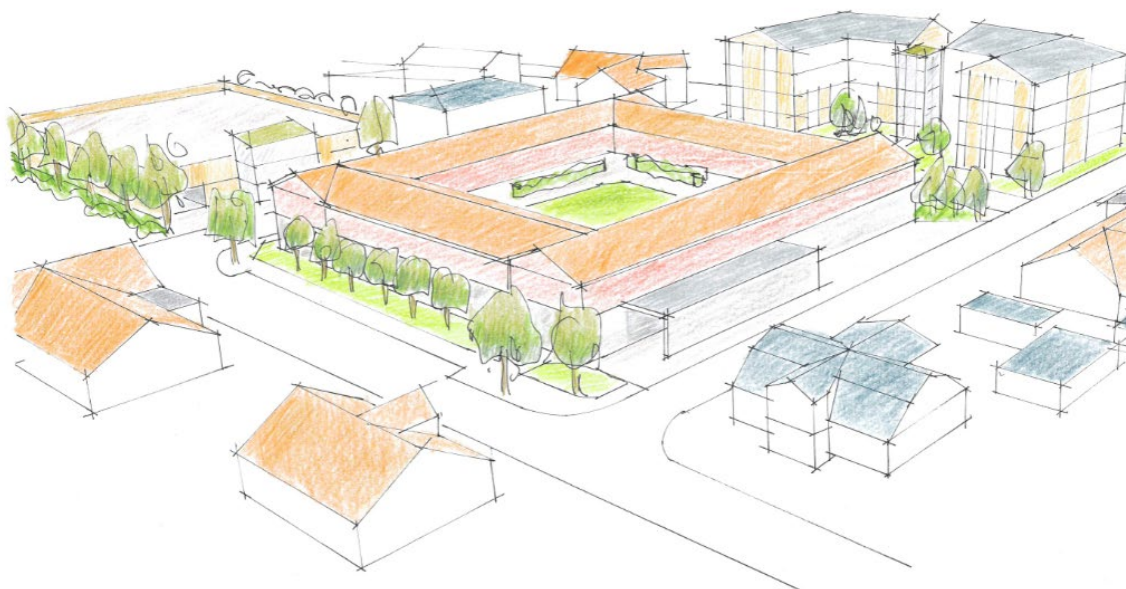




Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Filmen 7 m.fl.





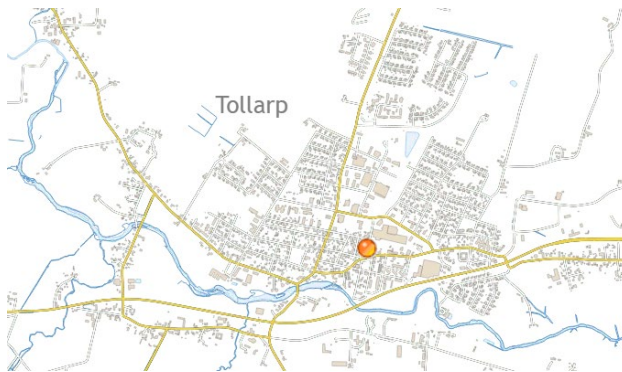
ALLMÄNT

Detaljplanens syfte

Föreslagen detaljplan syftar till att bekräfta befintlig användning, möjliggöra för nya användningsmöjligheter, tillskapa parkering och öka trafiksäkerheten inom området. Inom ramen för detta möjliggör detaljplanen för bostäder, handel, centrumverksamhet, kontor och parkering samt gata. Vidare kommer även byggrätten i området att öka. Föreslagen detaljplan medför även åtgärder i gatustrukturen. Inom ramen för syftet krävs det att fler parkeringsmöjligheter tillskapas där mängden parkeringsplatser ska följa kommunens gällande parkeringsnorm. Det bedöms lämpligt att samnyttja parkeringsplatser mellan verksamheter samt bostäder då dessa har olika behov av parkeringsplatser beroende på tid och veckodag. Vid behov är det nödvändigt att tillgodose parkering i mer än ett plan, s.k. parkeringsdäck.

Läge och omfattning

Planområdet är beläget i centrala Tollarp och angränsar till torget. Planområdet omfattar ca 9960 m² och utgörs primärt av kvarteret Filmen.



Uppdrag och bakgrund

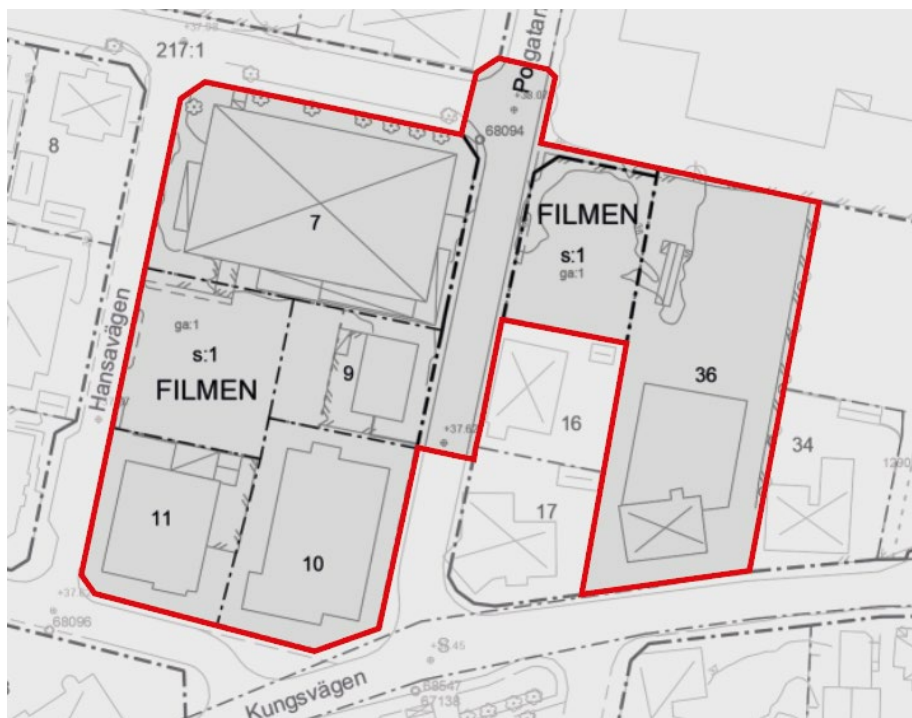
Byggnadsnämnden beslutade 2017-06-27 § 116 att uppdra åt Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till ny detaljplan för att pröva möjligheterna till bostäder, handel, centrumverksamhet och eventuellt vård inom kvarteret Filmen i Tollarp.

Inom kvarteret Filmen finns det ett intresse för att bygga ut befintlig livsmedelsbutik (ICA), tillföra fler lägenheter och möjliggöra för funktioner som är lämpliga i ett centralt läge, exempelvis vårdcentral, tandvård och kontor. I samband med en utökad byggrätt ställs även krav på ytterligare parkeringsplatser för både bil och cykel. Till viss del föreslås parkering lösas inom del av nuvarande fastighet Vågen 36. På grund av bestämmelser i gällande detaljplan inkluderas hela fastigheten i detaljplanen.



Markägförhållanden

Planområdet utgörs av Filmen 7, 9, 10, 11, Vågen 36 samt marksamfälligheten Filmen S:1 som ägs av Filmen 7, 9 och 10. Ovanpå samfälligheten ligger en gemensamhetsanläggning för parkering, även denna är registrerad på Filmen 7, 9 och 10. Merparten av fastigheterna är i privat ägo. Dock berör detaljplanen även en del av Tollarp 217:1 som är i kommunal ägo.



Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning inkl. undersökning av behov för strategisk miljöbedömning,
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar tillhörande planförslaget

- PM – Miljöteknisk jordprovtagning, WSP (2020-06-22)
- Geoteknik, WSP (2020-07-07 och 2020-07-03)



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 planbeskrivningens avslutande kapitel på sidan 37.

Enligt undersökningen antas planförslaget inte ha en sådan betydande miljöpåverkan att en SMB behöver göras. Beslutet har fattats av byggnadsnämnden och anslogs i samband med samrådet.

Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan handläggs med standardförfarande eftersom detaljplanen varken anses vara av generellt intresse för allmänheten eller medföra en betydande miljöpåverkan. Föreslagen detaljplan är även förenlig med gällande översiktsplan (som antogs av kommunfullmäktige i mars 2013).



Preliminär tidplan

Uppdrag	Byggnadsnämnden	2017-06-27
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	januari 2020
Godkännande för granskning	Förvaltningschef	2020-11-25
Antagande	Byggnadsnämnden	2021-02-23
Laga kraft		2021-03-17

Medverkande

Förutom planförfattarna Alexander Bredén-Jonsson och Felicia Torffvit har bland annat Nickie Lindblom, Marie Thiman och Fredrik Ek från kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet, Rebaz Blomhav och Lovisa Larsson från tekniska förvaltningens VA-avdelning, Alexander Kouzmine från tekniska förvaltningens specialistenhet, Anna-Karin Åkesson från miljö- och hälsoskyddsavdelningen, stadsarkitekt Roger Jönsson samt representanter från lantmäterimyndigheten och miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning medverkat i planarbetet. Felicia Torffvit har ansvarat för-, och arbetat fram samrådshandlingarna och ärendet lämnades sedan över till Alexander Bredén-Jonsson inför granskningsskedet.

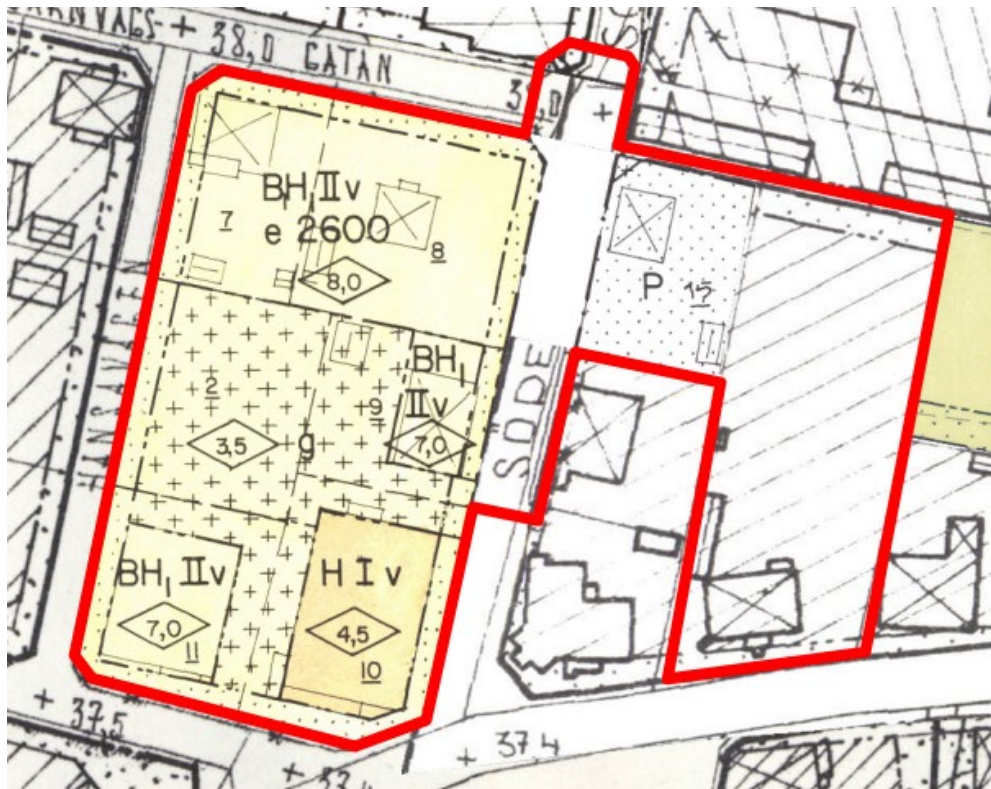


TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Gällande detaljplaner

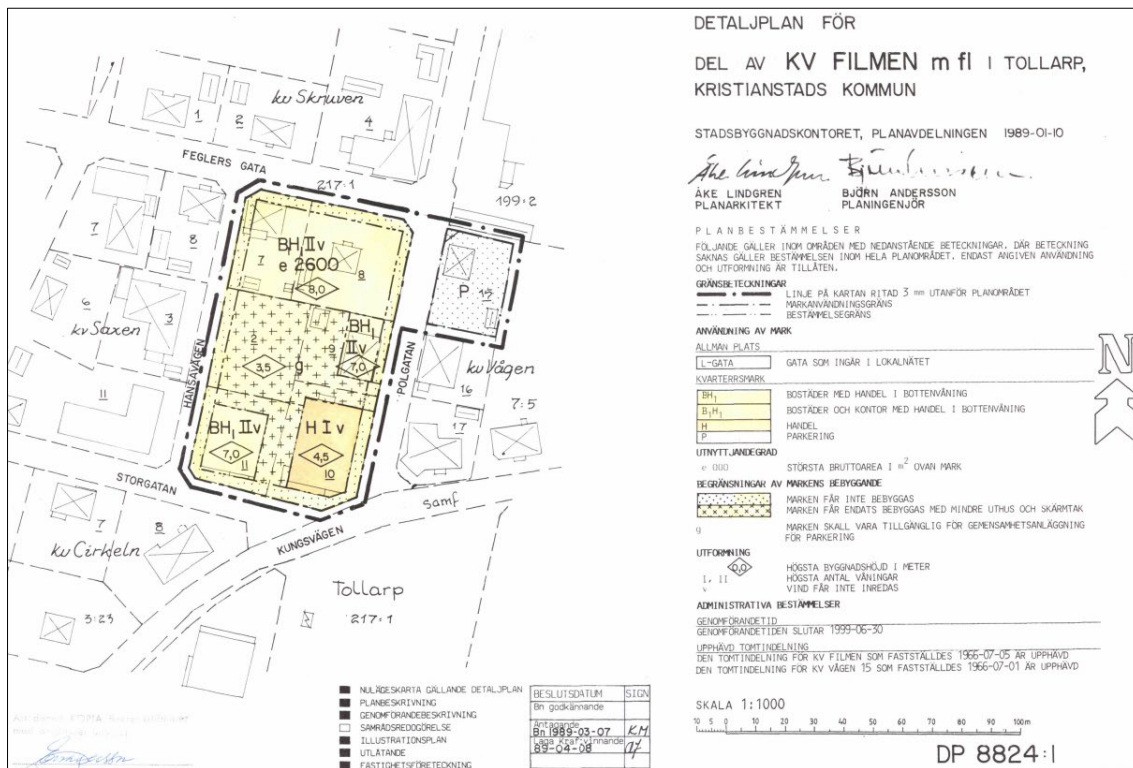
Planområdet är redan planlagt. I detta avsnitt behandlas de detaljplaner som inom planområdet föreslås ersättas med föreslagen detaljplan. För kvartersmarken gäller idag två detaljplaner. Bilden nedan visar en mosaik av samtliga detaljplaner som gäller inom planområdet.



För större delen av området gäller detaljplanen "Detaljplan för del av kv. Filmen m. fl. i Tollarp" som vann laga kraft år 1989. Planens genomförandetid gick ut 1999-06-30. Planen anger användningen bostad, handel och kontor samt parkering. Användningen begränsas av bestämmelser om utnyttjandegrad i bruttoarea, högsta tillåtna byggnadshöjd samt ytor som ej får bebyggas eller endast bebyggas med uthus/skärmatak.



