)

En *undersökning* om behovet av strategisk miljöbedömning (SMB) enligt 6 kap Miljöbalken (MB) har tagits fram för nu aktuell detaljplan. Se sidan 58.

I samrådsskedet bedömdes planförslaget inte ha en sådan betydande miljöpåverkan att en SMB behövde göras. Ny bedömningen gjordes inför granskningsskedet efter avstämning med Länsstyrelsen i Skåne då det framkom ett behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB) sett till riksintresset för kulturmiljön. En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats till planförslaget (Tyréns, 2022).

Barnperspektiv

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 att det i huvudsak är en utveckling av en sport- och vistelseanläggning som utövas i en naturmiljö.



Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan handlades först med *standardförfarande*. Standardförfarandet tillämpades då planförslaget var förenligt med översiktsplanen och bedömdes inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

I granskningsskedet beslöt byggnadsnämnden att övergå till *utökat planförfarande* enligt PBL 2010:900 (i dess lydelse vid granskningsbeslutet i nov 2022). Detta med hänsyn till tillkommande miljökonsekvensbeskrivning.

Detaljplanen har fått laga kraft.



Tidplan

Uppdrag	Byggnadsnämnden	2020-02-25 § 32
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2020-06-24 § 134
Godkännande för granskning	Byggnadsnämnden	2022-12-20 § 202
Godkännande	Byggnadsnämnden	2023-04-25 § 67
Antagande	Kommunfullmäktige	2023-06-14 § 133
Laga kraft		2023-07-14

Medverkande

De formella planhandlingarna har tagits fram av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Bebyggelseförslaget har tagits fram av Arkitekt Uffe Nilsson, Arkitektkontoret i Jonstorp AB på uppdrag av exploatören/markägaren. Kommunens stadsarkitekt har medverkat i planarbetet liksom representanter från kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet och kommunens miljöavdelning samt tekniska förvaltning.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Gällande detaljplaner

För området gäller *detaljplan för Araslöv 1:61 m.fl. i Vinnö, Kristianstads kommun*, som fick laga kraft år 2006-03-23 (1290K-P05/18). Planens genomförandetid har gått ut.

Planen tillåter golfbaneanläggning (Y₁) med en maximal bruttoarea på 1 500 m² ovan mark (e 1500) vid Hedvigsberg. För övrigt regleras golfbanor (Y₂) där mindre byggnader för golfbanans drift och underhåll får uppföras (byggnad). Öster om nu aktuellt planområde ligger en gång- och cykelbana inom allmän platsmark och i den södra delen av nu aktuellt planområde finns ett reservat för allmän luftledning (ledn.). I norra delen finns en privat bostadsfastighet Färlöv 19:8 där byggrätten regleras till bostäder med maximalt en 1 våning (I) med en oregrerad exploateringsgrad.



Gällande detaljplan för Araslöv 1:61 med flera i Vinnö (1290K-P05/18) i sin helhet t.v. och utsnitt t.h.

Karta: Kristianstads kommun



Nordöst om nu aktuellt planområde finns en gällande *detaljplan för Färlöv 19:3, Kristianstads kommun*, som fick laga kraft 2016-11-21 (1290K-P16/22). Syftet med detaljplanen var att planlägga för en mindre hotellanläggning. Hotellanläggning uppfördes 2017 och är idag i drift med 20 hotellrum.



Gällande detaljplan för Färlöv 19:3 (1290K-P16/22) i sin helhet.

Översiktsplaner och fördjupningar

Tänkt åtgärd bedöms överensstämma med gällande kommunövergripande *översiktsplan* (antagen av kommunfullmäktige 2013-03-12) som anger *pågående markanvändning* för området. Detta då det redan idag finns restaurang, hotell, kontor och konferens på golfanläggningen.

Översiktsplanen reglerar ett vägreservat för *förbifart Färlöv-Vinnö* väster om planområdet och väg 19 för att på sikt kunna undvika genomfartstrafik förbi samhällena. Detta vägreservat påverkas inte av nu föreslagen detaljplan.

Det finns ingen särskild skrivning i länsstyrelsen yttrande om aktuellt område för översiktsplanen från 2013. Däremot anges att *Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att riksintresset Araslövs farmer (L:K 17) behöver ses över avseende dess värdebeskrivning. Detta för att bättre fånga upp de faktiska värden som finns i området som kan kopplas till riksintressets motivering. Även riksintressets avgränsning kan behöva ses över. Detta arbete pågår hos länsstyrelsen.*

Kommunalt kulturmiljöprogram

Planområdet ingår i ett större område som är upptaget i det kommunala *Kulturmiljöprogrammet för Kristianstads kommun* (antaget av kommunfullmäktige 1993-10-12) genom *Araslöv, Araslövs farmer och Färlöv (160)*. Det anges som ett komplext område med många kvalitéer dominerat av Araslöv och farmerna med unik jordbruksstruktur.

Planområdet ingår även i *Fornlämningar Araslöv-Bjårlöv (161)* som enligt det kommunala kulturmiljöprogrammet anges som en fornlämningsrik höjdsträckning.



Regionalt kulturmiljöprogram

Länsstyrelsen har pekat ut särskilt värdefulla kulturmiljöområden där Lillö-Araslöv-Färlöv utgör en av dessa 350 utpekade miljöerna i Skåne. För Araslövs farmer anges:

Enskiftet genomfördes redan på 1780-talet av dåvarande ägaren Carl Adam Wrangel. Han lät även indela egendomen efter skotskt mönster. I samband med detta dikade man ut de tidigare betesmarkerna och lade ut vägar och alléer. Vid denna tid planterades Wrangels allé mellan Färlöv och Karpalund. Farmerna, som i ett flertal fall innehades av ståndspersoner, försågs med huvudbyggnader i en för tiden typisk arkitekturstil av klassicerande art. De omspanner byggnadsperioden 1797-1847. Även gårdsmönstret anpassades efter nya ideal, det vill säga mangårdsbyggnaden omgavs med en parkliknande trädgård och avskildes från ekonomibyggnaderna. Många av farmerna bevarar ännu sin ursprungliga prägel. De är följande: Wrangelsberg, Sofieberg (beläget strax norr om planområdet), Sofiedal, Hamiltonhill, Harastorp, Gustavsfält, Skottlandshus, Wrangelsdal, Ulriksdal, Adinal och Kristineberg. Utmed Wrangels allé kvarliggert två av Araslövs torp eller arbetarbostäder. De är byggda i sten och från början inredda för flera familjer. Till det äldre byggnadsbeståndet hör även en före detta arrendegård, numera katolskt kapell. Norr om Karpalunds sockerbruk, som anlades på 1890-talet, finns några äldre arbetarbostäder. De är uppförda i tegel i en för sekelskiftet karaktäristisk byggnadsstil.

Araslöv med tillhörande farmer och andra byggnader tillsammans med de vidsträckta åkerfälten, betes- och sankmarkerna samt alléerna utgör några av de viktiga elementen i kulturlandskapet.



Utdrag från Häradskarta 1926-34.
Planområdet ungefärliga avgränsning är markerad.
Karta: Kristianstads kommun



Riksintressen

Riksintresse för kommunikationer

Väg 19, *Wrangels allé*, ingår i det funktionellt prioriterade vägnätet och utgör väg av riksintresse enligt 3 kap. MB. Vägar av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan innebära påtaglig skada på riksintressets nuvarande eller framtida funktion. Vägen utgör även en utpekad led för farligt gods samt omfattas av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § MB (*Kristianstad-Östanå*).

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset då detaljplanen inte möjliggöra några åtgärder på eller i anslutning till väg 19. Plankartan reglerar att inga fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten får anläggas utmed väg 19. Vidare regleras att marken inte får förses med byggnadsverk. Se även sidan 31.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården 3 kap. 6§ MB (*Araslövs farmer, L:K 17*). Uttrycket för riksintresset är följande: Farmerna har huvudbyggnader i klassicerande arkitektur och gårdsmönster med mangårdsbyggnad och trädgård skild från ekonomibyggnaderna. Alléerna är ett viktigt inslag i landskapsbilden. I området ingår även: Färlövs 1100-talskyrka.

Motiveringen är odlingslandskap präglad av stora dikningsföretag i samband med enskiftet 1780 och de då bildade så kallade farmerna med ståndsmässiga byggnader som gav området ett högt såväl landskaps- som byggnadshistoriskt värde (Herrgårdsmiljö).

Planområdet ligger utanför *ändring av översiktsplan för Kristianstad stad* (antaget av kommunfullmäktige 2021-12-14). I översiktsplanen omfattas delar av riksintresset för Araslövs farmer. I denna lyfter kommunen att det öppna landskapet och dess rätta linjer som binds samman av alléplanterade vägar och omges av odlingslandskap måste dominera området för att bevara kärnvärdet i riksintresset.

Planförslaget bedöms inte innebära påtaglig skada på riksintresset. Se sidan 46–51.

Natura 2000

Araslövssjöområdet utgör ett Natura 2000-område med fågeldirektiv och *Araslövssjön* utgör ett Natura 2000-område med habitatdirektiv som är beläget cirka 1 100 meter respektive cirka 1 300 meter öster om planområdet.

Det föreslås inga åtgärder i planförslaget som kan påverka Natura 2000-områdena på ett betydande sätt.



Fornlämningar

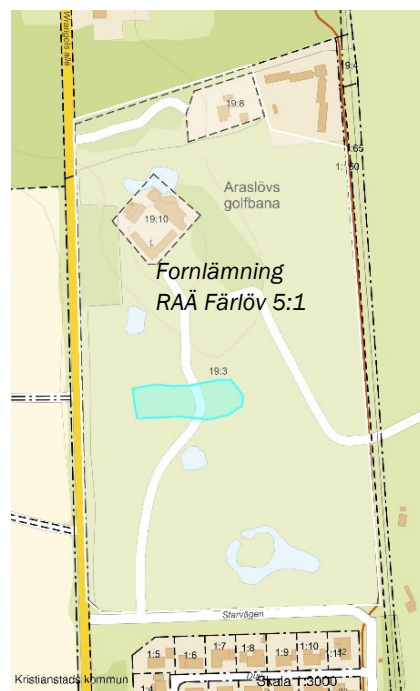
Inom planområdet finns en känd fornlämning, RAÄ: Färlöv 5:1 som utgör en lämning från Araslövs gårds tegelbruk.

Det var Sophia Elisabeth Ridderschantz som år 1753 anlade ett tegelbruk i Araslöv. Vid 1800-talets mitt började åkermaken i området att dräneras i stor skala genom att gå från öppna diken till täckdikning med tegelrör. Tegelrör tillverkades i tegelbruket för att använda i utdikningsprojekten. S.E. Ridderschantz använde även sitt eget tegel för att bygga ny ekonomilänga på Araslövs gård, sydöst om planområdet. Tegelbruket lades ned år 1875, sista byggnaden på den s.k. Tegelbacken försvann under 1940-talet (Tyréns, 2022).

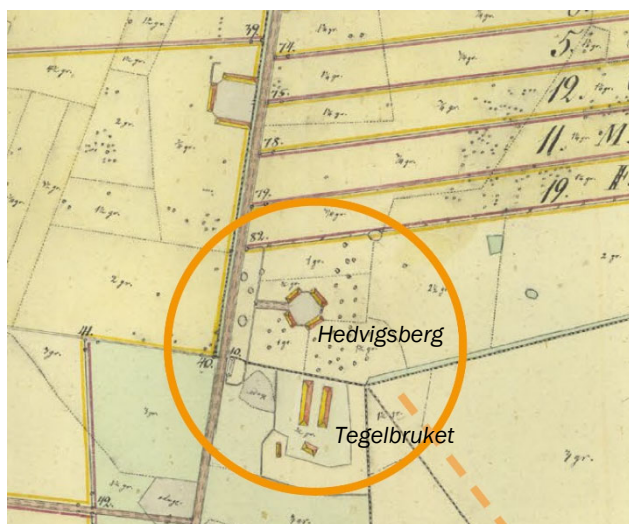
Enligt 1808 års karta över Färlövs by fanns fyra byggnader placerade på platsen för Tegelbacken. Fler byggnader går att skåda på karta från 1868, se karta nedan t.h. På häradsekonomska kartan från år 1920-30-talen finns namnet Tegelbacken med, platsen ska också ha kallats Skrymtabacken.

På Lantmäteriets enskiftekartan från år 1805 syns Tegelbruket och den då relativt nya Hedvigsberg finns med, se kartan nedan t.v.

Hedvigsberg inhyser idag golfbanans huvudanläggning.



Fornlämning.
Karta: Kristianstads kommun



Enskiftets karta från 1805.
Här syns Tegelbruket och den då relativt nya Hedvigsberg finns med. Hedvigsberg inhyser idag golfbanans huvudanläggning.
Karta: Lantmäteriet.



Laga skifte karta från 1868.
Här syns tegelbrukets byggnader och omfattning tydlig och Hedvigsbergs gård visas med en helt kringbyggd struktur med anfartsväg mot Wrangels allé.
Karta: Lantmäteriet.



Vid Riksantikvarieämbetets inventering 1992 var en grund och rester av en tegelugn synliga på platsen. Av dessa togs grunden bort i samband med golfbanans anläggande senare samma år. En besiktning av platsen 2020-08-07 visar att lämningarna efter tegelugnen finns kvar. Länsstyrelsen anger att ugnen har ett stort bevarandevärde som den enda kvarvarande lämning synlig ovan mark efter den äldre tegelindustrin.

Plankartan har anpassats till fornlämningen genom att ge ett indirekt skydd till fornlämningsområdet genom att *marken inte får förses med byggnad* (prickmark) samt reglering av markens anordnande genom bestämmelse om att *markingrepp inte får utföras inom fornlämningsområde* (n₇).

Eftersom fornlämningen avses bevaras är det inte aktuellt med en arkeologisk undersökning.

För ingrepp eller borttagande av eventuella påträffade fornlämningar krävs länsstyrelsens tillstånd. Om andra fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etcetera) 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.

Landskapsbildsskydd

Färlövs allé utmed väg 19 omfattas av landskapsbildsskydd. Även om begreppet inte finns i nu gällande miljöbalk gäller bestämmelserna fortfarande i de berörda områdena (lag 1998:811 om införande av miljöbalken). I Kristianstads kommun finns fyra (4) områden som omfattas av landskapsbildsskydd, där *Färlövs allé* utgör ett (1) av dessa områden. Träden får inte fällas utan länsstyrelsens tillstånd.

Biotopskydd

Det finns rester av stenmurar på golfbaneområdet som tidigare användes som hägnader mellan markslag för att skydda grödor från boskap eller för att markera fastighetsgränser (Tyréns, 2022). Inom planområdet finns även nyare stenmurar bland annat vid och inom den befintliga parkeringsplatsen liksom infarten till golfanläggningen. De äldre och nyare stenmurarna skapar naturliga avgränsningar och riktningar i landskapet.



Befintlig stenmur inom planområdets sydöstra del. Foto: Kristianstads kommun.

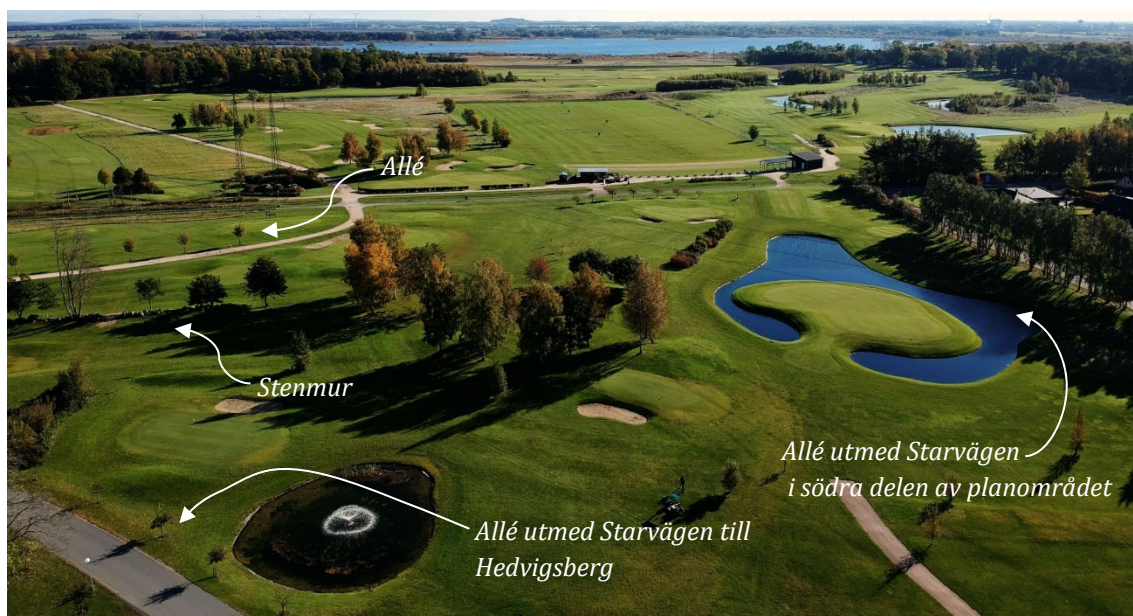


Stenmurar och stenrösen omfattas av ett generellt biotopskydd med stöd av 7 kap. 11 § miljöbalken (MB). Det krävs dispens för att ta bort eller flytta stenar eller på annat sätt täcka över stenmuren med sten, grus, ris eller jord.

Befintliga stenmurar bevaras i området och säkerställs dessutom genom bestämmelser i detaljplanen, *stenmur* (n₃).

Liksom stenmurar, omfattas även alléer av det generella biotopskyddet med stöd av 7 kap. 11 § MB. Träden ska dock till övervägande del utgöras av vuxna träd. Med vuxna träd avses träd som mäter minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller har uppnått en ålder av 30 år (det som först uppnås).

Framstående alléer, förutom de utmed väg 19, är dels utmed Starvägen samt på ömse sidor om infartsvägen till huvudanläggningen på Hedvigsberg. Träden utmed infartsvägen till Hedvigsberg uppfyller inte kraven på stamdiameter och/eller ålder för att omfattas av det generella biotopskyddet, men de säkras i detaljplan då träden utgör ett viktigt landskapselement och är värdeskapande för området. Dessa regleras med bestämmelsen *Allé* (n₄). Övriga mindre alléer i området regleras inte särskilt.



Några av planområdets befintliga alléer och stenmurar i områdets södra del. Foto: Araslövs Golfbane AB



PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse

Planområdet nyttjas som golfbana med tillhörande restaurang, kontorsutrymmen, konferens- och hotellanläggning.