Orienteringskarta Filmen 7 m.fl.

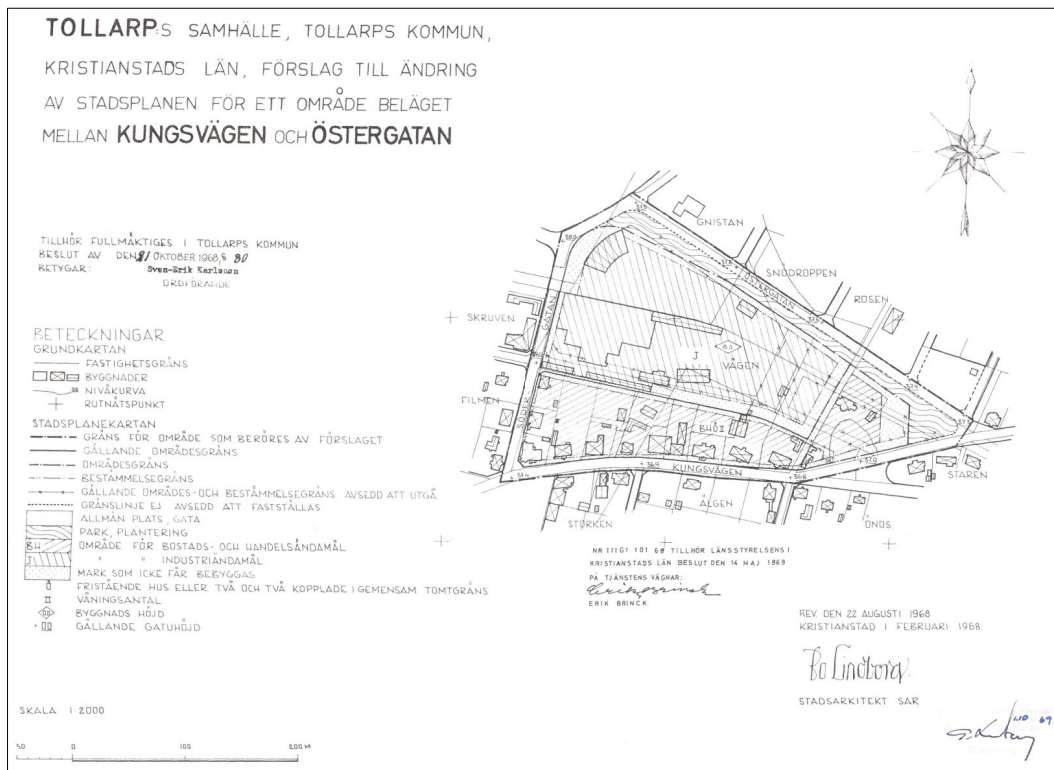


Detaljplan upprättad 1989: Detaljplan för del av kv. Filmen m. fl. i Tollarp.

För fastigheten Vågen 36 gäller detaljplanen "Tollarp:s samhälle, förslag till ändring av stadsplanen för ett område beläget mellan Kungsvägen och Österatan" upprättad 1968 som är planlagt för bostads- och handelsändamål i högst två våningar. Marken får inte bebyggas till högst en tredjedel och byggnad får uppföras till högst 7,6 meter. För detta område gäller även "Tomtindelning av del av kvarteret Vågen inom Tollarps stadsplaneområde" upprättad 1970.



Orienteringskarta. Vågen 36



Stadsplan upprättad 1968: Tollarp:s samhälle, förslag till ändring av stadsplanen för ett område beläget mellan Kungsvägen och Österatan.





Tomtindelning upprättad 1970: Tomtindelning av del av kvarteret Vågen inom Tollarps stadsplaneområde.

För mindre delar av den allmänna platsmarken i norr gäller två detaljplaner (tidigare stadsplaner) som båda anger användningen gata, se orienteringskarta nedan. Den ena är "Förslag till ändring av stadsplanen för Tollarps samhälle i Kristianstads län" upprättad 1960 och den andra är "Förslag till ändring av stadsplanen för del av Järnvägsområdet

m.m." upprättad 1970. Viktigt att beakta är att den allmänna platsmarken inte ändras i föreslagen detaljplan utan förblir gata.



Grönplan

Grönplanen (antagen av kommunfullmäktige 2019) anger att bostadsnära natur bör finnas inom 300 meter från bostaden. Riktlinjen uppnås för planområdet.

Angränsande projekt av betydelse

En ny detaljplan kommer under början av 2020 gå upp för antagande avseende fastigheten Saxen 11 som angränsar till planområdet västerut (se vit markering). Detaljplanen kommer ge möjlighet för ytterligare bostäder (B) inom fastigheten och möjliggör även för centrum (C) och kontor (K).



Bild som visar angränsande fastighet där det pågår en planändring.

En ny detaljplan är i uppstartsskede för den angränsande fastigheten Tollarp 199:2. Syftet är att pröva markens lämplighet för användningen verksamheter (Z), kontor (K) och



handel (H) i lämplig kombination. Inom fastigheten ligger före detta fabrikslokaler för tillverkning av Ekens sängar. Området är nu ett företagshotell med lager, livsmedelshantering, kontor, handel, gym m.m.

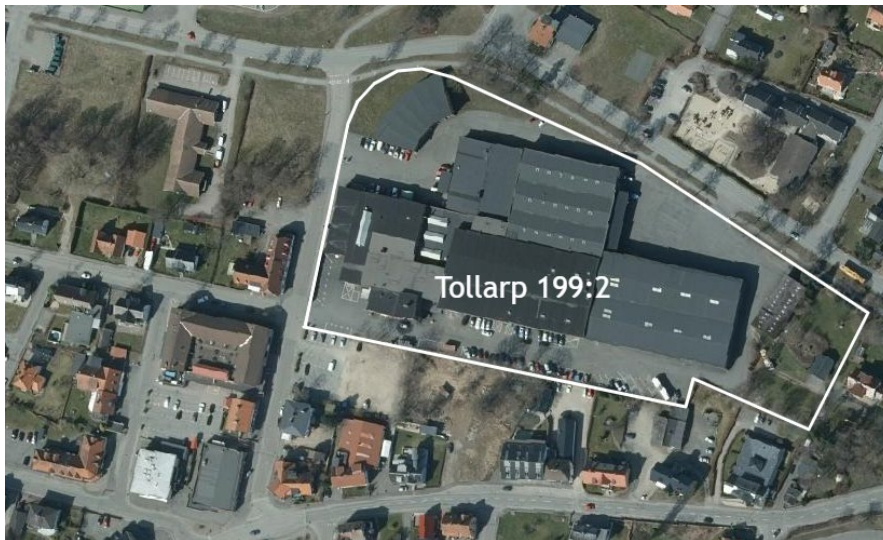
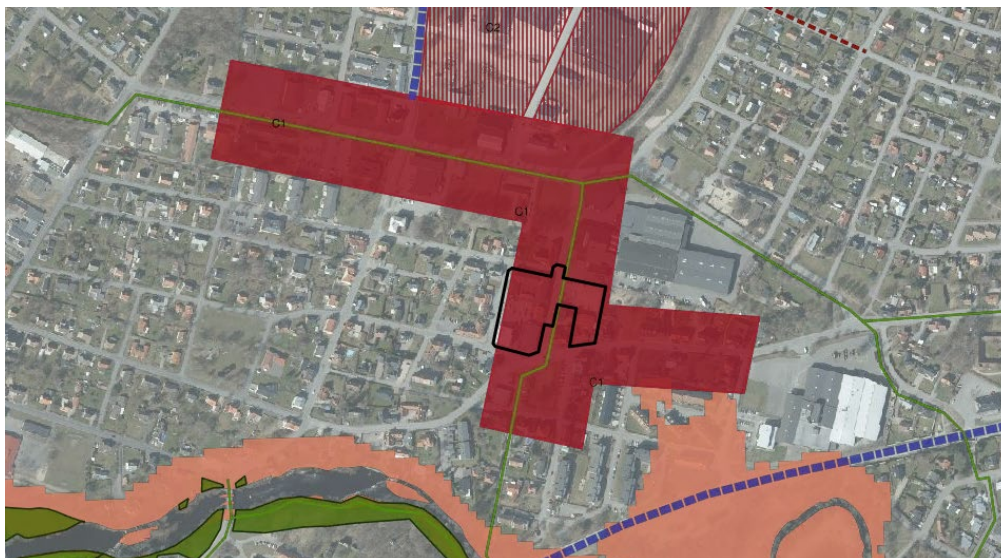


Bild som visar angränsande fastighet där en detaljplan är i uppstartsskede.

Översiktsplan

Området är i kommunens gällande översiktsplan (antagen 2013) utpekad för centrumändamål (se rött område). Föreslagen detaljplan har genom detta stöd i kommunens översiktsplan. Detaljplanens område är markerat med svart linje. Länsstyrelsen lämnade i sitt granskningsyttrande ingen erinran och således överensstämmer översiktsplanen med Länsstyrelsen granskningsyttrande.





Riksintressen

Planområdet ligger inte inom något utpekad riksintresse. Planområdet är lokaliserat cirka 200 meter från riksintresse för naturvård (Vramsån) och 250 meter till riksintresse för vägnät (Malmövägen). Detaljplanen bedöms inte medföra någon påverkan på de båda riksintressena.

Skydd av grundvatten

Planområdet ligger inom område för mycket sårbart grundvatten och 60 meter från ett vattenskyddsområde för grundvatten. Grundvattnet bedöms inte påverkas av planförslaget.

Natura 2000

Vramsån utgör ett Natura 2000-område för art- och habitatdirektiv och ligger ca 200 m från planområdet. Vramsån är Helgeåns näst största biflöde med flygbladsvegetation eller vattenlevande mossor och avvattnar lövskogsklädda ravinskogar, sumpmarker och fuktiga strandängar. Området bedöms inte påverkas av planförslaget. Föreslagen markanvändning är till stor del lik nuvarande markanvändning men möjliggör för en högre exploateringsgrad och i viss mån en utökad användning.

Fornlämningar

Det finns inte några kända uppgifter om att det skulle förekomma fornlämningar inom planområdet och Tollarp bedöms inte vara ett fornlämningsrikt område.

Om fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc.) skulle framkomma i samband med markarbeten i området skall dessa omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas i enlighet med 2 kap 10 § Kulturmiljölagen (1988:950). För ingrepp eller borttagning av eventuella påträffade fornlämningar krävs Länsstyrelsens tillstånd.

Strandskydd

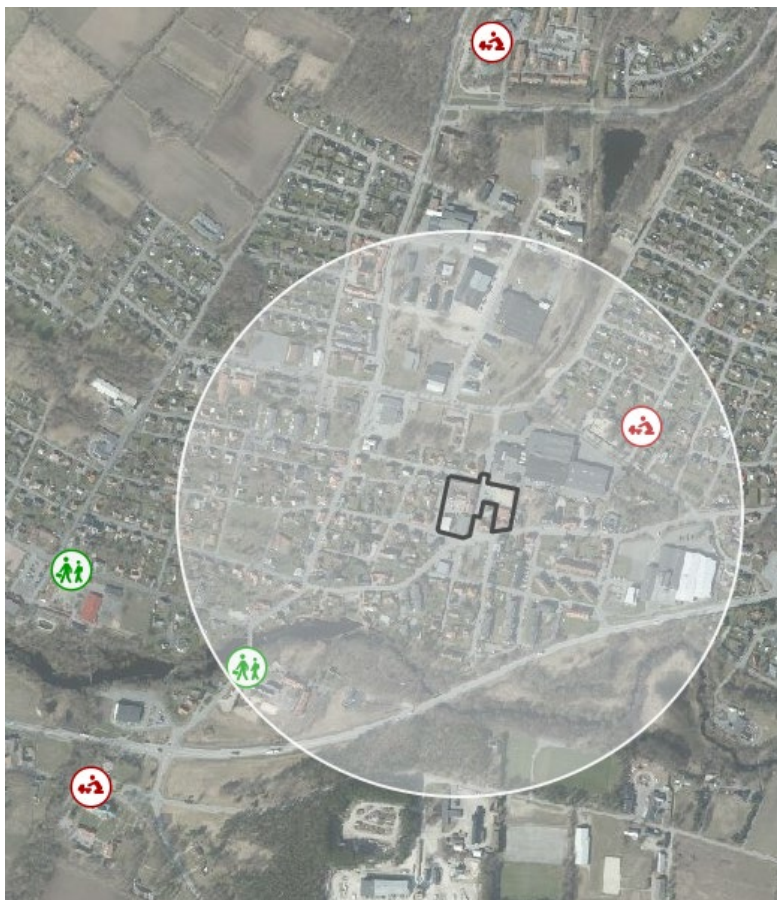
Planområdet omfattas inte av strandskydd.



PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse

Tollarp är en av Kristianstads tätorter och består till stor del av friliggande enbostadshus. I centrala delen av Tollarp finns ett torg, olika typer av service inkl. livsmedelsbutik, tandvård, vårdcentral etc. och ett flertal parker och lekplatser. Planområdet ligger inom 500 meter till förskola (röd symbol) och grundskola (grön symbol).



Planområdet ses med svart linje. Cirkeln har en 500 meter radie till förskola (röd symbol) och grundskola (grön symbol).

Planområdet är lokaliserat i centrala Tollarps mittemot torget. Planområdet är redan bebyggt i 1-2,5 våning, med verksamheter i bottenplan och bostäder ovanpå. Kringliggande bebyggelse är bostäder och verksamheter i 1,5-2 plan. Mot torget angränsar bebyggelse uppåt 3 våningar. Planområdet bedöms ha god tillgång till service och rekreation. Angränsande till planområdet finns ett företagshotell med blandade verksamheter.



Det finns utbyggd infrastruktur och bussförbindelser. Marknivån varierar mellan 37.8-38.3 meter över havsnivån. Inom planområdet finns livsmedelsbutiken ICA med bostadslägenheter inkl. utemiljö ovanpå butikens tak, samt ett mindre kontor tillhörande livsmedelsbutiken. ICA har sin nuvarande entré i byggnadens södra del i riktning mot parkeringsplatserna inom kvarteret. Resterande parkeringsplatser ligger på andra sidan Polgatan, rakt öster om livsmedelsbutiken. Bostäderna har sin entré i norra delen av byggnaden, mot Feglers gata.



Bild som förtydligar samfällighetens nuvarande två ytor med parkering (gemensamhetsanläggning för parkering).



Det finns idag en blandning av verksamheter och bostäder i området.



Nuvarande livsmedelsbutik ICA med bostäder på ovanvåningen, bild österifrån och norrifrån.



Parkering/gemensamhetsanläggningen Filmen GA:1 uppdelad på två ytor, den ena inom kvarteret och den andra på motsatt sida om Polgatan.

Nedan följer bilder från omgivningen, de två sista bilderna är olika delar av torget.





Geotekniska förhållanden

En översiktlig geotekniskutredning genomfördes av WSP 2020-07-07.