Centralt i norra delen av planområdet ligger golfbanans huvudanläggning som är inrättad i en äldre gård kallad Hedvigsberg.

Golfbanan består idag av två banor, en norra del som tillkom 1991 och en södra del som öppnades 2009. Tillsammans utgör de två 18-håls banor med sammanlagt 36 hål.

Innan golfbanan användes planområdet främst för lantbruksändamål.



Det nyaste konferenshotellet syns uppe till vänster i de båda bilderna och huvudanläggning (Hedvigsberg) syns till höger på bilderna. Foto: Araslövs Golfbane AB



Landskapet är kuperat och böljande och ger bitvis långa utblickar där inte skogsdungar hindrar sikten. Marken inom området varierar mycket i höjd och är formad efter golfanläggningen. Markhöjderna ligger mellan +9,5 m.ö.h i södra delen till +16,5 m.ö.h. Höjdpunkten ligger centralt i norra delen av planområdet vid Hedvigsberg.

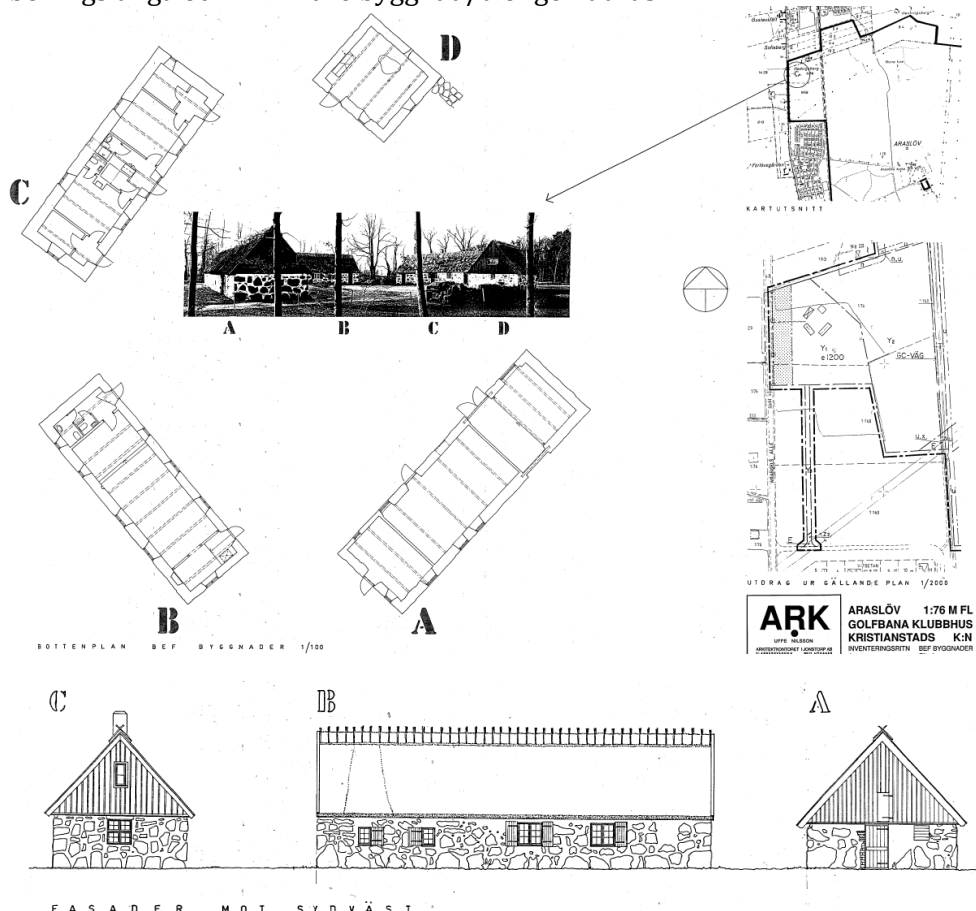
Platsens historia och utbyggnad

Hedvigsberg eller Hedvigsdal har anor från slutet av 1700-talet (Tyréns, 2022). Hedvigsberg placerades på en höjdsträckning och gården har periodvis bestått av 3-4 längor, byggd kring en öppen inre gård.

Möjligen har gården flyttats till platsen i samband med att Färlöv by splittrades. På karta från 1792 är tegelbrukets byggnader utplacerade men inte gården Hedvigsberg. Däremot syns gårdens bebyggelse på karta från 1805 (se karta på sidan 9).

Namnet Hedvigsberg kan ha koppling till Hedvig Sophia Winterfeldt som var Sophia Elisabeth Ridderschantz systerdotter (se sidan 9).

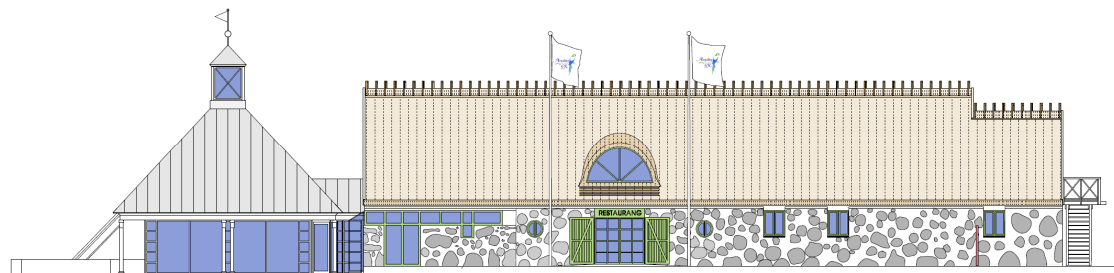
Hedvigsberg bestod innan ombyggnaden av golfbanan av fyra (4) byggnadskroppar, där byggnad **A** (se nedan) utgjordes av ekonomibyggnad, **B** en katolsk kyrka, **C** en boningslänga och **D** mindre byggnad/troligen uthus.



Inventering från 1992. Ritningar: Arkitekt Uffe Nilsson, Arkitektkontoret i Jonstorp AB

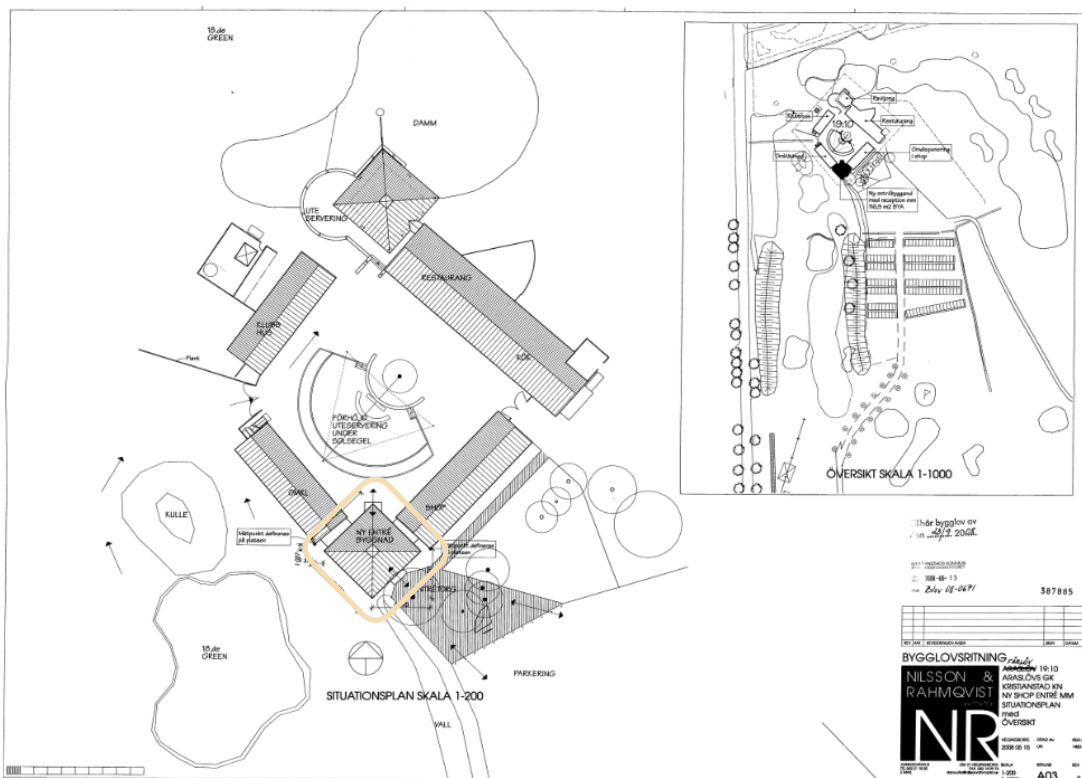


Golfbanan anlades åren 1991-1992. Byggnaderna Hedvigsbergs har i omgångar byggts om och idag är det främst byggnadsvolymer och materialen i stommen som är bevarat. Takmaterial är traditionellt men inte ursprungligt (Tyréns, 2022). År 1994 tillkom nytt klubbhus och restaurangbyggnad och kök invid byggnad D (se byggnad nere t.v). Den äldre byggnaden med fältsten och vita fogar inkorporerades (se byggnad nere t.h) i den nya byggnaden både in-och utvändigt och ny stenfasad uppfördes.



Tillbyggnad av klubbhus och restaurangbyggnad t.v. Ritningar: Arkitekt Uffe Nilsson, Arkitektkontoret i Jonstorp AB

År 2009 tillkom en ny reception i det södra hörnet av gårdsbildningen som sammanfogade de äldre längorna i Hedvigsberg. Se ritning nedan. År 2017 etablerades ett mindre konferenshotell med tillhörande faciliteter i den nordöstra delen av nu aktuellt planområde. Därutöver har mindre tillbyggnader gjorts under åren. Hedvigsbergs innergård har dock alltid hållits öppen som en platsbildning.



Bygglovsritning från 2008. Markering av tillbyggnad av ny reception.
Ritning: Arkitekt Uffe Nilsson, Arkitektkontoret i Jonstorp AB



Byggnad A



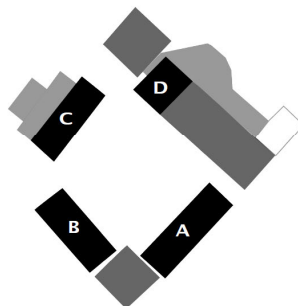
Byggnad C



Byggnad B



Byggnad D



De svarta byggnaderna A, B, C, D är delar av den ursprungliga bebyggelsen. De grå och ljusgrå delarna av illustrationen är senare tillkommen bebyggelse.

Hedvigsberg idag med markering av de ursprungliga byggnaderna. Bild från Kulturmiljöunderlag, Färlöv 19:10 m.fl. (Tyréns, 2022).



*Hedvigsberg. Ekonomibyggnad. Foto daterad 1962-1963.
Källa: Regionmuseet Kristianstad (Tyréns, 2022)*



*Hedvigsberg. Vy från gårdsbebyggelsens västra hörn. Fasaderna av fältsten och vita fogar tillsammans med halmtaket ger ett traditionellt intryck. Den ursprungliga infartsvägen ledde in hit. Detta är den enda av de fyra hörnen som idag har kvar sin ursprungliga öppning.
Bild: Tyréns, 2022.*



Hedvigsberg idag. Foto: Kristianstads kommun





Geotekniska förhållanden och infiltrationsmöjligheter

Någon geoteknisk undersökning har inte särskilt gjorts inom planområdet.

Marken utgörs enligt SGU:s jordartskarta av isälvsediment, postglacial finsand, sandig morän och glacial lera.

Jordarter inom planområdet, förutom lera, har generellt sett hög genomsläpplighet vilket innebär att det finns god möjlighet till infiltration av dagvatten i området. Genom den goda genomsläppligheten så infiltrerar dagvattnet snabbt och hittills har det inte uppstått några problem med översvämningar i planområdet. Av samma anledning har de våta dammar som finns i området fått utformas med tät duk för att erhålla en vattenspiegel (Dagvatten- och skyfallsutredning, Tyréns, 2022).



Planområdets jordarter. Grön är isälvsediment, orange är postglacial finsand, grått är sandig morän och gult är glacial lera. Karta: Tyréns, 2022

Marktekniska förhållanden

Markteknisk miljöundersökning bedöms inte vara nödvändig inom planområdet då det inte finns indikationer på att någon verksamhet som kan ha gett upphov till föroreningar har bedrivits på platsen. Denna uppfattning delas av kommunens miljöavdelning.

Radon

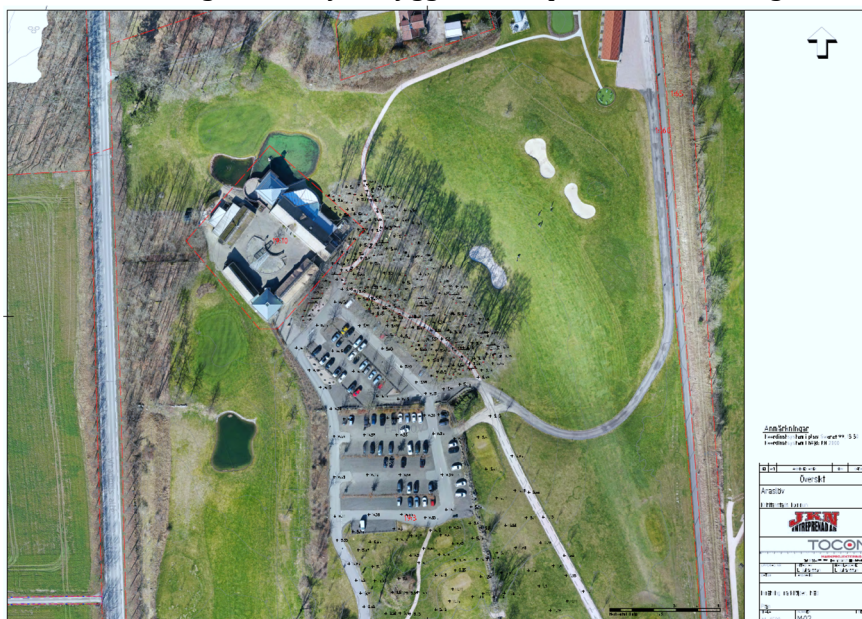
Marken ligger inom radonklass 3 (lågrisk).



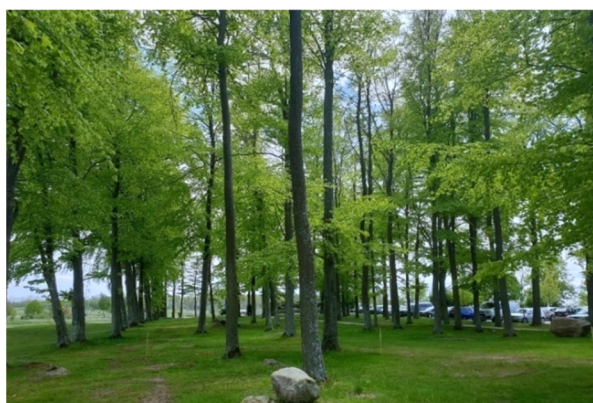
Natur- och rekreationsvärden

Golfbanan utgörs i huvudsak av skötta gräs- och sandtor med inslag av vattenhål. Golfbanan nyttjas för rekreation och natur-/parkupplevelse.

Sydöst om huvudanläggningen/Hedvigsberg ligger en uppväxt bokdunge som utgör en värdeskapande miljö och kontrast till det bitvis öppna landskapet. Bokarna har mätts in och inventerats för att klargöra vilka träd som kan bevaras och vilka som är i sämre skick för att kunna avgöra var ny bebyggelse kan placeras i bokdungen.



Redovisning av inmätta träd och markhöjder. Bild/Foto: TOPCON och JKN Entreprenad.



Bokdungen. Foto: Kristianstads kommun

Öster om planområdet finns en gång- och cykelväg på en äldre banvall som används till rekreation. Gång- och cykelbanan mellan Kristianstad och Färlöv är inte helt sammanhängande men finns med i *Region Skånes Cykelvägsplan (2018-2029)* med en tidshorisont till år 2027-2029. Cykelvägsplanen avser däremot revideras, enligt Region Skåne, eftersom stora förändringar har ställt till genomförandet från förra planen och att cykelvägen kommer därför troligen bli dyrare än vad som nämns i cykelvägsplan 2018-2029.



PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för en utbyggnad av Araslöv Golf & Resort med nya byggnader och en mer flexibel markanvändning för att medge utökade ytor för restaurang, kontor, hotell, och konferens jämsides befintlig golfanläggning.

I direkt anslutning till huvudanläggningen Hedvigsberg planeras ny bebyggelse för utökad restaurang- och köksdel, lounge, hotell, konferens, kontor och verksamhet för banskötsel. Byggrätterna har anpassats till Hedvigsberg med avseende på exploateringsgrad, höjd, utformning och placering. Plankartan säkerställer att Hedvigsbergs gård får planbestämmelser till skydd av kulturvärdena och att innergårdsmiljön och samtliga kvarvarande öppningar mellan den fyrålgade gården, liksom den äldre infartsvägen, fredas från byggnation.

Huvudbyggnaden ska fortsättningsvis utgöra punktelement och kommer förbli ett tydligt byggnadsverk på höjdtoppen inom planområdet. För att fortsättningsvis låta sydöstra gårdslängan hamna i blickfånget från tillfartsvägen regleras marken närmst denna till att inte få användas som bilparkeringsplats.

En byggrätt för främst hotell, konferens och kontor förläggs i en befintlig bokdunge med god anpassning till befintliga träd för att i så stor utsträckning som möjligt minimera åverkan på dessa. Ifrån sin höjdrygg skapar byggrätten i bokdungen möjligheter till långa utblickar mot landskapet samtidigt som byggrätten maskeras och har som avsikt att skärmars av vegetationen. Byggrätten anpassas även till den skånska landskapsmiljön, huvudbyggnaden och omkringliggande bebyggelse genom reglerad volym och utformning. För att knyta an till platsens historia och det tegelbruk som en gång låg inom planområdet regleras att fasadmaterialet ska utgöras av tegel. Den historiska platsen för tegelbruket, som utgör fornlämningsområde, säkras så att ingen byggnation kan ske på platsen.

Invid receptionsbyggnadens entré föreslås en långsmal byggrätt för komplementbyggnader till golfanläggningen. Byggrättens låga volym, reglerade fasadmaterial och takmaterial av sedum gör att byggnaden ska underordna sig Hedvigsberg och anpassas till landskapet. Komplementbyggnaderna ska fungera som förråd och golfbilsgarage till golfanläggningen.

I planområdets norra del, inom fastigheten Färlöv 19:8, möjliggörs för att befintligt bostadshus på sikt ska ingå i golfanläggningen. Byggrätten har till sin exploateringsgrad, höjd, fasadmaterial och takutformning anpassats till platsen och den närliggande gården Sofieberg.

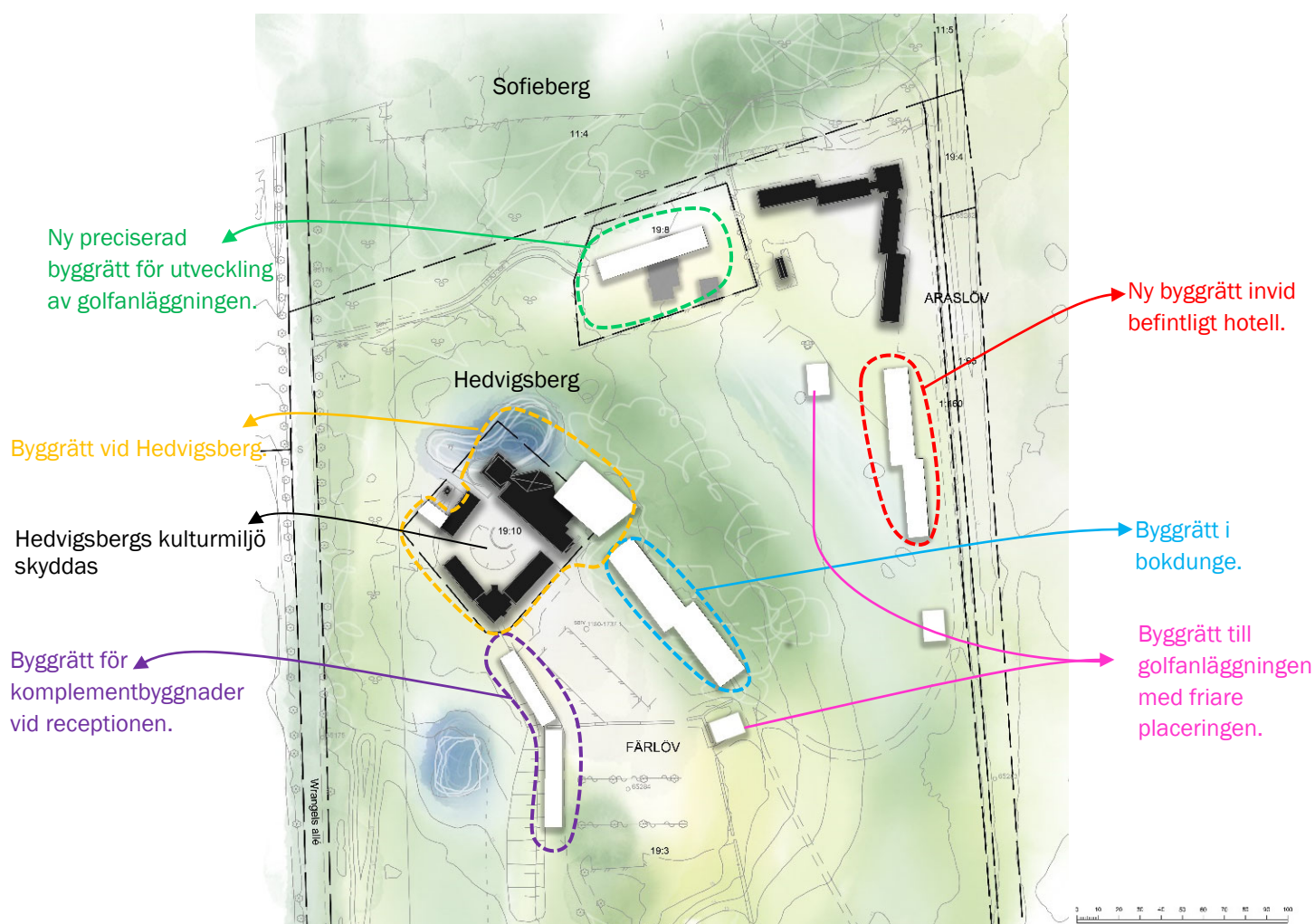
Detaljplanen möjliggör utökning av det relativt nya hotellet som är placerat i ett mindre känsligt läge ur kulturmiljöhänseende.



Detaljplanen föreslår slutligen en flexibel mindre byggrätt till golfanläggningen som ska kunna användas som förråd, kiosk, väderskydd etcetera till anläggningen. Till skillnad från underliggande detaljplan opreciserade byggrätt för detta, begränsas nu byggrätten till endast totalt 300 m² BYA.

Stenmurar och alléer, som utgör viktiga landskapselement inom planområdet, säkras på plankartan. Det öppna jordbrukslandskapet bibehålls genom att i huvudsak ny bebyggelse koncentreras till befintlig bebyggelse och kommer därmed ha en fortsatt relativt öppen karaktär.

Detaljplanen möjliggör sammantaget att Araslöv Golf & Resort kan utveckla och utöka sin verksamhet. Avsikten är att anläggningen blir ett fortsatt attraktivt och trivsamt besöksmål där ny bebyggelse uppförs i samklang med områdets historia och anpassas till den byggda miljön, vegetationen och landskapsbilden. Detta samtidigt som befintlig kulturhistorisk värdefull bebyggelse bevaras för framtiden.



Summering av planförslagets byggrätter. Karta: Kristianstads kommun



Planområdets avgränsning. Ortofoto från år 2022. Kristianstads kommun



Kvartersmark för Restaurang, Kontor, Golfbana, Hotell och Konferensanläggning, C₁KR₁O₁O₂, Hedvigsberg

Markanvändning

Markanvändningen för huvudanläggningen Hedvigsberg regleras till restaurang, kontor, golfbana, hotell och konferensanläggning, (C₁KR₁O₁O₂) vilket motsvarar de verksamheter som bedrivs på platsen idag. Kvartersmarken utgörs av del av Färlöv 19:10 på cirka 3 370 m² samt ett utrymme på cirka 1 400 m² inom del av fastigheten Färlöv 19:3. Totalt utgör kvartersmarken cirka 4 770 m².

Bebyggandets omfattning

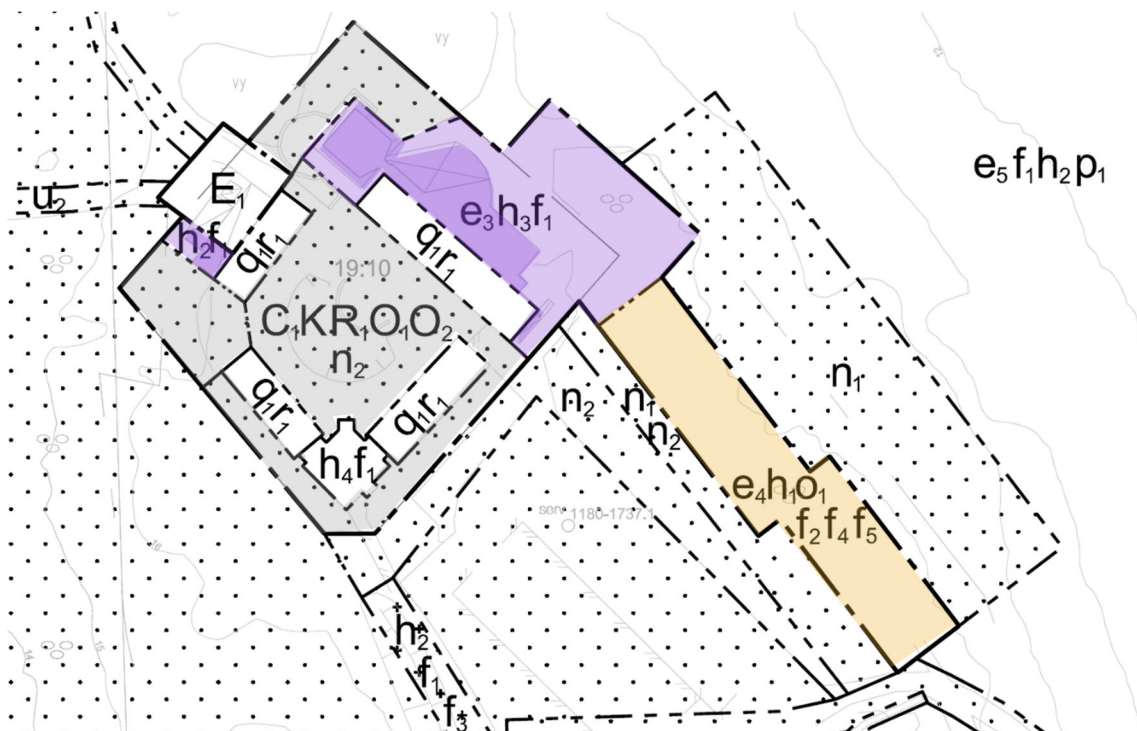
Med undantag från Hedvigsbergs fyra gårdsbyggnader tillåts en exploateringsgrad på 850 m² BYA (e₃) inom delar av kvartersmarken (se det nordöstra lila område på nästa sida), varav cirka 370 m² BYA redan är bebyggt med bland annat restaurangdel, reception och komplementbyggnader (se mörklila område på nästa sida). Av den kvarstående byggrätten på cirka 480 m² BYA avser en tillbyggnad göras, sydöst om den östra gårdsbyggnaden. Ett mindre område i väster (se västra lila område på nästa sida) är utnyttjandegraden oreglerad och kan exploateras inom hela ytan på cirka 50 m². I dagsläget är området redan bebyggt med cirka 30 m². Byggnadens exploateringsgrad är avvägd gentemot Hedvigsbergs utbredning.

En byggrätt föreslås i bokdungen (se orange område på nästa sida) med en tillåten exploateringsgrad på 800 m² (e₄). Byggrätten har placerats med hänsyn till bokdungens träd för att minimera åverkan på dessa samtidigt som det medger en kvarvarande växlighet runt byggnaden.

Höjd på byggnadsverk

Hedvigsbergs äldre gårdsbyggnaderna är drygt 9 meter inockhöjd, men detaljplanen reglerar ingen höjdangivelse för dessa byggnader, utan dessa regleras i stället med q och r-bestämmelse, se sidan 24-. Däremot regleras en högsta nockhöjd på 8,5 meter (h₄) för receptionsbyggnad, likt befintlig höjd och tillkommande bebyggelse i nordöst med 10 meter (h₃) för att harmonisera med gårdsbebyggelsen, vilket också motsvarar ungefär nockhöjderna för de högsta befintliga tillbyggnaderna.

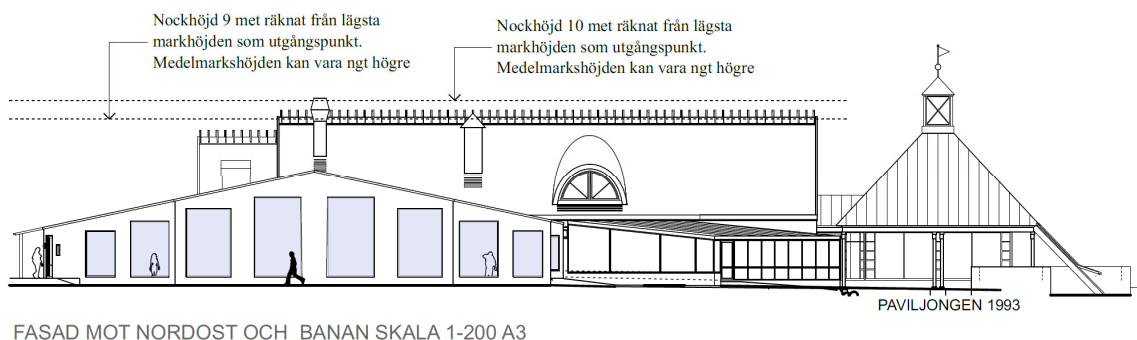
Ny bebyggelse i bokdungen regleras till en maximal nockhöjd på 8 meter (h₁), vilket är något lägre jämfört med Hedvigsberg, för att visuellt inte utgöra för hög bebyggelse i landskapet och invid gårdsmiljön. Marken kan inte förändras i så stor utsträckning pga. befintliga träd.



Utdrag från plankarta över byggrätten vid Hedvigsberg. Lila och orange redovisar den yta som det finns utbyggnadsmöjligheter på 850 m² respektive 800 m² invid Hedvigsberg. Grått redovisar hur gårdsmiljön och öppningarna mellan byggnaderna vid Hedvigsberg fredas från byggnation (prickmark).
Karta: Kristianstads kommun



Idéskiss över tänkt byggnad invid Hedvigsberg. Bilden redovisar inte en utbyggnad sett till maximal byggrätt. Illustration: Arkitekt Uffe Nilsson, Arkitektkontoret i Jonstorp AB.



FASAD MOT NORDOST OCH BANAN SKALA 1-200 A3

DETALJPLANEUTREDNING SKEDE .2

FÄRLÖV 19:3 9:10 KRISTIANSTAD KOMMUN

FASAD NORDOST POS 5

A 201

2022 11 23

SKALA 1:200



Sektionsritning över tänkt byggnad invid Hedvigsberg. Bilden redovisar inte en utbyggnad sett till maximal byggrätt. Högsta tillåten nockhöjd på 10 meter redovisas ovan med streckad linje. Illustration: Arkitekt Uffe Nilsson, Arkitektkontoret i Jonstorp AB.



Tänkt byggnation i bokedningen. Bilden redovisar inte en utbyggnad sett till maximal byggrätt. Illustration: Arkitekt Uffe Nilsson, Arkitektkontoret i Jonstorp AB.

Utformning

Plankartan reglerar, inom byggrätten invid Hedvigsberg, att fasader ska utgöras av traditionella fasadmateriell såsom puts, sten, tegel eller trä (f_1). Detta med hänsyn till befintliga Hedvigsbergs stenfasad, tillbyggnader och den övriga närliggande bebyggelsen.

För den fristående byggrätten i bokedningen regleras fasadmaterialet till tegel (f_2). Detta för att knyta an till områdets historia och det tegelbruk som tidigare funnits på platsen.

Inom byggrätten i bokedningen regleras även att taket ska utformas med sadeltak (f_4). Detta för att knyta an till den skånska byggnadstraditionen och den intilliggande bebyggelsens sadeltak. Taket regleras även till att utgöras av rött lertaktegel (f_5) för att skapa en helhet inom golfbaneområdet men också till det intilliggande villabostadsområdet nordöst om planområdet som har liknande bestämmelse.



Takvinkel

Byggrätten i bokdungen regleras till en takvinkel om 45 grader (α_1) för att knyta an till omgivande bebyggelse höga takresning och den skånska byggnadstraditionen.

För byggrätten invid Hedvigsberg regleras inte takvinkel för att få friare utformningsmöjligheter och för att skapa ett mer modernt uttryck och tillägg i kontrast till Hedvigsberg.

Skydd av kulturvärden och begränsningar av markens utnyttjande

Avsikten är att Hedvigsbergs struktur och volym ska bevaras. För Hedvigsbergs gård reglerar plankartan rivningsförbud (r_1) för att säkerställa att byggnaderna inte rivs eller ersätts. Rivningsförbud regleras även för tillbyggnader som gjorts, detta för att bibehålla upplevelsen av en kringbyggd gård. Hedvigsbergs gård ges skydd av kulturvärdena genom bestämmelsen *Kulturmässigt värdefull byggnad som till sin karaktär, form och material ska bevaras. Befintlig grantiblockfasad ska bibehållas. Vasstak och homeja ska i huvudsak bibehållas likt befintligt* (q_1). På så vis bevaras den karaktärskapande exteriören.

Innergårdsmiljön och samtliga kvarvarande öppningarna fredas från byggnation i linje med MKB:n åtgärdsförslag, se sidan 50. Plankartan reglerar att *marken inte får förses med byggnad* (prickmark) på gården och invid Hedvigsbergs öppning och invid gårdens ursprungliga anfartsväg mot Wrangels allé.



Huvudanläggning/Hedvigsberg med receptionsdel i mitten på bilden. Äldre gårdsbyggnad regleras med r och q -bestämmelser och prickmark till skydd för de kulturhistoriska värdena.

Foto: Kristianstads kommun



Kvartersmark för restaurang, kontor, golfbana, hotell och konferensanläggning $C_1KR_1O_1O_2$ för nordöstra byggrätten

Markanvändning

Markanvändningen för den nordöstra byggrätten regleras till restaurang, kontor, golfbana, hotell och konferensanläggning ($C_1KR_1O_1O_2$).

Tänkt byggnation avser främst ett hotell, likt befintligt hotell strax norr om föreslagen byggrätt. För att bredda markanvändningen regleras motsvarande markanvändning som för huvudanläggningen. Kvartersmarken utgör cirka 3 050 m².

Bebyggandets omfattning

Inom användningsyta tillåts byggnation på maximalt 550 m² BYA (e_2) att fritt placeras. Ytan bedöms som rimlig sett i förhållande till befintligt hotell norr om.

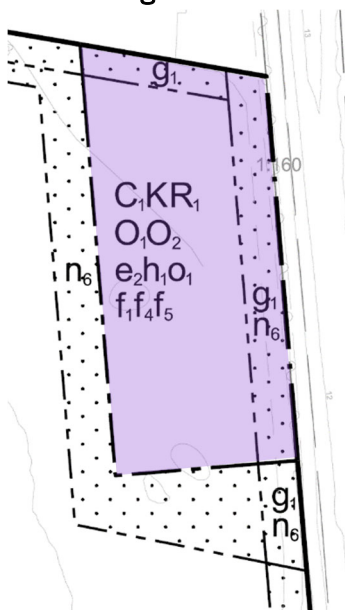
Höjd på byggnadsverk

Med hänsyn till att ny bebyggelse ska anpassas till sin topografi och befintlig närliggande bebyggelse regleras nockhöjden till 8 meter (h_1).

Takvinkel

Takvinkeln regleras till 45 grader (o_1) för att knyta an till närliggande bebyggelse norr om samt för att ansluta till den skånska byggnadstraditionen med hög takresning.

Utformning



Fasader regleras till traditionella fasadmateriäl såsom puts, sten, tegel eller trä (f_1) med hänsyn till övriga närliggande bebyggelsen. Taket ska utformas med sadeltak (f_4). Detta för att knyta an till den skånska byggnadstraditionen och den intilliggande bebyggelsens sadeltak. Taket regleras även till att utgöras av rött lertaktegel (f_5) för att skapa en helhet inom golfbaneområdet men också med hänsyn till det intilliggande villabostadsområdet nordöst om planområdet som har liknande bestämmelse.