Sammanfattningsvis, utgörs jorden av ca 0,4 till 1,6 m fyllnadsmaterial som underlagras av siltig sandmorän. Den djupaste skruvprovtagningen visar sandmorän på ett djup av 4,3 meter under markytan.

Jordlagerföljd

Fyllnadsmaterialet består mestadels av grusig sand som är mycket lös till mycket fast lagrad. Lagret bedöms vara max ca 1,5 m tjockt. Fyllnadsmaterial har påträffats i områdets västra och östra del. I områdets västra del består det översta lagret av grusig sand alternativt mullhaltig sand vars mäktighet uppmätts till ca 0,4 – 1,4 m. I områdets östra del består det översta lagret av grusig sand alternativt siltig sand vars mäktighet uppmätts till ca 1,0 – 1,5 m. I områdets östra del där grusplanen finns, består det översta lagret av grus, sand, växtdelar, tegel och mulljord vars mäktighet är ca 1,4 m. Asfaltslagret i de befintliga parkeringarna har en tjocklek av ca 0,05 m.

Fyllnadsmaterialet ligger på ett lager av siltig sandmorän med varierande fasthet. Den siltiga sandmoränen är mycket lös till mycket fast lagrad enligt utförda hejarsonderingar. Samtliga skruvprovtagningar utom en har avslutats i sandmorän på djup mellan 1,9 och 4,3 m under markytan. En skruvprovtagning avslutades inte i sandmorän utan i fyllningen då den inte kunde drivas djupare med ett för metodens normalt förfarande.

Utförda skruvprovtagningar har avslutats på ett maximalt på 4,3 meter under markytan och utförda sonderingar har avslutats på ett maximalt djup på 5,4 m under markytan utan stopp mot förmodat berg. Djupet till berg har inte bestämts men enligt SGUs jorddjupskarta kan bergnivån förväntas ligga mellan ca 30 och 50 m under befintlig markyta.

Grundvattennivåer

Installerade grundvattenrör visar på en fri grundvattenyta 2,7 – 3,5 m under markytan, vilket motsvarar nivån ca +34,3 - +35,3. Installerade rör har satts som djupast till nivån +34,2. Två av rören har satts ner till ca 2,7 m under markytan och ett har satts till ca 3,6 m under markytan. Samtliga rör har 1 m slits. Grundvattennivån varierar med årstid och nederbörd.

Geotekniska rekommendationer

De geotekniska förutsättningarna för kommande bebyggelse är relativt goda inom det undersökta området för planerad bebyggelse i upp till 4 våningar. Baserat på denna översiktliga undersökning bedöms byggnaderna kunna grundläggas på konventionellt sätt med platta på mark utan grundförstärkning. Innan plattgrundläggning måste all organisk jord (mulljordoch jord med organiskt innehåll) samt fyllning under planerade byggnader och anläggningar schaktas ur och återfyllas med packad fyllning enligt AMA Anläggning



innan grundläggning. Utskiftningsdjupet i utförda undersökningspunkter är ca 0,4 till 1,55 m u my. Det ska beaktas att utskiftningsdjupet kan variera. Grundläggning kan ske konventionellt med platta på mark med (om nödvändigt) packad uppfyllnad ovanpå naturligt lagrad jord. Grundläggning skall utföras frostfritt. Grundläggningsarbeten skall utföras i torrhet och i icke tjälad jord. Grundläggningen skall dimensioneras och kontrolleras av ansvarig konstruktör i samband med detaljprojektering.

Markföroreningar

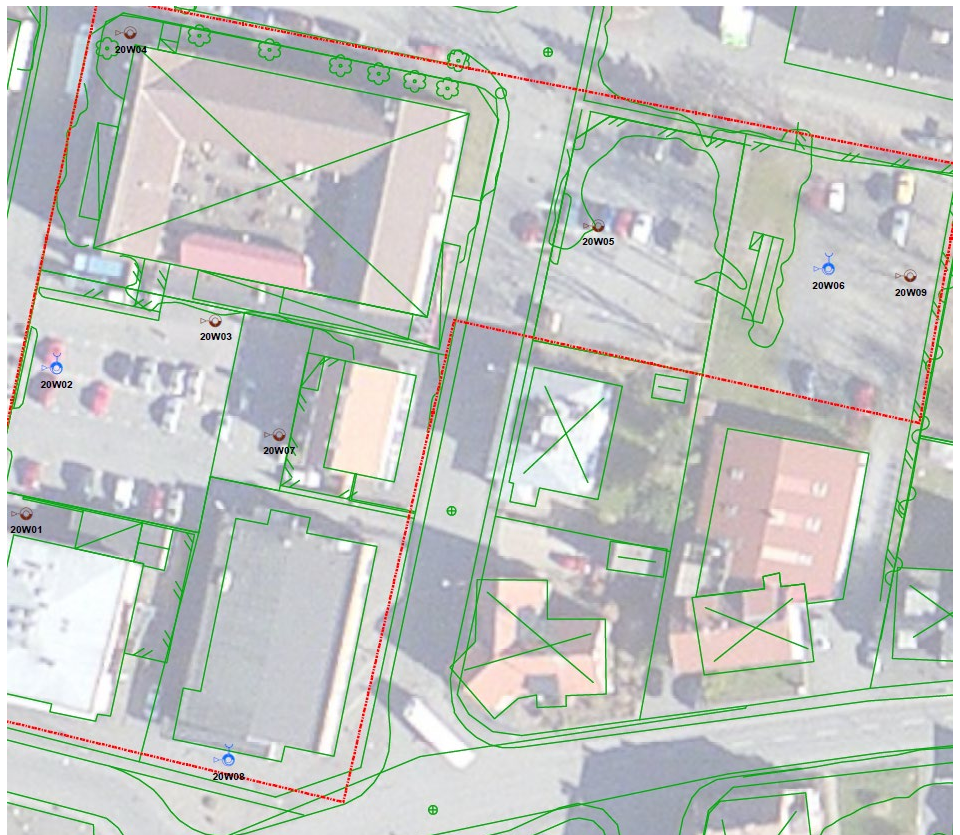
Den miljötekniska provtagningen av jord utfördes i samband med en geoteknisk markundersökning med hjälp av skruvborr monterad på en borrhandsvagn i totalt nio provpunkter. Undersökningen utfördes den 18 och 19 maj 2020.

Fyllnadsmassor bestående främst av grusig mullhaltig sand påträffades inom hela området med varierande mäktighet. Den största fyllnadsmäktighet påträffas i provpunkt 20W05 som ligger inom fastigheten Filmen S:1-2.

Val av analysparametrar baserades på uppgifter om historiska byggnader inom området. Vid provtagningen noterades inte någonting som tyder på förekomst av föroreningar förutom i provpunkt 20W09 som ligger inom fastigheten Vågen 36 där växtdeklar och tegel påträffades i fyllnadsmassor ner till 1,4 meter under markytan.

Inga av de analyserade proverna visade på föroreningar i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM.

Prover från två provpunkter 20W05 och 20W07 visade på förekomst av någon olja men i halter som understiger gällande riktvärde. I en av dessa provpunkter 20W05 påträffades dock PAH-H i halter över gränsvärdet för MRR vilket innebär att överskottsmassor från denna provpunkt inte kan återanvändas fritt utan en anmälan till tillsynsmyndigheten.



Provpunkter för utförd undersökning. Bild: WSP



Erhållet analysresultat av asfaltproverna visar inte på förekomst av tjärasfalt inom undersökningsområdet.