Markreservat för gemensamhetsanläggning

Utrymme för gemensamhetsanläggning (g) lämnas inom kvartersmarkens norra och östra kant för att säkra tillfart från fastigheten Färlöv 19:8.

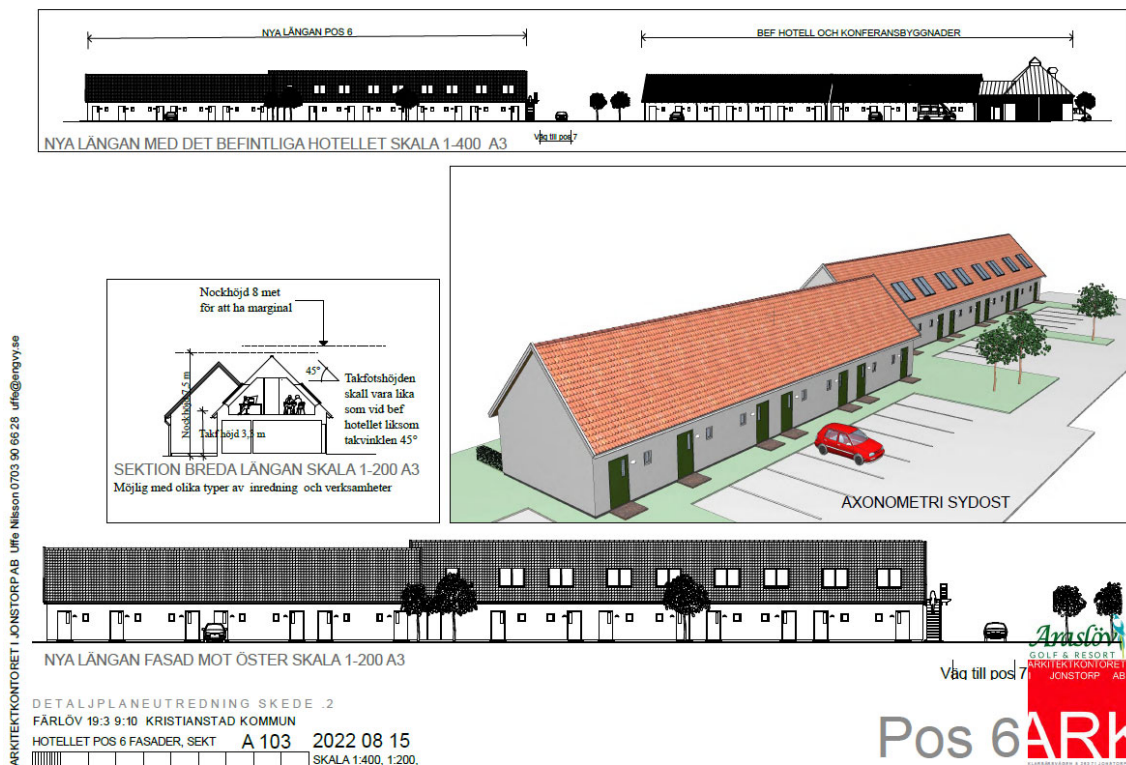
Utdrag från plankarta för nordöstra byggrätten. Inom lila yta tillåts en byggnation på 550 m² att fritt placeras inom en yta som är cirka 2 230 m² (prickmark undantaget).

Karta: Kristianstads kommun



Skyfall, bestämmelser

För att skydda marken från översvämning av skyfall reglerar plankartan att *marken inte får förses med byggnad* (prickmark) inom planområdets östra del samt med bestämmelse om att *marken ska anordnas för att hantera skyfall* (n₆). Se sidan 40-42.



Ritningar över tänkt byggnad invid befintligt hotell inom planområdets nordöstra del. Ritningarna och illustrationen redovisar i huvudsak en utbyggnad sett till maximal byggrätt. Ritning: Arkitekt Uffe Nilsson, Arkitektkontoret i Jonstorp AB.



Kvartersmark för bostad, restaurang, kontor, golfbana, hotell och konferensanläggning BC₁KR₁O₁O₂ för norra byggrätten

Markanvändning

Bostadsfastigheten Färlöv 19:8 fastighetsreglerades år 2006 som en mindre avvikelse mot gällande detaljplan, då den ansågs stämma överens med detaljplanens syfte. Nu aktuell plankarta ersätter underliggande detaljplan för fastigheten Färlöv 19:8 genom att reglera markanvändningen till bostad, restaurang, kontor, golfbana, hotell och konferensanläggning (BC₁KR₁O₁O₂).

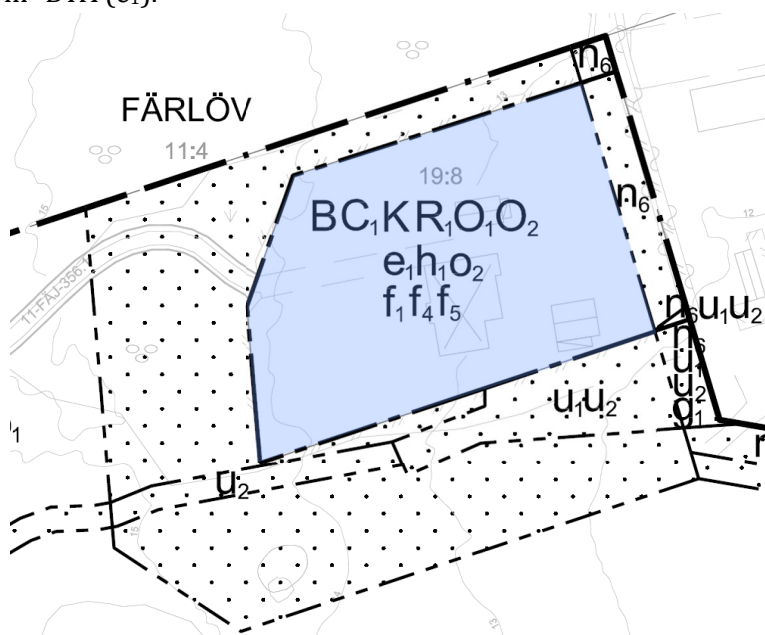


Befintlig byggnad invid golfbanan på fastigheten Färlöv 19:8. Foto: Kristianstads kommun

Tänkt byggnation avser främst fortsättningsvis utgöras av ett bostadshus. För att bredda markanvändningen regleras motsvarande markanvändning som för huvudanläggningen för att på sikt kunna ingå i golfanläggningen. Kvartersmarken utgör cirka 2 840 m².

Bebyggandets omfattning

Den närliggande farmen Sofieberg, norr om byggrätten, utgör en äldre bevarad gård från år 1803 med tillhörande rester av en parkanläggning. Då Sofiebergs huvudbyggnad upptar cirka 335 m² har avsikten inte varit att ny byggnad inom Färlöv 19:8 i skala ska vara mycket större än Sofieberg. Byggrätten regleras därför till en byggnation av maximalt 350 m² BYA (e₁).



Utdrag från plankarta för norra byggrätten. Inom blå yta tillåts en byggnation på 350 m² att fritt placeras inom en yta på cirka 2 580 m². Karta: Kristianstads kommun



FASAD MOT SÖDER OCH BANAN SKALA 1-200 A3 Putsvarianten

Ritningar över tänkt byggnad under förutsättning av befintligt hus rivs inom planområdets norra del. Ritningen redovisar maximal nockhöjd. Ritning: Arkitekt Uffe Nilsson, Arkitektkontoret i Jonstorp AB.

Höjd på byggnadsverk

Nockhöjden regleras till en högst 8 meter (h_1) vilket skapar en enhetlig nockhöjd inom planområdets norra delar och en anpassning till befintlig närliggande bebyggelse samt till Sofieberg.

Takvinkel

Takvinkeln för ny bebyggelse regleras till 45 grader (α_2) att knyta an till närliggande bebyggelse i öster samt för att ansluta till den skånska byggnadstraditionen med hög takresning. Bestämmelsen om takvinkel gäller endast för huvudbyggnad och gäller därmed inte för komplementbyggnader.

Utformning

Fasader regleras till traditionella fasadmaterial såsom puts, sten, tegel eller trä (f_1) med hänsyn till övriga närliggande bebyggelsen.

Taket ska utformas med sadeltak (f_4). Detta för att knyta an till den skånska byggnadstraditionen och den intilliggande bebyggelsens sadeltak. Taket regleras även till att utgöras av rött lertaktegel (f_5) för att skapa en helhet inom golfbaneområdet men också med hänsyn till det intilliggande villabostadsområdet nordöst om planområdet som har liknande bestämmelse.



Kvartersmark för Golfbana, R₁

Markanvändning

För befintlig golfbana med bland annat tee, vattenhinder, ruff, bunkrar, fairway och green regleras markanvändningen till golfbana (R₁). Kvartersmark utgör ca 108 000 m².

Bebyggandets omfattning

Enligt underliggande detaljplan får mindre byggnader för golfbanans drift och underhåll uppföras. Byggrätten för dessa preciseras i nu föreslagen detaljplan genom att byggnader som är avsedda för golfverksamheten såsom garage/driftbyggnader/kiosk eller annan kompletterande bebyggelse till golfbanan får uppföras i sammanlagt 300 m² BYA (e₅) inom användningsområdet. Begränsningen görs med hänsyn till att minimera antalet byggnadsvolymer i fält.

Invid receptionsbyggnaden sydvästra kant, invid en slänt, utmed parkeringen föreslås mark för komplementbyggnad avsedd för golfbilar och dylikt på 186 m² respektive 224 m², sammanlagt 410 m². Denna byggrätt är avsedd som laddplats och förvaring av golfbilar, för att förenkla uthyrning och hantering av dessa då platsen är belägen invid receptionen och entrén. Byggnaderna kan även användas som förråd och liknande komplementbyggnader till golfanläggningen.

Höjd på byggnadsverk

Komplementbyggnaderna regleras till en högsta nockhöjd på 4 meter (h₂) med hänsyn till golfbilarnas höjd. Samma nockhöjd regleras för den kompletterande bebyggelsen till golfbanan i fält för enhetlighetens och landskapsbildens skull.

Utformning

Fasader regleras till traditionella fasadmaterial såsom puts, sten, tegel eller trä (f₁) med hänsyn till övriga närliggande bebyggelsen.

Därtill regleras att komplementbyggnaderna vid receptionen ska utföras i sedum (f₃) för att anpassas till den vall som finns utmed byggrätten och landskapet då platsen är exponerad mot 18:e hålet och väg 19 i väst.

Markens anordnande och vegetation

För bokdungen regleras marken till att fortsättningsvis utgöras av bokdunge (n₁). Dungen är karaktärskapande för området.

För att inte förta Hedvigsbergs gårds-/platsbildning och låta den sydöstra gårdslängan hamna i blickfånget regleras marken närmst denna till att inte få användas som bilparkeringsplats (n₂). Personbilar blir hänvisade till marken söderut vid befintlig parkeringsplats.



Inom området finns flertal stenmurar som bevaras genom bestämmelsen (n₃) stenmur. Stenmurar och stenrösen omfattas av ett generellt biotopskydd med stöd av 7 kap 11 § miljöbalken (MB). Intrång såsom ta bort, flytta stenar eller på annat sätt täcka över stenmuren med sten, grus, ris eller jord i biotopskyddade miljöer kräver dispens från länsstyrelsen.



Alléerna på ömse sidor om Starvägen regleras till (n₄) Allé. Allén utgör mindre träd som har ett litet stamomfång och bedöms inte lyda under biotopskydd. Däremot utgör allén ett viktigt landskapselement som avser bevaras genom bestämmelse i aktuell detaljplan.

*Alléer med körsbärsträd, Starvägen.
Foto: Kristianstads kommun*

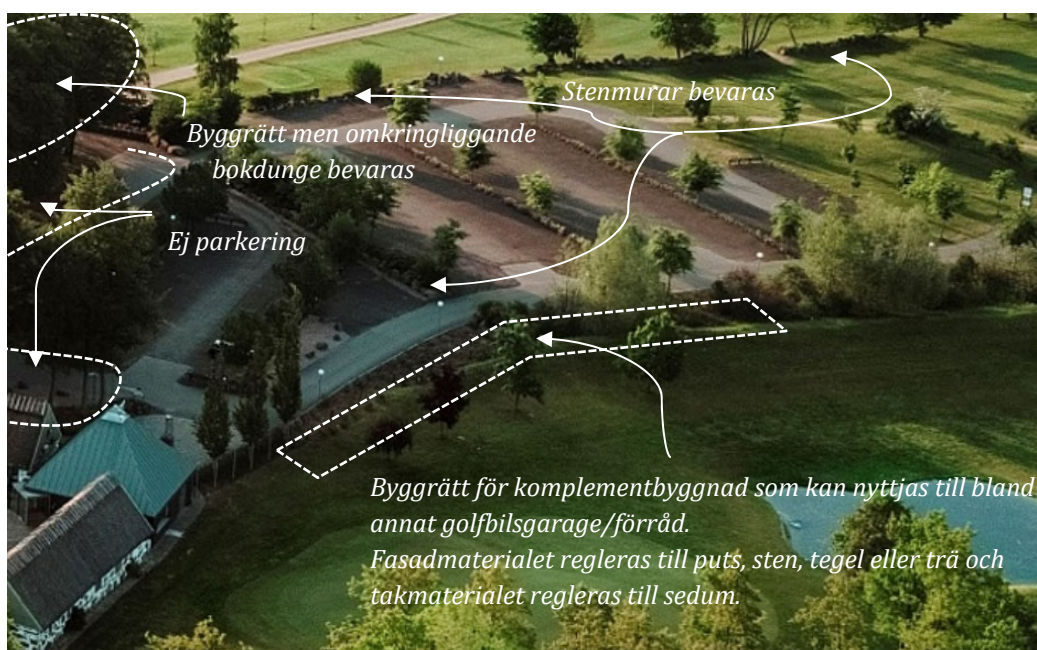


Foto: Araslövs Golfbane AB

Vid området för ledningsrätt får det inte finnas parkering eller upplag (n₅) med hänsyn till elsäkerhetsföreskrifter.

Med hänsyn till känt fornlämningsområde reglerar plankartan att markingrepp inte får utföras inom fornlämningsområde (n₇) samt reglerar att *marken inte får förses med byggnad* (prickmark) för att indirekt skydda området.



För att säkerställa väg 19 mot åtgärder som kan innebära påtaglig skada på vägens nuvarande eller framtida funktion reglerar plankartan vägområdet utmed Wrangels allés till n_8 -Vägområde där inga fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten får anläggas. Därtill regleras samma yta till Marken får inte förres med byggnadsverk (inom l_1 och utmed väg 19). På så vis kan inte plank, murar eller andra byggnadsverk uppföras inom vägområdet. Genom dessa två bestämmelser säkerställs vägområdet, som utgör av körbana, dike och slänt, trots att det ingår i kvartersmarken för golfbana.

Placering

För att möjliggöra skötsel från egen fastighet regleras att tillkommande bebyggelse ska placeras två (2) meter från fastighetsgräns.

Luftledning, bestämmelser

Inom planområdets södra del ligger ett befintligt markreservat för allmännyttig luftledning (l_1). Svenska kraftnät har meddelat ärendespecifik information som har medfört flera bestämmelser på plankartan (l_1 , m_1 , n_5). En korridor på drygt 30 meter, där ett avstånd på 10 meter norrut från den norra faslina som regleras som markreservat för allmännyttig ledning (l_1). Inom denna yta regleras att *marken inte får förres med byggnadsverk (inom l_1 och utmed väg 19)*, dvs marken får inte förres med byggnad eller andra byggnadsverk såsom plank, murar och dylikt (prickmark). Därtill regleras en bestämmelse till skydd för störningar som anger att brandfarligt upplag inte får finnas (m_1) samt bestämmelse om att marken inte får förres parkering eller upplag (n_5).

Skyfall, bestämmelser

För att säkerställa marken från översvämning av skyfall reglerar plankartan att *marken inte får förres med byggnad* (prickmark) samt med bestämmelse om att *marken ska anordnas för att hantera skyfall* (n_6) inom planområdet södra och nordöstra del som enligt beräkningar blir berört vid kraftig regn/skyfall.

Markreservat

Ett utrymme för gemensamhetsanläggning går från Färlöv 19:8 i norr till Starvägen i söder. Såvida fastigheten nyttjas som en bostad kan befintligt servitut (11-FÄJ-356.1) användas till väg 19 till förmån för Färlöv 19:8. Om fastigheten nyttjas för en annan markanvändning och därmed en trolig ökad trafikalstring, säkerställer plankartan ett markreservat för ny tillfart via Starvägen av trafiksäkerhetshöjande skäl (g_1).

Ett utrymme för underjordiska ledningar (u_1) säkerställs inom planområdets nordöstra del. Därtill regleras att *marken inte får förres med byggnad* (prickmark) för att säkra ledningsområdet.

Markreservat för elledningar (u_2) regleras inom planområdets norra del. Plankartan reglerar vidare att det *inom området inte får bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar*. Därtill regleras att *marken inte får förres med byggnad* (prickmark) för att säkra ledningsområdet.



Kvartersmark för transformatorstation, E₁

Markanvändning

Inom området finns en befintlig transformatorstation. Markanvändningen transformatorstation (E₁) regleras cirka 6 meter från de befintliga fasaderna på transformatorstationen. Inom E-området finns befintlig bebyggelse som redan fanns på platsen när transformatorn anlades. Plankartan reglerar dock att ingen ny bebyggelse, som inte är till för teknisk anläggning, får uppföras inom E-området. E-området ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Det ska upprätthållas så att ingen brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag finns inom E-området. Det ska fortsättningsvis vara möjligt att ta sig till transformatorstationen med tungt fordon (servicefordon).