Sammanfattningsvis kan sägas att det utifrån utförda analyser bedöms förekomma punktvis detekterbara men låga halter av föroreningar inom området. De uppmätta halterna bedöms både kunna härröras till fyllnadsmaterialet och till lokalt spill (noteringar av motorolja). Samtliga uppmätta halter bedöms dock generellt vara låga och samtliga understiger de generella riktvärdena för KM vilka bedöms vara de tillämpbara riktvärdena. Provtagningsstrategi och urval av analysparametrar är grundade på erfarenhetsmässiga bedömningar och branschpraxis. Det kan inte uteslutas att det finns föroreningar i punkter eller områden som inte har undersökts eller att det förekommer ämnen och föreningar som inte har analyserats.

Vid eventuella markarbeten eller schakt inom området rekommenderas att ytterligare provtagning av urschaktade massor utförs för verifiering av föreningsnivå och korrekt hantering. Vid misstanke om markföroreningar vid schakt ska separata prov på misstänkta massor uttas och skickas till laboratorium för analys. Vid påträffande av förhöjda föroreningshalter ska Miljöförvaltningen underrättas och hantering av massorna sker efter samråd med Miljöförvaltningen.

Enligt miljöbalken 10 kap 11§ ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I föreliggande undersökning har det inte framkommit ny information om förhöjda halter av föroreningar. Inga av analyserade ämnen påträffades i förhöjda halter i jämförelse med de generella riktvärdena som gäller för området.

Natur- och rekreationsvärden

Inom planområdet finns inga gröna värden. Vid utveckling av kvarteret bör vegetation införas för att höja boendekvalitéerna, exempelvis genom träd- och buskplantering, gräs eller s.k. grön vägg alternativt tak. Att införa vegetation i området skulle kunna bistå med gynnsamma förhållanden som exempelvis skugga, bullerdämpande effekt, estetiskt värde och omhändertagande av regnvatten. Inom delar av planområdet kommer regnbäddar/biofilter att anläggas vilket skulle kunna bidra till mer grönska och biologisk mångfald inom området.

Det är lätt att röra sig i området och det finns flera parker och ett par lekplatser inom gångavstånd. Det finns två parker/bostadsnära natur inom 300 meter till planområdet. Detaljplan är i detta avseende förenlig med kommunens grönplan (antagen 2019) som är vägledande vid detaljplanering och anger 300 m som högsta rekommenderade avstånd till parker eller andra grönområden, mätt från bostaden. Den större Floraparken finns inom



500 meter från planområdet. Illustration nedan visar planområdets läge i förhållande till parker inom 500 meters radie.



Planområdet ses med svart linje. Cirkeln har en 500 meter radie till kommunala parker.



Onkels lekplats sydost om planområdet och torget rakt söder om planområdet.



Floraparken väster om planområdet har en större lekplats.



PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag

Föreslagen detaljplan medger en blandad markanvändning. Planområdet är sedan tidigare utbyggt men föreslagen detaljplan medger för en högre exploatering gentemot vad som är möjligt idag. Föreslagen detaljplan möjliggör för en utbyggnation av befintlig livsmedelsbutik, inrättande av en vårdcentral samt fler lägenheter och parkeringsplatser. Totalt bedöms det kunna finnas cirka 45-55 lägenheter i området efter byggnation.

Del av planområdet möjliggör för handel, bostäder och centrumverksamhet. På platsen finns idag en livsmedelsbutik. Planen är att bygga ut denna samt skapa ett tillskott av bostäder.

Del av planområdet möjliggör för bostäder, centrumverksamhet och kontor. Det finns idag blandade verksamheter och bostäder på platsen. Syftet är att tillskapa fler bostäder, möjliggöra för vårdcentral och verksamheter.

Del av planområdet medger för parkeringshus/däck med en nockhöjd på högst 10 meter. Området används idag till markparkering.

Del av planområdet möjliggör för bostäder, centrumverksamhet och handel. På platsen finns idag bostäder och ett café. Området ingår i detaljplanen huvudsakligen p.g.a. formalia. Medgiven byggrätt motsvarar ungefär nuvarande exploatering på platsen men möjliggör för en utökad markanvändning som bedöms lämplig i förhållande till områdets centrala läge i Tollarp samt nuvarande verksamhet.

Föreslagen detaljplan medför även åtgärder i gatunätet för att bl.a. trafiksäkra Polgatan.

Planområdets avgränsning

Planområdet avgränsas av befintlig infrastruktur och fastighetsgränser.

Anslutande vägar är Hansavägen västerut, Feglers gata norrut och Kungsvägen söderut som övergår i Tollarps storgata.

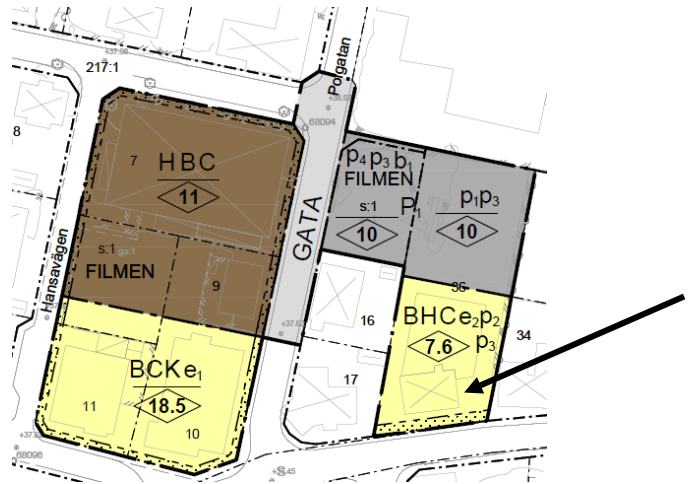




Kvartersmark för BHC

Tillåten markanvändning

Markanvändningen anges till bostäder, detaljhandel och centrumverksamhet, vilket är samma användningskombination som tidigare område på föregående sida. Skillnaden är att bostad här anges som den huvudsakliga användningen eftersom den användningen är placerad först i ordningen samt färgsätter ytan gul istället för brun. Ytan är ca 1270 m².



Föreslagen detaljplan medger för en utökad markanvändning där även centrumändmål tillåts. Vidare bekräftas den befintliga markanvändningen bostads- och handelsändamål. Avsikten är att bekräfta nuvarande användning inom delar av fastigheten Vågen 36 samt öppna upp för en bredare användning som är lämpligt på en plats i centralt läge och som är lättillgänglig för allmänheten.

Användningen bostäder (B) innebär boende av varaktig karaktär och innefattar även bostadskomplement av olika slag. Detta innebär sådant som kan ligga inom bostadsfastigheten. Exempel på detta kan vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga, gästlägenhet, lekplats och miljöhus. Området är redan planlagt för bostad i gällande detaljplan och utbyggt med lägenheter.

Handel (H) omfattar alla slags köp och försäljning av varor och tjänster, framför allt till privatpersoner. Markanvändningen innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Övriga funktioner som ryms inom användningen är frisör och resebyrå. Även service och hantverk ingår i användningen som exempelvis bank eller skomakare. Övriga exempel på verksamheter som ryms inom användningen är bageri motsvarande konditori, försäljning av kläder, livsmedel och möbler m.m. Området är redan planlagt för handel i gällande detaljplan och utbyggt med handelsverksamhet.

Användningen centrum (C) är sådan verksamhet som lokaliseras tillgängligt för många människor. Verksamheter som ryms inom användningen centrum är exempelvis kontor, restaurang, gym, bibliotek, apotek, museum och hantverk. Även byggnader för religiösa ändamål, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård som exempelvis vårdcentral ingår i användningen.



Placering

Huvudbyggnad och komplementbyggnad får inte placeras närmare än 3,5 meter resp. 1,5 meter till fastighetsgräns, alternativt byggas samman i fastighetsgräns (p₂ och p₃).

Bebyggandets omfattning

Bebyggelseutvecklingen begränsas med prickmark utmed kvartersmarkens ytterkanter. Prickad mark anger ytor som inte får bebyggas.