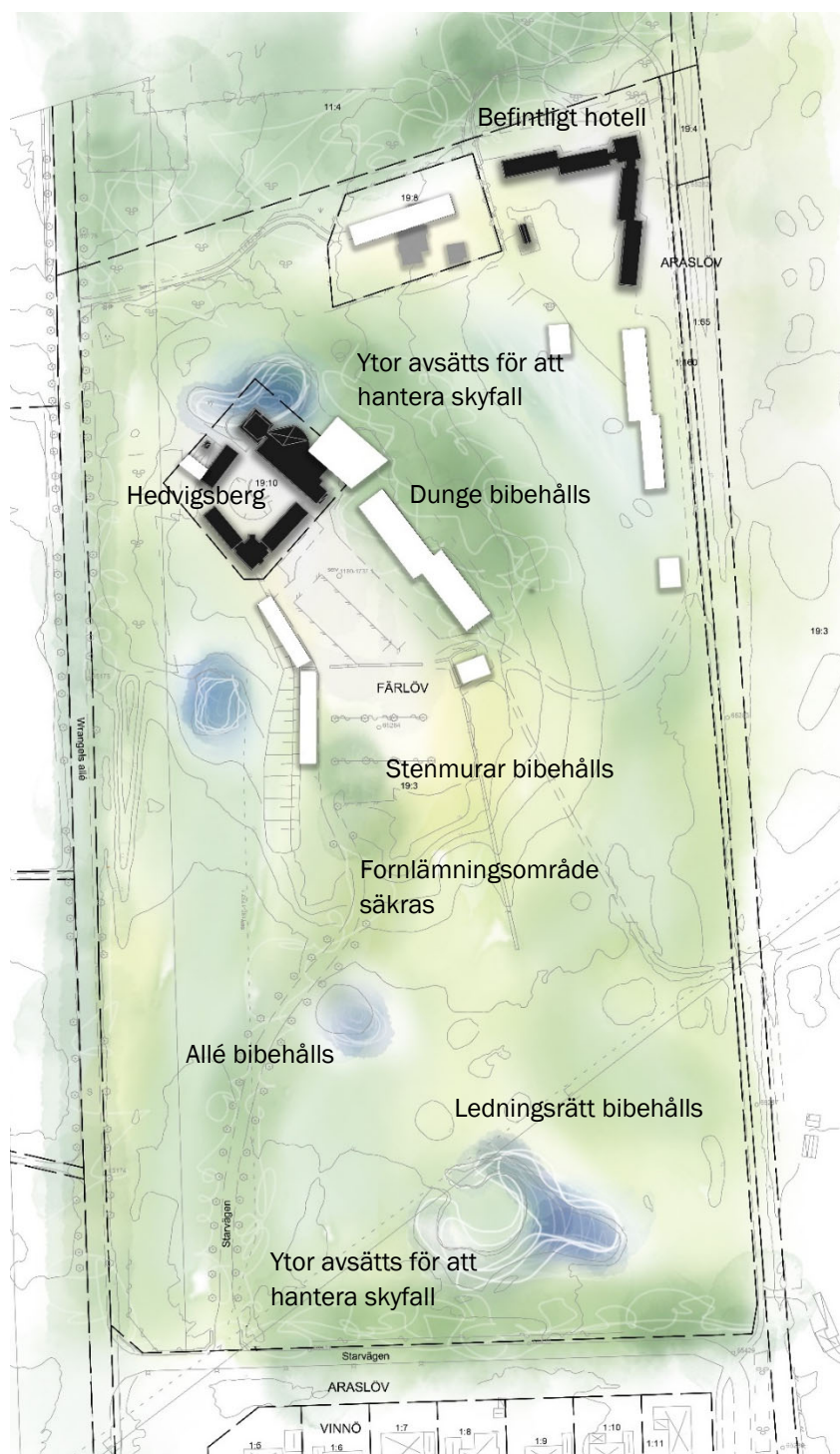
För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Markreservat för elledningar (u₂) regleras mot Wrangels allé i väster och dels mot Färlöv 19:8 i öster.



Summering av byggrätterna

En skiss har tagits fram för att illustrera tänkt byggnation, vilket sammanfattningsvis redovisas på kartan nedan. Kartan nedan redovisar ett maxscenario.



Skiss över tänkt exploatering, illustrationen redovisar förslag till hur maximal byggrätt kan nyttjas. Vita byggnader utgör nya byggnader, svart utgör befintlig bebyggelse och grått utgör bebyggelse som förslagsvis kan ersättas med ny byggnad.

Bild: Kristianstads kommun med underlag från Arkitekt Uffe Nilsson, Arkitektkontoret i Jonstorp AB.



Trafik

Det föreslås ingen större förändring avseende trafiken. Tillfart till golfbanan planeras fortsättningsvis ske via befintlig infart från väg 19, Wrangels allé, via den kommunala Starvägen vidare till den enskilda angöringsvägen till och via golfbanans huvudanläggning.

Till och från området bedöms det dagligen tillkomma 27 trafikrörelse jämfört dagens uppskattade 354 fordon/dygn (ÅDT) utifrån planerad bebyggelse. Ökningen bedöms bli marginell. Om trafikökningen blir den dubbla mot den prognostiserade trafiken bedöms trafikstrukturen inte påverkas i betydande utsträckning.

Detta baseras på att anläggningen idag har 68 000 gäster årligen som uppskattningsvis når området med 1 bil/per 2 besökare. Detta motsvarar 34 000 fordon som genererar två trafikrörelser per tillfälle, vilket genererar 68 000 fordonsrörelser per år, motsvarande 186 ÅDT till verksamheten idag.

I samband med utbyggnaden beröms verksamheten få ett tillskott på 10 000 besökare och 5 000 bilar per år, vilket motsvarar cirka 27 ÅDT under samma förutsättning att det är två gäster/besökare per bil.

Genom nybyggnad av planerat hotell bedöms inget parkeringsbehov uppkomma då en hotellanläggning tillhörande Araslövs golfbana vid Araslövsvägen, cirka 1,2 km fågelvägen från huvudanläggningen, avser avetableras. Dessa nyttjar idag annars parkering vid huvudanläggningen. Det uppstår därför ett nollsummespel.

Därtill bedöms endast boende på Duvvägen ta utfart via Starvägen till väg 19 medan övriga i Vinnö tar Orrvägen ut till väg 19. På Duvvägen finns 28 enbostadshus/villor. Såvida det sker schablonmässigt 6 fordonsrörelse per dag/villa utgör trafiken från detta område 168 ÅDT till väg 19.

Sammantaget bedöms korsningspunkten Starvägen/väg 19 hantera 354 ÅDT idag och 381 ÅDT vid ett genomförande av detaljplanen, vilket blir en marginell ökning.

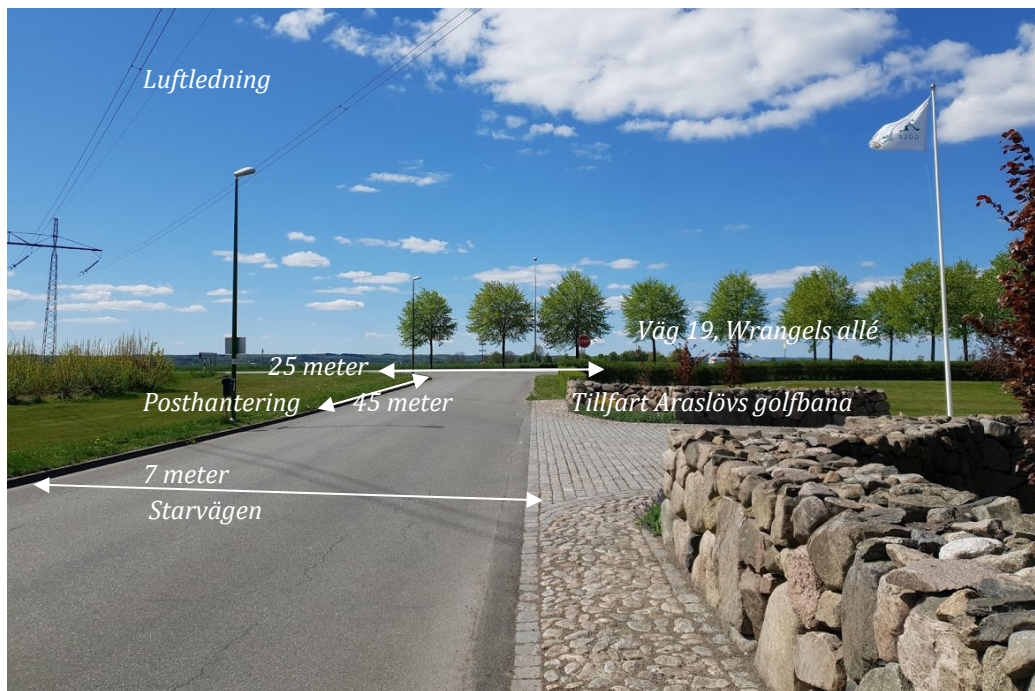
Tillkommande trafik innebär att den procentuella ökningen blir cirka 7,5 % i korsningspunkten. Denna ökning bedöms inte påverka befintlig korsningspunkt på något betydande sätt.

Med hänsyn till att väg 19 har en rak linjeföring och att det råder god sikt i båda riktningar bedöms det inte uppkomma några trafikproblem i korsningspunkten. Allé finns inte direkt söder om aktuell korsningspunkt och heller inte någon direkt angränsande skog som potentiellt skulle kunna hindra sikten då en luftledning passerar området, se bild på nästa sida. Korsningspunkten är reglerad med stopplikt, vilket ökar trafiksäkerheten. Vägavsnittet har dessutom en relativt låg hastighetsbegränsning på 70 km/h. Tillfartsvägen till planområdet passerar också en uppsamlingsgata som är begränsad till 40 km/h. Markanvändningen som medges med bland golfspel, hotellgäster, konferens, etcetera skapar dessutom ett relativt jämt och fördelat trafikflöde över dygnet.



Korsningspunkten är 25 meter bred i anslutningen och Starvägen har en uppmätt vägbredd på 7 meter. Uppsamlingsgatan är 45 meter lång innan avfart sker mot huvudanläggningen som kan nyttjas vid eventuell köbildning.

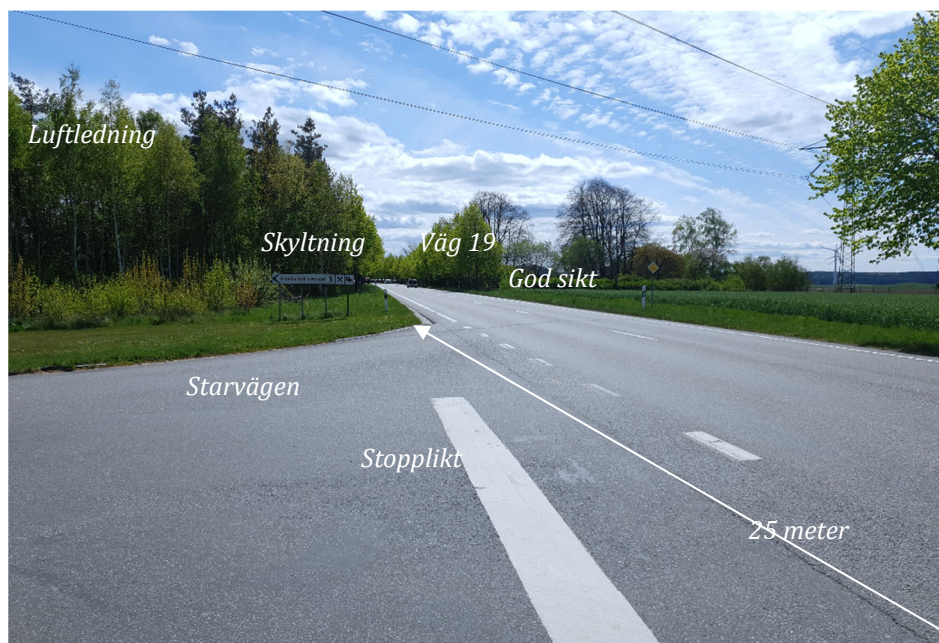
Det bedöms sammanfattningsvis därför inte uppkomma några flödesproblem eller kapacitetsbrist i korsningspunkten och tillgängligheten bedöms heller inte påverkas i samband med föreslagen bebyggelse.



Starvägen och Araslövs golfbanas anslutning mot väg 19.

Foto: Kristianstads kommun

Plankartan reglerar inget utfartsförbud mot Wrangels allé. Avsikten är att det inte ska anläggas någon ny väganslutning från planområdet till Wrangels allé. Frågor om utfart och stängsel regleras i väglagen.



Väg 19 sett söderut från korsningspunkten med Starvägen. Här finns även skyltning från väg 19 in till Araslövs golfbana. Foto: Kristianstads kommun



Väg 19 sett norrut från korsningspunkten med Starvägen. Foto: Kristianstads kommun

Det föreslås inga förändringar i vägstrukturen i samband med nu aktuell detaljplan. Se även sidan 31 avseende markreservat för gemensamhetsanläggning (g₁).

Inom planområdet finns väg 19:s dike och slänt som regleras till vägområde där *inga fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten får anläggas inom ett område på cirka 6–8 meter*. Därtill regleras samma yta till Marken får inte försees med byggnadsverk. Genom dessa två bestämmelser säkerställs vägområdet.



Området nås med kollektivtrafik med busshållplatslägena *Vinnö Färlövs gård* söder om golfbanan och *Färlöv Hamiltons väg* norr om golfbanan med regionbuss 549.

En befintlig allmän gång- och cykelväg mellan Vinnö och Färlöv lämnas oförändrad.

Det finns en långsiktig plan att bygga om väg 19, där en vägkorridor föreslås väster om nuvarande Wrangels allé.

Det är av vikt att de olika verksamheterna med hotell, konferens, golfanläggning, kontor etcetera planeras så att en trygg och säkert trafikmiljö skapas för gångtrafikanter, golfspelare, golfbilar, bilar, varutransporter etcetera inom kvartersmarken.

Parkering

Parkeringsnormen för Kristianstads kommun från 2018 anger att det för bland annat idrottsanläggningar, möteslokaler, hotell etcetera är svårt att hitta ett parkeringstal som är tillämpningsbara. Därför ska en särskild parkeringsutredning upprättas när det planeras för dessa verksamhetstyper.

Idag uppgår parkeringsplatserna till 125 stycken. Dessa är förlagda på en parkeringsyta söder om huvudanläggningen vid Starvägen norra ände. Det råder idag ingen brist på parkeringsplatser.

Vid en utbyggnad av tänkt bebyggelse uppkommer det ett behov av fler parkeringsplatser. Det är främst nya parkeringsplatser som tillskapas invid tänkt byggnation inom planområdets nordöstra byggrätter.

Såvida ett större behov uppkommer och byggrätterna nyttjas maximalt, mot vad som nu planeras och beräknats, finns det möjlighet att anordna parkeringsytor öst/sydöst om den nu befintliga parkeringen vid huvudanläggningen.

Cykelparkering finns idag vid huvudanläggningen/Hedvigsberg sydöstra hörn. Det finns goda möjligheter att anlägga fler platser i närheten av anläggningen såvida behovet skulle uppkomma och gång- och cykelväg till Kristianstad skulle anläggas.

Byggnationen föreslås inom områden där marken är relativt flackt. All byggnation och gång- och körytor ska anpassas för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Parkering av golfbilar sker idag norr om huvudanläggningen. För att skapa en lättare hantering av när dessa ska laddas nattetid och hyras ut dagtid planeras denna uppställningsplats flyttas till receptionsbyggnaden i anslutningen till bilparkeringen inom mark för komplementbyggnader.



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Huvudanläggningen ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Ny bebyggelse avser anslutas till det kommunala VA-nätet genom befintliga serviser från de allmänna ledningarna som går utmed gång- och cykelvägen öster om planområdet.

Det kommunala verksamhetsområdet kan komma att behöva utökas för att inkludera den nya bebyggelsen.

Dikningsföretag

Detaljplanen berör inget markavvattningsföretag/dikningsföretag.

Dagvatten

En dagvattenutredning (och skyfallsanalys) har upprättats till planförslaget (Tyréns, 2022-11-23). Dagvattenutredningen föreslår en lokal dagvattenhantering (LOD) inom planområdet. Utredningens slutsatser är att dagvattnet kan hanteras genom flera stenkistor och ytlig avdelning innan det infiltrerar. Utredningen ger förslag på var nya stenkistor kan placeras samt ger rekommendationen att anlägga djupare stenkistor med mindre bottenarea än en grund eftersom botten med tiden sätts igen vilket innebär att det är säkrast att räkna med utflöde från stenkistan genom dess sidoytor. Vidare placering och utformning av stenkistor får hanteras närmare i en detaljprojektering och i det tekniska samrådet.

Se även under rubriken *Skyfall och risk för översvämning* på sidan 40.

Parkeringsytor utgörs idag av grusytor medan körytorna emellan är belagda med asfalt. Tillkommande parkeringsytor kan med fördel fortsättningsvis anläggas med genomsläppligt material för att minimera dagvattenflödet till befintligt system.

Grundvatten

Några grundvattenmätningar har inte utförts inom detaljplanen men strax norr om detaljplanen finns två dricksvattenbrunnar där grundvattennivå anges vara 4 respektive 6,5 meter under markytan. Dessa nivåer är dock uppmätta år 2008 respektive 1948 och har endast använts i dagvatten- och skyfallsutredningen av Tyréns (2022-11-23) för att göra bedömningen om att underjordiska lösningar, som stenkistor, bör vara möjliga då grundvattenytan inte ligger ytligt. Detta styrks av tidigare erfarenheter av schaktning i området då inget grundvatten påträffats i gropar på 2,5 – 3 meters djup.

Rening, recipientpåverkan och MKN

Dagvattnet kommer att infiltrera ner till grundvattenförekomsterna (Tyréns, 2022-11-23). Majoriteten av dagvattnet kommer från takytor och är således relativt rent redan innan det når stenkistorna. Dagvatten från parkeringarna förväntas vara mer förorenat men



eftersom det kommer att vara grusparkeringar finns möjlighet till avskiljning av föroreningar och oljespill innan vattnet når stenkistorna. Mikroorganismer i marken kan bryta ner små spill av olja som sker på parkeringen.

När dagvattnet från tak och parkering når stenkistorna genomgår det rening i form av sedimentation i stenkistor och därefter filtrering genom marklagren. När dagvattnet når grundvattnet förväntas det därför vara rent och inte påverka den kvalitativa statusen för grundvattenförekomsterna. Den kvantitativa statusen påverkas inte heller eftersom dagvattnet, likt i dagsläget, kommer att infiltrera och bilda grundvatten.

Utbyggnationen förväntas alltså inte påverka status eller möjlighet att uppnå MKN för grundvattenförekomsterna (Tyréns, 2022-11-23).

Fjärrvärme, el, tele och bredband

Planområdet kan anslutas till den befintliga verksamhetens elnät, tele och fiber. Området saknar tillgång till fjärrvärme.

E.ON Elnät AB är eldistributör i området. En högspänningsledning för luft passerar planområdet södra del. Ledningen inom planområdet tillhör transmissionsnätet för el med spänningsnivå 400 kV. Denna är tryggsad genom ledningsrätt.