Bebyggandets omfattning begränsas med en största bruttoarea på 1100 m² (e₂). Bruttoarea förkortas BTA och kan förklaras som den sammanlagda ytan av alla våningsplan. Marken är redan bebyggd och bestämmelsen möjliggör för att byggnaden förblir planenlig på platsen.

Utformning

Möjlig byggnation begränsas med en högsta byggnadshöjd. Byggnadshöjd är bestämd till 7,6 meter vilket är samma bestämmelse som i gällande detaljplan för fastigheten. Förenklat uttryckt kan sägas att bestämmelser om byggnadshöjd reglerar avståndet från markplanet till skärningen mellan fasadplanet och ett takplan med 45 graders lutning. Därmed ingår inte takhöjden eller uppstickande föremål som exempelvis skorsten. Angiven höjd möjliggör för en byggnad i 2 våningar.

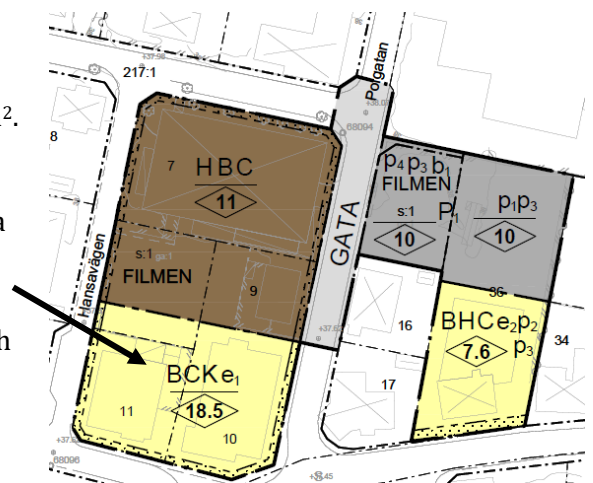
Kvartersmark för BCK

Tillåten markanvändning

Markanvändningen anges till bostäder, centrumverksamhet och kontor. Ytan omfattar ca 2320 m².

Användningen bostäder (B) innebär boende av varaktig karaktär och innefattar även bostadskomplement av olika slag. Detta innebär sådant som kan ligga inom bostadsfastigheten. Exempel på detta kan vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga, gästlägenhet, lekplats och miljöhus. Området är redan planlagt för bostad i gällande detaljplan och utbyggt med lägenheter.

Användningen centrum (C) är sådan verksamhet som lokaliseras tillgängligt för många människor. Verksamheter som ryms inom användningen centrum är exempelvis kontor, restaurang, gym, bibliotek, apotek, museum och hantverk. Även byggnader för religiösa ändamål, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård som exempelvis vårdcentral ingår i användningen. Avsikten är att nedre delen av planerad bebyggelse inom detta område ska inrymmas med verksamheter.



Kontor (K) används för kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Det innebär tjänsteverksamhet som inte är beroende av ett omfattande besöksantal, utan kan bedrivas till stor del utan kundens närvaro. Exempel på tjänsteverksamhet är advokatbyrå, fastighetsförmedling, arkitektkontor etc. Även konferenslokal och personalutrymme ingår i användningen.

Bebyggandets omfattning

Möjlig byggnation begränsas med en bestämmelse största byggnadsarea i procent i förhållande till fastighetensarean (e_1). Högsta möjliga byggnadsarea är 45% av fastighetsarean. Det innebär att 45% av fastighetens yta får bebyggas.

Utöver reglering av exploateringsgrad begränsas bebyggelsen med prickmark utmed kvarteretsmarkens ytterkanter. Prickad mark anger ytor som inte får bebyggas.

Utformning

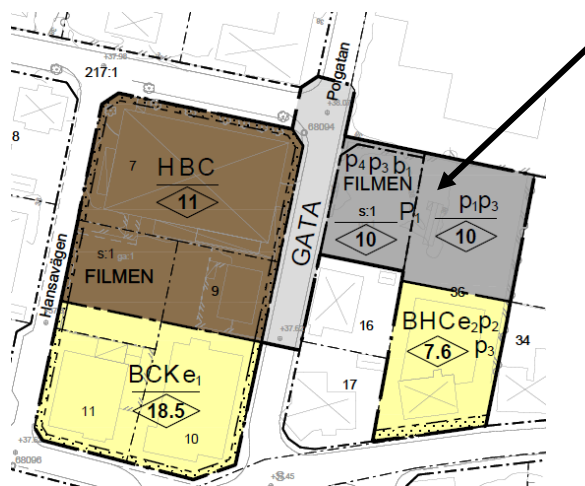
Möjlig byggnation begränsas med en högstanockhöjd. Nockhöjd är bestämd till 18,5 meter,nocken är takkonstruktionens högsta punkt.

Kvartersmark för parkering (P_1)

Parkering (P) används för att reglera en självständig yta för enbart parkering, exempelvis markparkering, parkeringshus och cykelparkering. Markområdet säkerställer att medgiven byggrätt inom planområdet har tillräcklig tillgång till parkering vid fullt utnyttjad exploatering.

Utförande

Inom fastigheten s:1 ska del av marken vara genomsläpplig, detta regleras med bestämmelse om markens genomsläpplighet och ytan uppgår till 5 procent av egenskapsytan. Detta innebär konkret att en yta på cirka 45 kvm inom fastigheten S:1 möjliggörs för en dagvattenlösning för rening och omhändertagande av dagvatten (b1).



Utformning

Möjlig byggnation begränsas med en högsta nockhöjd. Nockhöjd är bestämd till 10 meter. Nocken är takkonstruktionens högsta punkt. Undantag ges för uppstickande delar som bedöms funktionellt eller tekniskt nödvändiga för ändamålet, exempelvis trapphus eller staket.

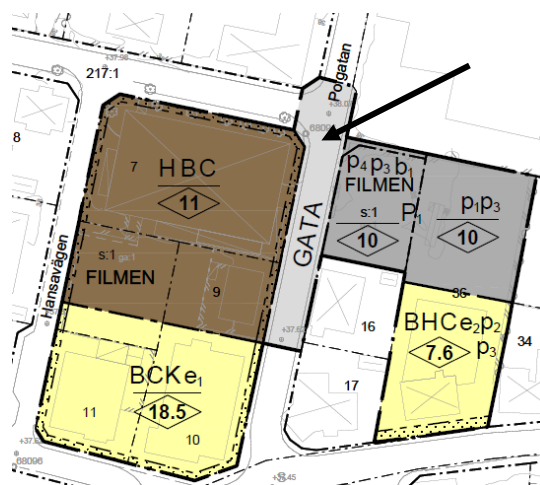


Placering

För den östra delen av fastigheten får huvudbyggnad och komplementbyggnad inte placeras närmare än 1,5 meter till fastighetsgräns, alternativt byggas samman i fastighetsgräns (p_1 och p_3). För den västra delen får huvudbyggnad inte placeras närmare än 3 meter ifrån allmänplats-gata och 1,5 meter ifrån övriga fastighetsgränser alternativt byggas samman i fastighetsgräns. Sammanbyggda byggnader ska uppföras samtidigt.

Allmän plats för gata (GATA)

Bestämmelsen berör Polhemsgatan. Det sker ingen ändrad markanvändning eftersom Polgatan redan är planlagd för allmän platsmark gata. En gata är avsedd för fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik. Användningen inkluderar även funktion av exempelvis trottoar, plantering, gräsyta, hållplatsskydd och trafikanordningar. Även anläggningar och byggnader som behövs för gatans skötsel ingår i användningen.





nuvarande livsmedelsbutik inkl. utbyggnation enligt föreslagen detaljplan (se markanvändning HBC) beräknas vara högst 11 per dag, varav de flesta är mindre transportbilar. Eventuellt tillkommer varutransporter beroende på bebyggelseutvecklingen i södra delen utav kvarteret Filmen (se markanvändningen BCK).