Räddningstjänstens insatstid, brandvatten och tillgänglighet

Planområdets insatstid ligger inom normal insatstid, d.v.s. 10 minuter.

Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt, bör understiga 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon, ska det i lämplig omfattning finnas räddningsvägar med tillhörande uppställningsplatser (Boverkets Byggregler, BBR 5:72). Räddningstjänstens tillgänglighet och uppställningsplats granskas vid det tekniska samrådet, men beroende på förutsättningarna eventuellt även i bygglovsskedet. Därtill kan en brandbeskrivning upprättas inför det tekniska samrådet där räddningstjänsten utgör en remissinstans.

Räddningstjänsten har önskemål om att en brandpost ordnas inom det aktuella området.

Enligt kommunens ABVA kan dricksvatten för andra ändamål som vatten till brandpost som kräver stora flöden inte utan vidare påräkna att huvudmannen kan klara sådana behov om inte detta avtalas.

Kommunen se tre möjliga alternativ till hur brandvatten kan lösas och hanteras:

Alternativ 1: Skyfallsutredningen anger att en yta på ytterligare 180m³ behöver anläggas för att klara skyfall utan att belasta bebyggelsen i norra Vinnö. Samtidigt pågår en undersökning att kunna få dagvatten från Kristianstads kommun för bevattning av golfbanorna vilket tyder på att man vill öka den magasinerade dagvattenytan. Då skulle ett nytt sådant magasin kunna fungera som branddamm.

Alternativ 2: Brandpost installeras intill huvudledningen i gång och cykelvägen.



Alternativ 3: Brandpost installeras inne på fastigheten bekostas/sköts av annan än Kristianstads kommun, vilket är ett dåligt alternativ. Detta då det riskerar att påverka vattenkvaliteten negativt med stillastående vatten. Detta alternativ kräver en utredning och bör undvikas enligt kommunens VA-avdelning.

Avfallshantering

Avfallshämtning sker idag vid huvudanläggningens sydöstra hörna. Här sker hämtning genom rundkörning och med en kortare backningsrörelse. Avfallshanteringen avser fortsättningsvis samlas på denna plats trots en föreslagen utbyggnad i området, för att skapa ett effektivt och smidig hantering. Såvida det föreslås andra lösningar eller förändringar i avfallshanteringen kommer Renhållningen i Kristianstad att höras.

Posthantering

Posthämtning sker idag vid Starvägens södra del, i närheten till korsningspunkten med väg 19. För befintlig och tillkommande bebyggelse avser all posthantering fortsättningsvis ske här. Detta för att post ska kunna delas ut miljövänligt, konstadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. Leveranser av större paket lämnas vid huvudbyggnaden.

Risker och störningar

Skyfall och risk för översvämning

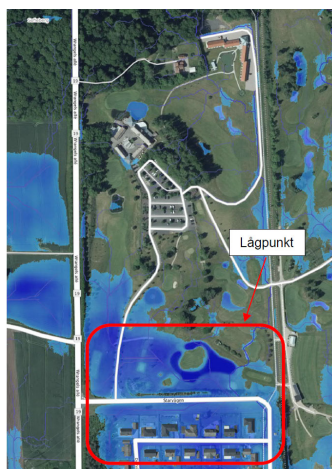
En skyfallsutredning har tagits fram i samband med dagvattenutredningen (Tyréns, 2022-11-23).

För skyfallsanalysen har återkomsttiden 100 år, varaktigheten 6 timmar och klimatfaktor 1,3 använts.

Planområdet utgör ett instängt område med avseende på dagvatten och skyfall. Det innebär att dagvattnet inte ytligt rinner ut från området till någon ytvattenrecipient utan i stället infiltrerar dagvattnet och bidrar till grundvattenbildning.

Det uppstår en översvämningsrisk i en lågpunkt i södra delen av detaljplanen i händelse av kraftigt skyfall.

För att undvika att belasta det närliggande bostadsområdet söder om planområdet med mer vatten vid skyfall behövs nya lågpunkter inom detaljplanen som kan fördröja cirka 180 m³ vatten.



Områdeskarta med överblick över hur vatten från fastigheten rinner söderut till ett bostadsområde som delar samma lågpunkt. Bilden redovisar var vattnet hamnar utan att beakta att vattnet infiltreras i marken. Karta: Tyréns (2022-11-23).

Utplaceringen av lågpunkterna kan även samordnas med eventuella förändringar på golfbanan om befintliga volymer av dammarna förändras, förutsatt att total volym på 180 m³ inom detaljplanegränsen erhålles till skyfallshantering utöver de fördröjningsvolymer som finns idag. För att säkerställa ytor för skyfall inom planområdets södra del regleras med planbestämmelse på plankartan om att marken ska anordnas för att hantera skyfall (n₆).

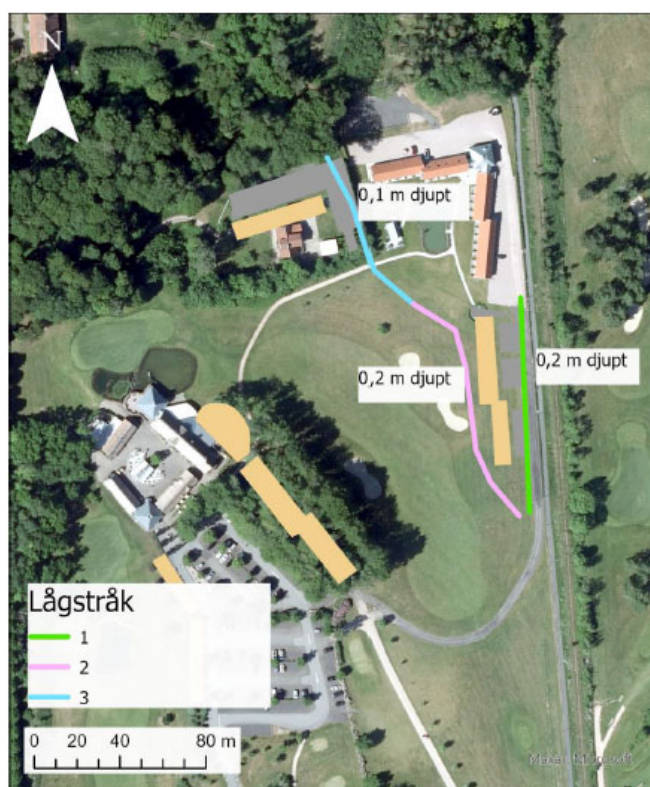


Exempelskiss över området med föreslag på storlek på lågpunkterna och var inom detaljplanen dessa kan placeras. Placeringen är fri inom plankartans n₆ område i södra delen av planområdet så länge det skapar tillräcklig volym. (Tyréns, 2022-11-23).



Det uppstår även en potentiell översvämningrisk inom planområdets nordöstra del. Marken behöver höjdsättas vid nybyggnation för att skyfallsflöden ska kunna avledas på ett säkert sätt. Detta hanteras exempelvis genom att höja marken vid ny byggnad och/eller sänka befintlig mark. Plankartan reglerar därför en bestämmelse om att marken ska anordnas för att hantera skyfall (n_6) inom planområdets nordöstra del.

Dagvatten- och skyfallsutredningen (Tyréns, 2022-11-23) anger att för att ge en uppskattning om ytbehov och storleksordning på markhöjning eller marksänkning inom planområdets norra del har lågstråken approximerats som flacka diken. Det har bland annat antagits att lågstråken får en bottenbredd på 5 meter, släntlutning 1:5, längslutning 1‰, att lågstråken är gräsklädda och djupet har varierats. Lågstråkens djup behöver vara 10-20 cm jämfört med omkringliggande mark, vilket innebär att den totala bredden (släntkrön) blir cirka 6-7 meter. Så länge flödeskapaciteten erhålls kan lågstråken utformas fritt, exempelvis avseende släntlutningar och bottenbredd eller ytans beskaffenhet (gräsklätt, grus, asfalt mm.).



Lågstråkens erforderliga djup jämfört med omkringliggande mark. Karta: Tyréns (2022-11-23).

Sammanfattningsvis konstaterar skyfallsutredningen att ingen, ny eller befintlig, bebyggelse inom detaljplanen förväntas komma till skada vid skyfall. Höjdsättning av byggnad i nordost bör dock säkerställa att befintliga rinnstråk går förbi ny byggnad och vidare ska 180 m³ vatten fördröjas inom planområdets södra del. Båda dessa ytor regleras därför med bestämmelse på plankartan (n_6).



Farligt gods –riskutredning

Väg 19 utmed planområdets västra del utgör rekommenderad led för farligt gods. Väg 19 ligger som närmst cirka 32 meter från den norra byggrätten vid Hedvigsberg.

En riskbedömning har upprättats (Bengt Dahlgren AB, 2020) för att påvisa huruvida marken är lämplig för ändamålet med hänsyn till risken för olyckor med farligt gods på väg 19.

ÅDT på väg 19 utgör i dagsläget 4 280 fordon, varav 490 lastbilar och 13 fraktar farligt gods (i genomsnitt fraktar 2,64 % av tung trafik farligt gods. Till horisontåret 2040 kan antalet farligt godstransporter räknas upp till cirka 19 per dag, baserat på Trafikverkets prognos om en årlig ökning på 1,9% och lika stor andel farligt godstransporter.

Riskbedömningen visar att nivåer för samhällsrisk och individrisk ligger inom det acceptabla området och därför är bedömningen att det inte är nödvändigt med några riskreducerande åtgärder för planerade eller kommande nybyggnationer inom detaljplanen (Bengt Dahlgren AB, 2022-12-01).

Luftledning

Söder om planområdet går en luftburen högspänningsledning som utgör transmissionsnätet för el med spänningsnivå 400 kV. Elektriska och magnetiska fält uppkommer oundvikligen när el transporteras i ledning.

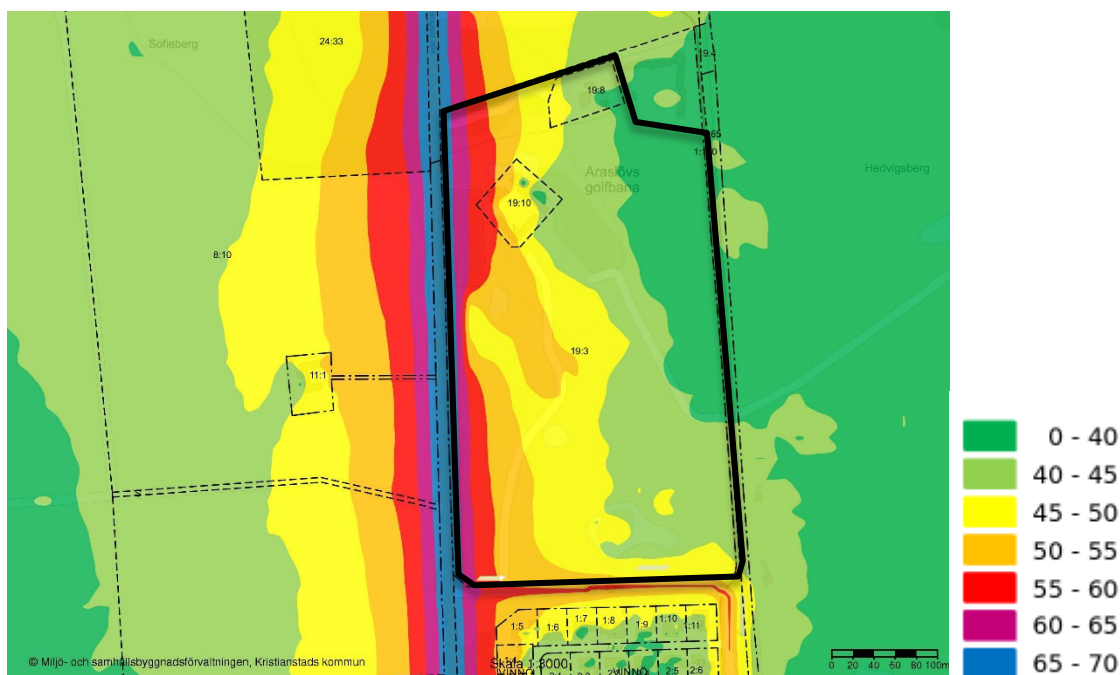
Svenska kraftnät har meddelat ärendespecifik information som har medfört särskilda bestämmelser på plankartan.

Sårbart grundvatten

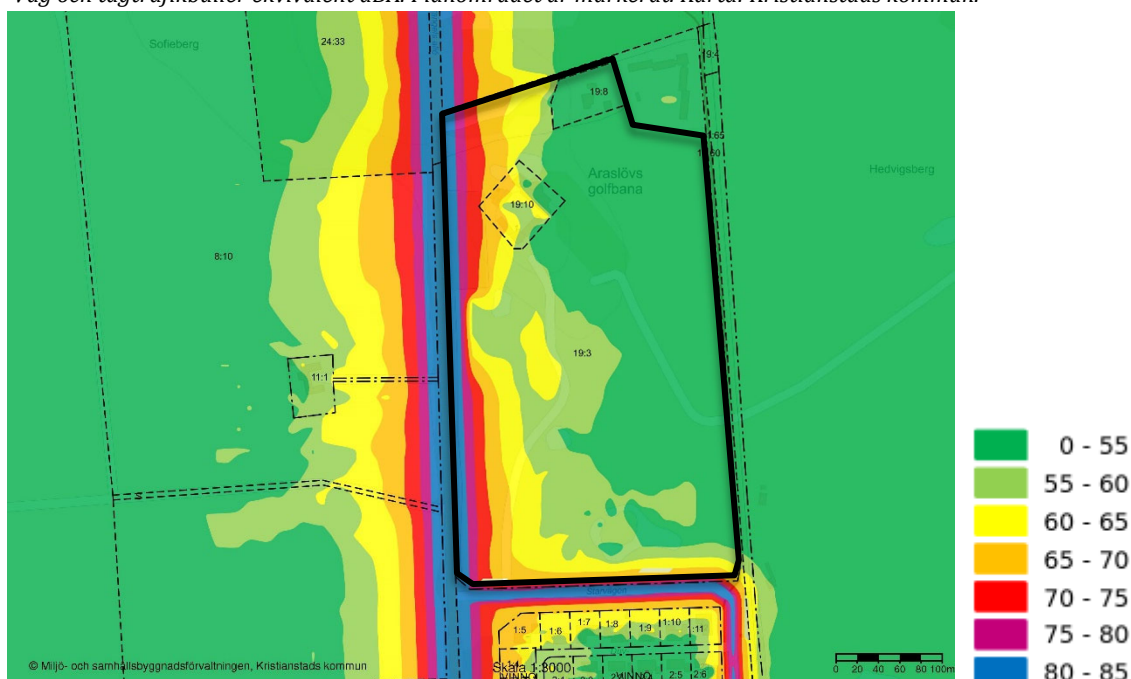
Östra delen av planområdet ligger inom *mycket sårbart grundvatten*. Planerad markanvändning möjliggör inte för någon miljöfarlig verksamhet.

Trafikbuller

Närheten till väg 19 gör att planområdet oundvikligen påverkas av buller. Se utdrag av bullerkartor nedan sett till dagens situation. Bullerutredningskartorna nedan togs fram september år 2017 (Ramböll).



Väg och tågtrafikbuller ekvivalent dBA. Planområdet är markerat. Karta: Kristianstads kommun.



Buller, maxvärde för väg, dBA. Planområdet är markerat. Karta: Kristianstads kommun

För att klara gällande riktvärdena från Svensk Standard (SS 25268:2007) för kontorsverksamhet finns det bullerriktvärden för kontor, lokaler, verksamheter inomhus att förhålla sig till. Det finns inga riktvärden utomhus att förhålla sig till. I Boverkets byggregler (BBR), föreskrifter och allmänna råd avsnitt 7:1, anges bland annat att arbetslokaler avsedda för kontorsarbete ska utformas så att uppkomst och spridning av störande ljud begränsas så att olägenheter för människors hälsa kan undvikas. Som vägledning till hur forskriftens krav kan uppfyllas hänvisas till ljudklass C i standarden för lokaler SS 25268. Se tabell nedan.



Tabell 4. Dimensionering av byggnadens ljudisolering mot yttre ljudkällor (sammanfattat ur SS 25268:2007 för ljudklass C).

Utrymme	Dygnsekvivalent nivå, L_{eq} , dBA	Maximalnivå, L_{max} , dBA
Inomhus		
Utrymme för presentationer (> ca 20 personer) t ex större konferensrum	30	45
- Utrymme för enskilt arbete, samtal eller vila t ex cellkontor, mötesrum, reception, vilrum - Dock i stora utrymmen t ex öppen planlösning, kontorslandskap	35	50
Övriga utrymmen där människor vistas mera än tillfälligt t ex restaurang, matsal, pausutrymmen	35	55
Utrymmen där människor vistas tillfälligt t ex korridor, foajé, entréhall, kopiering mm	40	--
	45	--

Önskas högre ljudklass, A eller B, så skärps kraven ovan med 8 respektive 4 dB jämfört med ovanstående.

Ljudklass A utgör högklassig ljudmiljö medan ljudklass C motsvarar minimikraven i BBR.

Fasader behöver utformas så att inomhusljudnivåerna upprätthålls, vilket i praktiken innebär att ytterväggar, fönster och dörrar ska dimensioneras så att värdena inte överstigs. För att säkerställa att ljudkraven uppnås hanteras detta i BBR och i det tekniska samrådet innan startbesked ges.

Hotell omfattas inte av kraven i BBR. Riksdagen har fastställt riktvärden för buller från spårtrafik och vägar som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder enligt Förordning 2015:216. Dessa riktvärden är 60 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats. Sett till upprättade bullerkarteringar klaras riktvärdena för år 2017 inom kvartersmarken för bostäder med god marginal. Byggrätterna för hotell klaras också såvida riktvärdena för bostäderna tillämpas.

Buller utgör därmed inget problem för tillfällig övernattning eller bostäder.

Omgivningsbuller

Det finns inga angränsande verksamheter som skapar omgivningspåverkan på planerade verksamheter inom planområdet. Det bedöms heller inte uppkomma något buller inom planområdet som skapar olägenheter i omgivningen.



Kulturmiljövärden

Som underlag till detaljplanen har ett kulturmiljöunderlag tagits fram (Tyréns, 2022-02-24) med syfte att klarlägga områdets historiska bakgrund, identifiera och definiera platsens kulturvärden samt peka ut fysiska uttryck för dessa.

I utredningens slutsats finns en beskrivning av kulturvärdena som dels kan knytas till grundmotivet och uttrycket för riksintresset *Araslövs Farmer* samt övriga kulturvärden som identifierats på platsen men som inte är knutna till riksintresset. Alla identifierade värden beskrivs och värderas enligt en tregradig skala: lågt, måttligt, högt.



Kulturvärden Riksintresset Araslövs farmer

Inom planområdet har flera värden direkt kopplade till grundmotivet till riksintresset Araslövs farmer identifierats och bedömts.

Hedvigsbergs gård

Hedvigsbergs gård har funnits på platsen sedan sent 1700-tal och flyttades sannolikt hit från någon av de då nära intilliggande byarna i samband med den skiftesreform som genomfördes i området vid tiden. Gården är sedan under 1800-talets en del av det agrara system som Wrangel och Araslövs gods bygger upp efter skottsk förebild med start under det sena 1700-talet. Gårdens värden är främst knutna till enskiftet och bevarade delar av ursprungliga byggnader. Gården har dock byggts om och till och bevarar idag i huvudsak struktur och volym. **Värdering: Lågt**



Fornlämning efter tegelbruk

Tegelbruket som anlades redan under mitten av 1700-talet var en viktig del av förutsättningarna för de agrara företag som inrättandet av farmarna innebar och hade en direkt avgörande roll för möjligheterna att dika ut området. Fornlämningen för tegelbruket ligger strax söder om Hedvigsbergs gård och utgör idag endast rester av en av brukets ugnar. De fysiska resterna är få och möjligheten till läsbarhet i landskapet är i princip obefintlig. **Värdering: Lågt**

Wrangels allé

Den sträckning av väg 19, även kallad Wrangels allé, som ligger direkt i anslutning till planområdet är både genom sin funktion som historisk väg genom området samt genom sin statushöjande allé mycket starkt kopplad till riksintressets värden som sammanknyttande kommunikation mellan huvudgården och de olika farmarna. **Värdering: Högt**

Det öppna odlingslandskapet

Ur ett landskapsperspektiv betraktat ingår planområdet i en mycket större helhet bestående av ett i huvudsak flackt och öppet odlingslandskap. Planområdet är beläget i ett landskapsavsnitt mellan två tätorter, Vinnö i söder och Färlöv i norr. Landskapsbilden består här av en öst-västlig korridor på cirka 300 meter som är öppen och relativt flack med siktlinjer som sträcker sig så långt som till farmen Wrangelsdal i öst och Araslövssjön i väst. I den norra delen av denna korridor sluter sig landskapet dels genom att landskapet blir mer kuperat men också av att öppenheten övergår i skogsdungar, Hedvigsbergs gård och till sist skog precis vid planområdets norra gräns. Området utgör den del av hela riksintresset vars öppna landskap har exploaterats mest genom anläggandet av en golfbana. **Värdering: Måttligt**

Övriga kulturvärden

Inom planområdet har flera värden som inte direkt kan kopplas till riksintressets grundmotiv eller uttryck identifierats och bedömts.

Hedvigsbergs gård

Gården innehar arkitekturhistoriska och byggnadsteknikshistoriska värden knutna till sin kringbyggda struktur med låga längor och höga sadeltak belagda med vass/halm. Byggnadernas uppbyggnad och utformning med naturstensstomme, delvis vitkalkade fasader och små fönster har en tydlig koppling till traditionell skånsk lantlig byggnadskultur. Gården är dock om- och tillbyggd och har moderniserats med inslag av förändringar som angränsar till förvanskande. **Värdering: Lågt**

Gården innehar också samhällshistoriska och socialhistoriska värden knutna till 1700- och det tidiga 1800-talets skiftesreformer genom att gården sannolikt flyttats till platsen från närliggande by. Gården utgör en representant för det agrara system med frälsebönder under adliga huvudgårdar som var vanligt under 1700- och 1800-tal. **Värdering: Måttliga**



Direkt väster om gården finns rester av den historiska angöringsvägen från Wrangels allé.

Värdering: Måttliga

Strax söder om gården finns spår av historiska ägo- och odlingsgränser från tiden innan enskiftet genom stengårdsgård **Värdering: Måttliga värden**

Med sin kringbyggda struktur och traditionella utformning bidrar gården med sitt lite högre läge i landskapet med vissa miljöskapande värden. **Värdering: Lågt**

Miljöskapande värden i landskapet

Planområdet är beläget i ett landskapsavsnitt mellan två tätorter, Vinnö i söder och Färlöv i norr. Landskapsbilden består här av en öst-västlig korridor på cirka 300 meter som är öppen och relativt flack med långväga siktlinjer. I den norra delen av denna korridor sluter sig landskapet dels genom att landskapet blir mer kuperat men också av att öppenheten övergår i skogsdungar, Hedvigsbergs gård och till sist skog precis vid planområdets norra gräns. Landskapet är här starkt präglad av golfbanan men har också som följd av denna en delvis fortsatt öppen flack karaktär. **Värdering: Lågt**

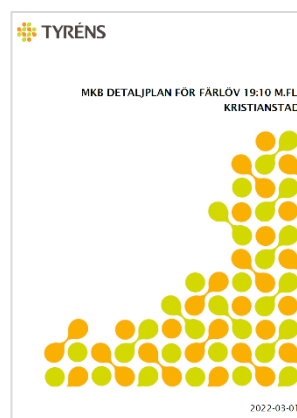
Fornlämning efter tegelbruk

Tegelbruket innehar samhällshistoriska värden knutna till såväl tiden innan som efter de stora skiftesreformerna som genomfördes i slutet på 1700-talet och början av 1800-talet genom sin roll i att utveckla och modernisera ett mer storskaligt och rationellt jordbruk. Fornlämningen är delvis bortgrävd i samband med anläggningen av golfbanan på 1990-talet och läsbarheten i landskapet är i princip obefintlig. **Värdering: Lågt**

Miljökonsekvensbeskrivning kulturmiljövärden

En upprättad miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram till detaljplanen (Tyréns, 2022-03-01, rev 2022-11-23) och syftar till att belysa de miljökonsekvenser som kan tänkas uppstå vid genomförande av planen fullt ut samt beskriva hur eventuella negativa miljökonsekvenser kan minimeras eller undvikas.

Avgränsning av miljökonsekvensbeskrivningen har baserats på Länsstyrelsen i Skånes yttrande, daterat 2020-08-25 och fokuserar därför på att behandla platsens kulturmiljö och riksintresset för kulturmiljön för *Araslövs farmer, LK 17*.



Processerna med kulturmiljörapporten och miljökonsekvensbeskrivningen har lett fram till ett förändrat bebyggelseförslag till detaljplanens granskningsstadium jämfört med detaljplanens samrådsförslag. Granskningsförslaget föreslog en byggrätt som inte berörde fornlämningsområdet samt fick Hedvigsbergs gård starkare planbestämmelser till skydd av kulturvärdena, rivningsförbud samt möjligheten till byggnation i anslutning till innergården togs bort.



På följande sidor finns en sammanfattning av miljökonsekvenserna samt kommunens avvägning kring kulturmiljövärdena. Hela rapporten finns som en bilaga kopplade till planhandlingarna (MKB Detaljplan för Färlöv 19:10 m.fl., Kristianstad, Tyréns 2022-03-01, rev 2022-11-28).

Konsekvensbeskrivning-nollalternativ

Nollalternativet avser gällande detaljplan som medger 1 500 m² maximal bruttoarea vilket kan innebära tillkommande bebyggelse inom planområdet. Ingen av befintliga byggnader vid Hedvigsbergs gård är belagda med rivningsförbud vilket skulle kunna innebära att någon eller alla av dessa rivs och den maximala bruttoarean inom byggrätten används för ny bebyggelse. I den del av planområdet där nollalternativet innehåller en byggrätt är ytan mot Wrangels allé prickad vilket förhindrar tillkommande bebyggelse där. Användningen på befintlig plan är golfanläggning och då alternativ saknas är det sannolikt att denna användning kommer att fortsätta vara den mest troliga över tid inom planområdet.

Det är sannolikt att planområdet i och med nollalternativet fortsatt skulle disponeras på ungefär samma sätt som idag utan några större ändringar eller tillägg. Att de ursprungliga delarna av Hedvigsbergs gård inte har skydds- eller varsamhetsbestämmelser eller belagts med rivningsförbud är dock nollalternativets största risk sett ur ett kulturmiljöperspektiv. Om detta skulle ske skulle det innebära stora negativa konsekvenser för planområdets kulturvärden.

Konsekvens Planförslaget

Bebyggelseförslagets påverkan är i huvudsak begränsade till värden kopplade till Hedvigsbergs gård och det som beskrivs som landskapsbild/det öppna odlingslandskapet. Båda värden har direkt koppling till grundmotiv och uttryck för riksintresset *Araslövs farmer*. Därutöver finns också övriga kulturvärden kopplade till både gårdens bebyggelse och platsen/landskapet.

I förhållande till riksintressets grundmotiv har värdena kopplade till Hedvigsbergs gård bedömts vara låga och värden kopplade till Det öppna odlingslandskapet bedömts som måttliga. Inom och i direkt anslutning till planområdet finns också andra värden kopplade till riksintresset, exempelvis fornlämning för tidigare tegelbruk (lågt värde) samt Wrangels allé (høgt värde), men dessa eller andra övriga värden bedöms inte påverkas av det aktuella förslaget.

Utredningen anger att bebyggelseförslagets effekter på värden som påverkas bedöms variera från positiva och obetydliga till måttligt negativa. Detta ger enskilda konsekvenser som varierar från små positiva till måttligt negativa för påverkade kulturvärden. För Hedvigsbergs gård är det positivt att varsamhetsbestämmelser (nu mera bestämmelser till skydd av kulturvärden) införs för byggnader och att innergården omfattas av prickmark, enligt utredningen. Föreslagna byggrätter i anslutning till gården stör och försvagar gårdens kringbyggda och friliggande struktur vilket ger negativa konsekvenser gårdens



kulturvärden. För landskapsbilden och det öppna odlingslandskapet är det främst byggrätter i nordöst och i bokdungen som innebär negativ påverkan. De värden just dessa platser innehar när det kommer till denna värdekategori har dock bedömts som måttliga varför effekten av förslagen här får små till måttliga konsekvenser för dessa kulturvärden.

Sammantaget bedöms bebyggelseförslaget påverka planområdets kulturvärden med i huvudsak små till måttliga negativa effekter vilka främst rör Hedvigsbergs gård och områdets landskapsbild samt öppna odlingslandskap. Dessa effekter bedöms ge måttliga negativa konsekvenser för planområdets kulturvärden.

Den påverkan förslaget har på riksintresset *Araslövs farmer* gäller i huvudsak värden kopplade till enskiftet och dess bebyggelse genom Hedvigsbergs gårds samt ett mindre landskapsavsnitt som ingår i en mycket större helhet bestående av ett i huvudsak flackt och öppet odlingslandskap. Som en följd av att de kulturvärden som påverkas inom planområdet endast bedömts vara låga eller måttliga samt att förslaget inte bedömts ge stora negativa effekter på dessa blir de sammantagna konsekvenserna för riksintresset små till måttligt negativa. Förslaget bedöms därför **inte** medföra risk för påtaglig skada på riksintresset för *Araslövs farmer*.

MKB:ns föreslagna åtgärder för kulturmiljö

För att minska förslagets negativa konsekvenser på kulturmiljön föreslår MKB:n åtgärder med syfte att upprätthålla identifierade värden. Ett förslag till åtgärd är starkare planbestämmelser avseende skydd av kulturvärden, så som mer tydliga och ändamålsenliga skydds- och varsamhetsbestämmelser exempelvis rivningsförbud på ursprungliga delar av Hedvigsbergs gård. Vidare anger MKB:n att det också skulle vara positivt med mer begränsningar i byggrätter på gårdstomten, främst i anslutning till de ursprungliga delar av gården mot väst och syd. Vidare skulle också prickmark på innergård också kunna omfatta öppning mellan norra och västra längan samt gårdens ursprungliga anfartsväg mot Wrangels allé. (Tyréns, 2022-03-01, rev 2022-11-28)

Avvägning kulturmiljö

I linje med MKB:ns förslag till åtgärder och övriga förbättringsförslag har följande planbestämmelser reglerats på plankartan för att minska förslagets negativa konsekvenser på kulturmiljön:

- Hedvigsbergs struktur och volym bevaras. Starkare skyddsbestämmelser på Hedvigsberg genom reglerar *q-Kulturmiljömässigt värdefull byggnad som till sin karaktär, form och material ska bevaras. Befintlig granitblockfasad ska bevaras. Vasstak och homeja ska i huvudsak bevaras likt befintligt*. På så vis bevaras byggnadens arkitektur- och byggnadstekniska historia.
- Rivningsförbud (r₁) för Hedvigsbergs 4 gårdslängor.
- Ingen byggrätt på Hedvigsbergs gårdstomt (prickmark).



- Ingen byggnation tillåts mellan de tre kvarvarande öppningarna i gårdsstrukturen på Hedvigsberg (prickmark).
- Ingen byggnation tillåts vid Hedvigsbergs historiska angoringsväg (prickmark).
- Ingen byggnation tillåts inom den historiska platsen för tegelbruken med bestämmelse om att markingrepp inte får utföras inom fornlämningsområdet (n₇)
- Säkrar viktiga alléer, som vissa även utgör landskapsbildsskydd, genom bestämmelse på plankartan.
- Öppna jordbrukslandskapet bibehålls genom att i huvudsak ny bebyggelsen koncentreras till befintlig bebyggelse och kommer därmed ha en fortsatt öppen karaktär.
- Säkrar stenmurar, som omfattas av generellt biotopskydd, genom bestämmelser på plankartan.

Därtill har följande byggrätter reglerats för att minska förslagets negativa konsekvenser på kulturmiljön:

- Ny bebyggelse inom planområdet anpassas till sin volym till Hedvigsberg och Sofieberg.
- Ny bebyggelses utformning regleras med puts, sten, tegel eller trä och hög takresning och sadeltak för att knyta an till den skånska byggnadstraditionen och intilliggande bebyggelse.
- För byggrätten i dungen regleras med tegel som fasadmateriäl för att anknyta det till äldre tegelbruket som funnits på platsen.

Genom ett förändrat planförslag inför granskningsskedet och starkare och begränsade byggrätter gör kommunen den avvägningen mellan det allmänna intresset av att inte påverka befintlig kulturmiljö samt riksintresset för kulturmiljö och det enskilda intresset av att utveckla Araslöv Golf & Resort att planförslaget inte innebär en betydande olägenhet till sett riksintresset och områdets kulturvärden. Den samlade bedömningen är att planförslaget **inte** medför påtaglig skada riksintresset då stor hänsyn har tagits till de värden som finns på platsen vid utformning av planförslaget. Denna uppfattning delas av länsstyrelsen som efter granskningsskedet meddelat att de inte har några synpunkter på förslaget (2023-02-10).



GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER

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

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från det datum då planen fått 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.

Planavtal

Mellan exploatören/ägarna till Färlöv 19:10 och del av 19:3 och Byggnadsnämnden i Kristianstads kommun, genom Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, har avtal träffats om upprättande av detaljplan.

Skötsel utmed vägbana

Trafikverket ansvarar för underhållet av växtligheten inom väg 19:s vägområde.

Fastighetskonsekvenser

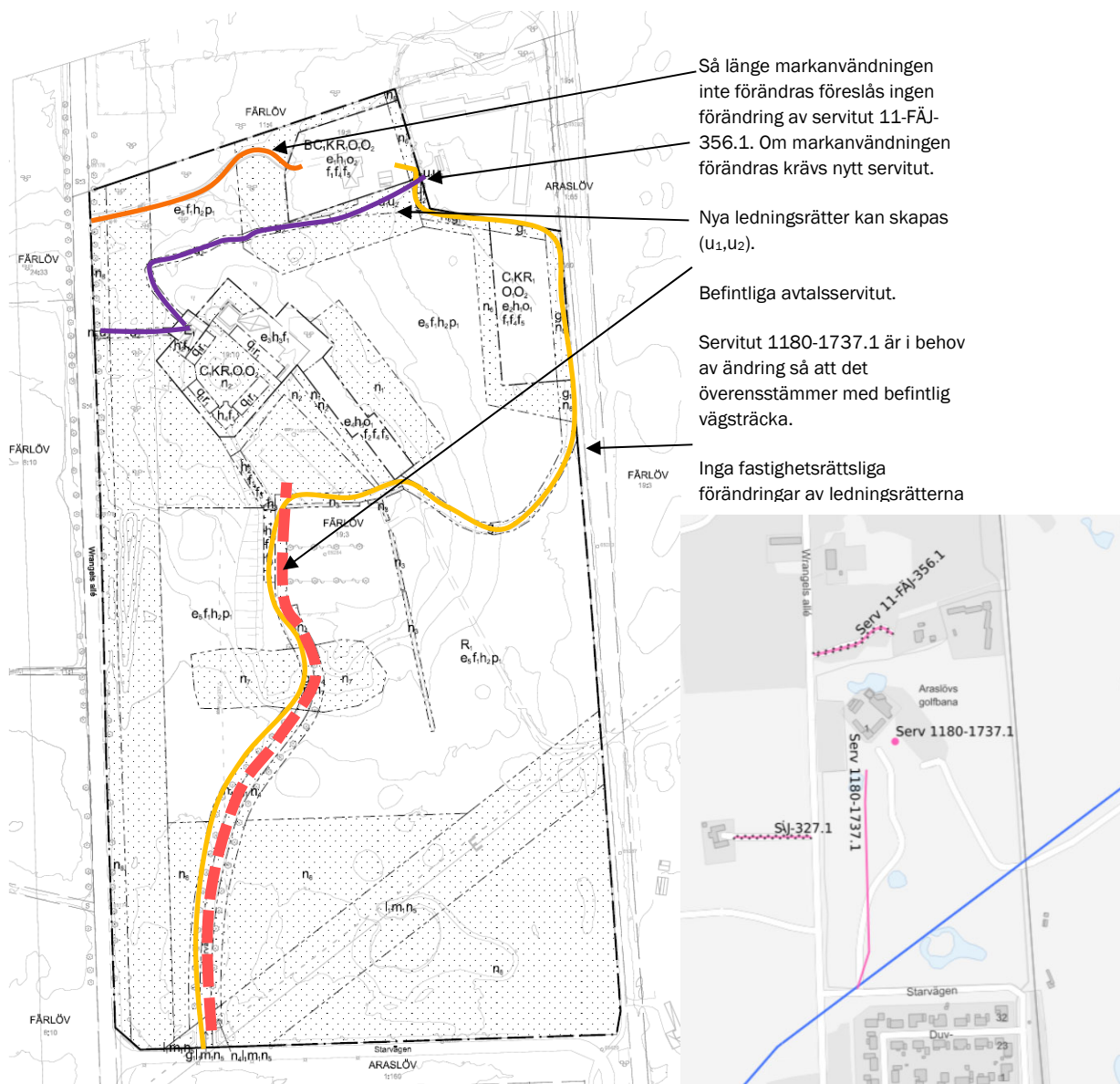
Inom aktuellt område av Färlöv 19:3 finns ett officialservitut för väg och parkering, *1180-1737.1* samt två ledningsrätter, *1180-677.1* och *1266-1003.1*. Det förstnämnda servitutet är i behov av ändring så att det överensstämmer med befintlig vägsträcka alternativt ingå i planerad gemensamhetsanläggning. Däremot föreslås befintliga ledningsrätter inte få några fastighetsrättsliga förändringar.

För bostadsbebyggelsen i norra delen av planområdet finns ett äldre servitut för väg/tillfart till väg 19, *11-FÅJ-356.1*. Det föreslås ingen förändring av detta servitut. Det finns dock möjlighet att bilda gemensamhetsanläggning och på så vis trygga en annan tillfart till Färlöv 19:8 om markanvändningen skulle ändras till något annat än bostad.

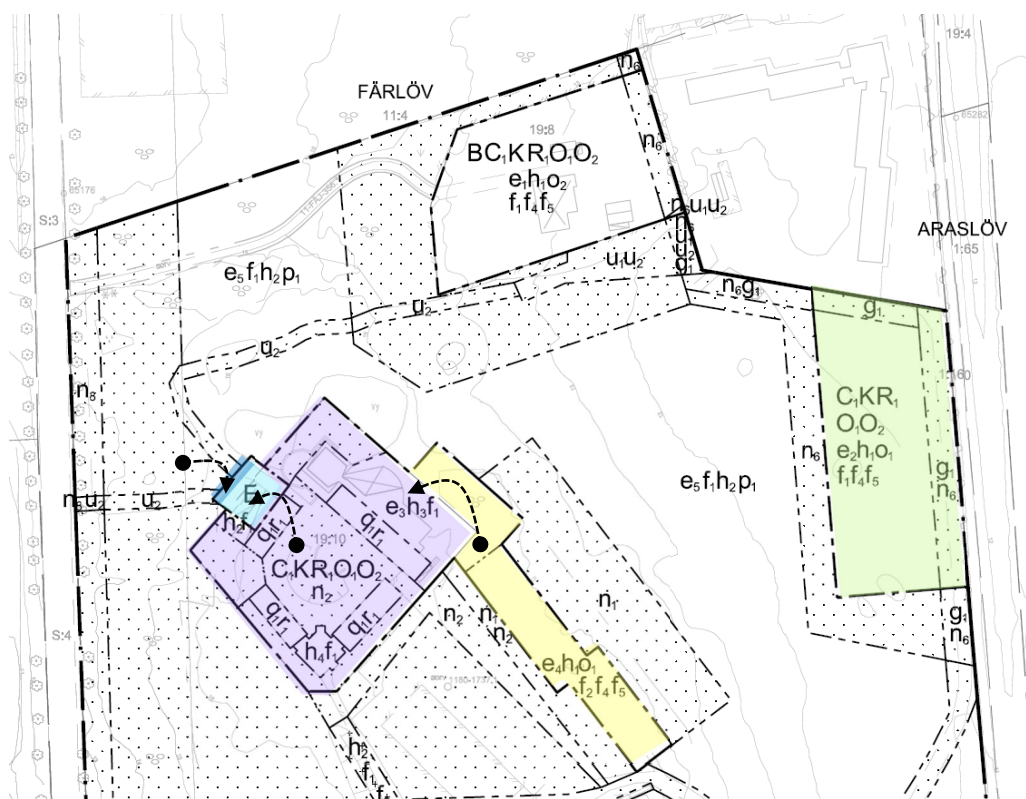
Inom aktuellt planområde har Svenska kraftnät en 400 kV-ledning tillhörande transmissionsnätet för el. Svenska kraftnät har ledningsrätt för kraftledningen som är av betydelse för rikets elförsörjning. Ledningsrätten innebär att åtgärder som inskränker ledningens användning eller bibehållande inte får vidtas. Vilka åtgärder som avses framgår av lantmäteriakten där ledningsrätten bildades. Det föreslås ingen förändring i ledningsrätten i samband med nu aktuell detaljplan och ledningen säkras på plankartan (I₁).

Plankartans nya markreservat för underjordiska ledningar (u_1 , u_2) kan tryggas med ledningsrätt. Flertalet är reglerade med avtalsservitut.

Plankartans reglerade markreservat för gemensamhetsanläggning (g) visar en möjlig lösning för att hantera tillfart till fastigheten Färlöv 19:8 från Starvägen. Vid annan markanvändning än en (1) bostad finns det möjlighet till att bilda och trygga utfart via markreservatsområdet (g). Tillfart behöver dock inte ske i g-områdets exakta läge.



Fastighetskonsekvenskarta t.v. och befintliga rättigheter t.h. Kartor: Kristianstads kommun



Färlöv 19:3

Från Färlöv 19:3 kan cirka 3 050 m² avstyckas för att bilda ny fastighet (grön yta).

Från Färlöv 19:3 kan cirka 1 400 m² regleras till Färlöv 19:10 (gul yta) alternativt styckas av till en egen fastighet eller flera fastigheter.

Från Färlöv 19:3 kan cirka 80 m² avstyckas till ny fastighet för ändamålet teknisk anläggning/ transformatorstation (blå yta).

Från Färlöv 19:3 kan cirka 2 000 m² regleras till Araslöv S:4 (grå yta på sidan 52).

Färlöv 19:8

Fastigheten Färlöv 19:8 kan komma att påverkas av förändring av befintligt servitut 11-FJÄ-356.1 samt av eventuellt bildande av gemensamhetsanläggning.

Färlöv 19:10

Från Färlöv 19:10 kan regleras cirka 150 m² till ny avstyckad fastighet för ändamålet teknisk anläggning/ transformatorstation (blå yta).

Till Färlöv 19:10 kan cirka 1 400 m² regleras från Färlöv 19:3 (gul yta).

Fastigheten kan påverkas av förändring av befintligt servitut 1180-1737.1 samt av eventuellt bildande av gemensamhetsanläggning.

Araslöv S:4

Till Araslöv S:4 kan cirka 2 000 m² regleras från Färlöv 19:3.



Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören/fastighetsägarna ansöker om och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar såvida fastighetsägarna önskar stycka av eller förändra fastigheterna.

För att genomföra planen bör hela användningsområdet C₁KO₁O₂R₁ i anslutning till Färlöv 19:10 (gul yta) fastighetsregleras till Färlöv 19:10 (från del av Färlöv 19:3).

Planen möjliggör för flera olika typer av avstyckningar då det inte finns någon reglering av minsta fastighetsstorlek.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

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

Kommunala kostnader

Ett genomförande av detaljplanen medför inga kommunala utbyggnadskostnader.

Enligt plan- och bygglagen 14 kap. 10 § har den som äger en fastighet som berörs av skyddsbestämmelser och rivningsförbud rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten. Den som vill anmäla ett ersättningsanspråk ska göra det skriftligt till byggnadsnämnden inom två månader från det att den mottagit föreläggandet.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning var att föreslagna skyddsbestämmelser och rivningsförbud inte innebar att användningen av byggnaden försvårades i en sådan omfattning att kommunen kunde anses vara ersättningsskyldig till markägaren.

Fastighetsägaren delgavs information den 16 december 2022 om rätten att pröva rätten till ersättning och inkom inte med något ersättningsanspråk. Rätten för fastighetsägaren att ansöka om ersättning kopplat till de föreslagna skyddsbestämmelserna och bestämmelsen om rivningsförbud i nu aktuell detaljplan har därmed upphört.



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.

Eventuella behov av åtgärder i framtiden på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av exploateringen ska bekostas av exploatören och/eller kommunen (dvs. ej Trafikverket).

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av EON:s befintliga anläggningar (el) bekostas av exploatören.

Bulleråtgärder (för att bland annat säkerställa BBR inomhuskrav) bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

Ersättning kan behöva utgå för de föreslagna fastighetsregleringarna. Ersättning kan även behöva utgå för de föreslagna förändringarna av servitut samt bildande av eventuell gemensamhetsanläggning och ledningsrätt.

Tekniska frågor

Behov av ytterligare tekniska utredningar

Inför detaljprojektering av kvartersmarken (husgrundläggning, uppfyllnader, dagvatten med mera) 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 i Kristianstad.



BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING OCH DETALJPLANENS KONSEKVENSER

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. Samråd om undersökningen genomfördes med länsstyrelsen i samband med plansamrådet.

Kommunens inledande bedömning var att detaljplanen inte i något avseende medförde betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens definition.

Länsstyrelsen delade inte kommunens bedömning utan angav i samrådet att det finns risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför upprättats.

Miljökonsekvenserna och avvägningarna avseende kulturmiljövärdena redovisas därmed i en separat MKB (Tyréns, 2022) samt i avsnittet om *kulturvärden* (sid 46–51 i denna planbeskrivning).

Nedan redovisas övriga aspekter och miljökonsekvenser som legat till grund för bedömningarna om detaljplanens 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 eller åtgärd enligt (6 § miljöbedömningsförordningen eller enligt bilaga miljöbedömningsförordningen). 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 behovet av strategisk miljöbedömning för detaljplanen, har en undersökning enligt Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 § p 1–9 genomförts enligt nedan.

Identifikation av omständigheter för och emot en miljöbedömning

Nedan redogörs relevanta punkter för Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 § p1-9.

Områdets förutsättningar

(punkt 2, 8, 9)

Området utgör en etablerad golfbana med hotell, konferens, restaurang och kontor. En ny detaljplan krävs för att kunna komplettera och ge en ökad byggrätt för att kunna utveckla Araslöv Golf & Resort som besöksanläggning då föreslagna förändringar inte ryms i nu gällande och underliggande detaljplan.



Planområdet omgärdas av jordbruksmark och ett äldre kulturmiljölandskap och ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Detta bedöms inte utgöra ett hinder i att utveckla området i samklang med dessa värden, utifrån den MKB som upprättats och kommunens avvägning.

Inom området finns stenmurar som omfattas av biotopskydd och det finns också yngre och äldre alléer. Det finns inga registrerade fridlysta eller rödlistade växtarter inom planområdet eller inom dess närhet. Däremot finns registrerade fåglar, Ängshök (EN) och Rosenfink (VU).

Avstånden till Natura 2000-områdena Araslövssjöområdet med fågeldirektiv och Araslövssjön med habitatdirektiv som är beläget cirka 1,1 km respektive cirka 1,3 km öster om planområdet. Planförslaget bedöms inte innebära en sådan påverkan på Natura 2000-området att tillstånd behöver sökas enligt 7 kap. 28a § miljöbalken.

Det finns goda förutsättningar att hantera dagvattnet och skyfall i området, trots att området ligger inom mycket sårbart grundvatten. Området bedöms ha goda grundläggningsförhållande.

Fornlämningsområde lämnas opåverkad genom föreslagen ny bebyggelse.

Tillkommande trafik som de ökade byggrätten medger bedöms inte medföra några trafikstörningar på befintligt vägnät.

Väg 19 invid planområdet utgör transportled för farligt gods. Riskerna har utretts liksom områdets bullerpåverkan.

Det finns inga indikationer på att någon markförorenad verksamhet har bedrivits på platsen.

Planens påverkan på området

(punkt 3, 9)

Föreslagen detaljplan medför en viss förändring av kulturmiljön. Kompletterande bebyggelse har anpassats till kulturmiljön, landskapsbilden, platsens historia och befintlig bebyggelse.

En samlade bedömningen är att planförslaget inte medför påtaglig skada på riksintresset då stor hänsyn har tagits till de värden som finns på platsen vid utformning av planförslaget.

Det föreligger ingen ökad risk för det sårbara grundvattnet i området. Detta då infiltrationsmöjligheterna är goda och det planeras inte för någon miljöfarlig verksamhet.

Den ökade byggrätten och den bredare markanvändningen som föreslås bedöms inte medföra några miljöproblem i området. De värden som finns i form av alléer och



stenmurar bevaras och ny bebyggelse anpassas till en bokdunge i största möjligaste mån för att skapa en attraktiv bebyggelse- och vistelsemiljö.

Planens påverkan på hälsa och miljö

(punkt 1c, 1d, 3, 4, 5, 6, 7)

En utbyggnad i enlighet med planförslaget bedöms inte ge upphov till några ökade risker eller störningar för omgivningen. Den risk som finns kopplad till väg 19 har särskilt studerats där slutsatsen är de inte uppkommer ett behov av riskreducerande åtgärder. Det sker ingen betydande ökning i anslutande korsningspunkter som gör att trafiksäkerheten minskas. Uppkommer det ändå ett behov av åtgärder i korsningspunkten med väg 19 finns det inga detaljplanmässiga hinder att bygga ut eller förändra den.

BBR inomhuskrav för buller säkerställer att inga olägenheter skapas inom föreslagen bebyggelse.

Inga riktvärden för buller för bostadsändamål överskrids.

Golfbanan anläggs så att risken för att golfbollar når ny bebyggelse är försumbar samt att det inte uppstår någon konfliktpunkt, då golfbanearkitekter beaktar utslagsvinklar och nedslagsytor.

Plankartan säkerställer ytor för skyfallshantering för att säkerställa att det inte föreligger någon översvämningsrisk.

Bedömningen är således att ingen risk för människors hälsa eller för miljön föreligger vid ett genomförande i enlighet med planförslaget.

Stenmurar har historiskt sett används som hägnader mellan marker, fastighetsgränser, mellan olika markslag eller för att skydda grödor från boskap. Stenmurar utgör livsmiljöer, tillflyktsorter och spridningsvägar för flera av jordbrukslandskapets växt- och djurarter bland till exempel lavar, mossor, grod- och kräldjur, insekter, spindlar, fåglar och smådäggdjur. Genom att skydda stenmurar bidrar det till att uppfylla de nationella miljökvalitetsmålen *Ett rikt odlingslandskap* och *ett rikt växt- och djurliv*. Stenmurar utgör viktiga element i ekosystemet.

Bedömningen är att inga naturvärden går förlorade i och med ett genomförande av detaljplanen.

Planen berör grundvattenförekomst *Färlöv-Vinnö, SE621795-139285*, en sand- och grusförekomst. MKN är god kemisk och kvantitativ status. Planen omfattas även av krav enligt dricksvattenföreskrifterna. Förekomsten bedöms vara i risk att inte uppnå god status år 2027, beroende på bekämpningsmedel och sulfat. Dessutom berörs grundvattenförekomst *Norra Kristianstadsslätten, SE621214-454046*, en sedimentär bergförekomst. MKN är god kemisk och kvantitativ status. Förekomsten bedöms vara i



risk att inte uppnå god status år 2027, framför allt beroende på bekämpningsmedel, PFAS och stora vattenuttag.

Det kommer vidtas förebyggande åtgärder med hänsyn till dagvattnet.

Dagvatten- och skyfallsutredningen (Tyréns, 2022-11-23) anger att exploateringen inte förväntas påverka MKN för grundvattenförekomsterna negativt samt att någon ytvattenförekomst emottar inget dagvatten från området.

Planområdet berörs av miljökvalitetsnormer för utomhusluft (vilket gäller i hela landet). De ämnen som omfattas av normer är kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Kristianstads kommun uppfyller generellt samtliga normer. Det är endast vid en förtätning längs starkt trafikerade vägleder som det kan ändå finnas en risk för höga halter av partiklar, vilket inte är fallet i nu aktuell detaljplan. Planområdet ligger välventilerat och följer MKN för utomhusluft då träd och buskar renar luften från stoft och partiklar och området ligger öppet med god ventilation.

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

Planförslaget anger inte förutsättningar för en sådan tillståndspliktig eller anmälningspliktig verksamhet eller åtgärd som alltid ska antas medföra betydande miljöpåverkan eller som kan komma att bli bedömd som en sådan enligt 3 § första stycket eller i bilaga 3 till förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Detaljplanen är förenlig med ställningstagandena i gällande översiktsplan, *Översiktsplan 2013* för Kristianstads kommun (KF 2013-03-12).



Slutsats

Bedömningen är att den befintliga miljön inte har sådana värden eller en sådan sårbarhet och att planens storlek och dess risker för människors hälsa och miljön inte är av en sådan omfattning att denna kan väntas leda till betydande miljöpåverkan.

Ställningstagande

Under samrådsskedet gjordes bedömningen att planförslaget inte antogs ha en sådan betydande miljöpåverkan att en strategisk miljöbedömning behövde göras. Länsstyrelsen i Skåne delade inte den uppfattningen. En miljökonsekvensbeskrivning upprättades (Tyréns, 2022) till syfte till att belysa de miljökonsekvenser som kan tänkas uppstå vid genomförande av planen fullt ut samt för att beskriva hur eventuella negativa miljökonsekvenser kunde minimeras eller undvikas.

Slutsatsen av MKB:n är att nytt bebyggelseförslag bedöms påverka planområdets kulturvärden med i huvudsak små till måttliga negativa effekter vilka främst rör Hedvigsbergs gård och områdets landskapsbild samt öppna odlingslandskap. Dessa effekter bedöms ge måttliga negativa konsekvenser för planområdets kulturvärden.

Den påverkan förslaget har på riksintresset Araslövs farmer gäller i huvudsak värden kopplade till enskiftet och dess bebyggelse genom Hedvigsbergs gårds samt ett mindre landskapsavsnitt som ingår i en mycket större helhet bestående av ett i huvudsak flackt och öppet odlingslandskap. Som en följd av att de kulturvärden som påverkas inom planområdet endast bedömts vara låga eller måttliga samt att förslaget inte bedömts ge stora negativa effekter på dessa blir de sammantagna konsekvenserna för riksintresset små till måttligt negativa.

Genom nu aktuellt planförslag är den samlade bedömningen att planförslaget **inte** medför en påtaglig skada på riksintresset då stor hänsyn har tagits till de värden som finns på platsen. Denna uppfattning delas av länsstyrelsen som efter granskningsskedet meddelat att de inte har några synpunkter på förslaget (2023-02-10).

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Daniel Wasden
planchef

Helén Schrewelius
planeringsarkitekt