I samband med föreslagen bebyggelseutveckling kommer ett upphöjt övergångsställe anläggas på Polgatan i syfte att öka trafiksäkerheten.

Parkering

Parkering för föreslagen bebyggelseutveckling anordnas på en parkeringsyta öster om Polgatan, samt inom respektive fastighet.

Vid fullt utnyttjad byggrätt är enbart markparkering otillräcklig och parkering medges därför i flera plan inom ytan öster om Polgatan. Medgiven byggrätt för parkeringshus/parkeringsdäck är begränsad till en nockhöjd på 10 meter. Byggrätten säkerställer att parkering går att tillgodose vid fullt nyttjad byggrätt för parkeringskrävande funktioner som exempelvis livsmedelsbutik och vårdcentral. Vid mindre parkeringskrävande användning krävs inte lika många parkeringsplatser. Nockhöjden på 10 meter säkerställer även att ett tak kan byggas vid behov.

Tillgången till bilplatser för området ska vara förenligt med kommunens parkeringsnorm. Föreslagen markanvändning ger goda möjligheter att hushålla med mängden parkeringsplatser genom s.k. samnyttjade parkeringsplatser. Exempelvis har vårdcentral endast behov av parkeringsplatser på vardagar mellan kl. 8-17 och livsmedelsbutik samt bostäder har störst behov av parkeringsplatser på vardagar efter kl 16 samt helger.



Exempel på kommande bebyggelseutveckling

Nedan illustreras en möjlig utformning av planområdet. Observera att Vågen 36 inte ingår i illustrationerna. Illustrerad utformning ger ingen garanti, utan enbart en indikation på hur planområdet kan komma att utvecklas. Illustrationerna är schematiska. Förslaget visar en utbyggnation av ICA samt ovanliggande bostäder i kvarteret Filmens norra del. Bebyggelsen är uppförd i 2 våningar likt nuvarande situation. I kvarterets södra del illustreras en bebyggelse i 4 våningar, exempelvis med verksamheter i bottenplan och bostäder ovanpå. Ett p-däck syns på andra sidan Polgatan.



Bild i riktning mot norr och med torget i ryggen. Bild från sökande.

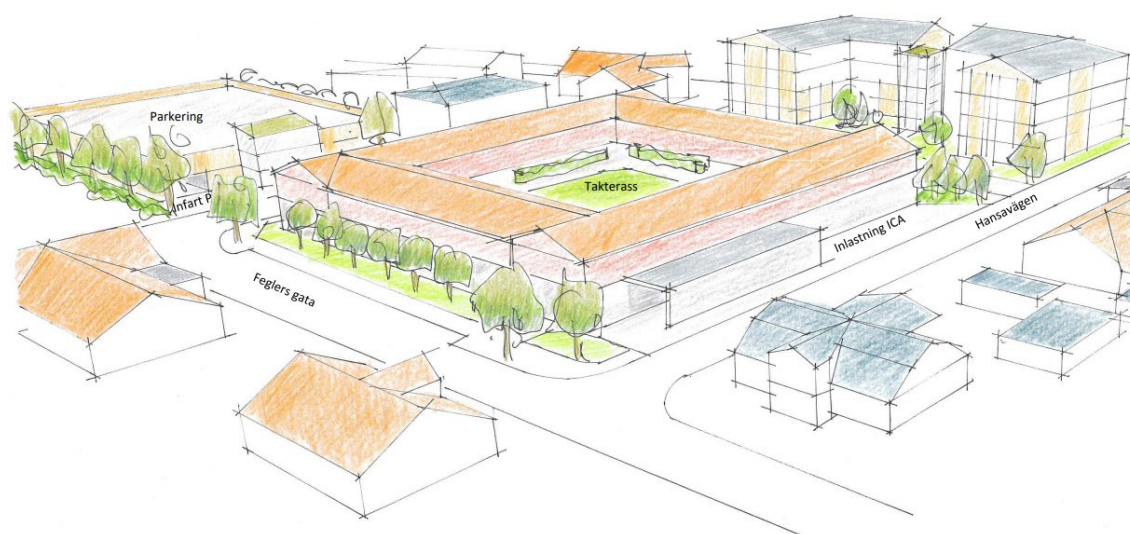
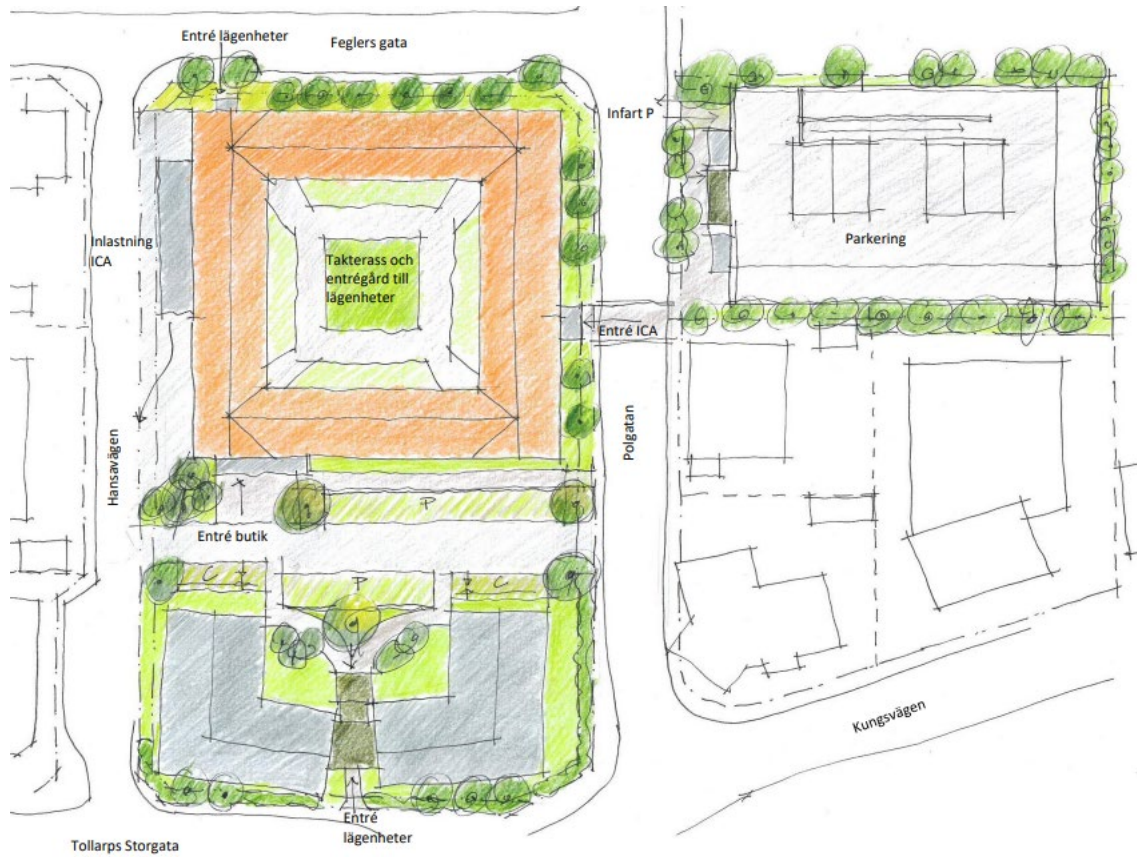


Bild i riktning mot söder. Bild från sökande.



Situationsplan. Bild från sökande.



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spill samt till viss del inom verksamhetsområde för dagvatten gata och fastighet.

Dagvatten

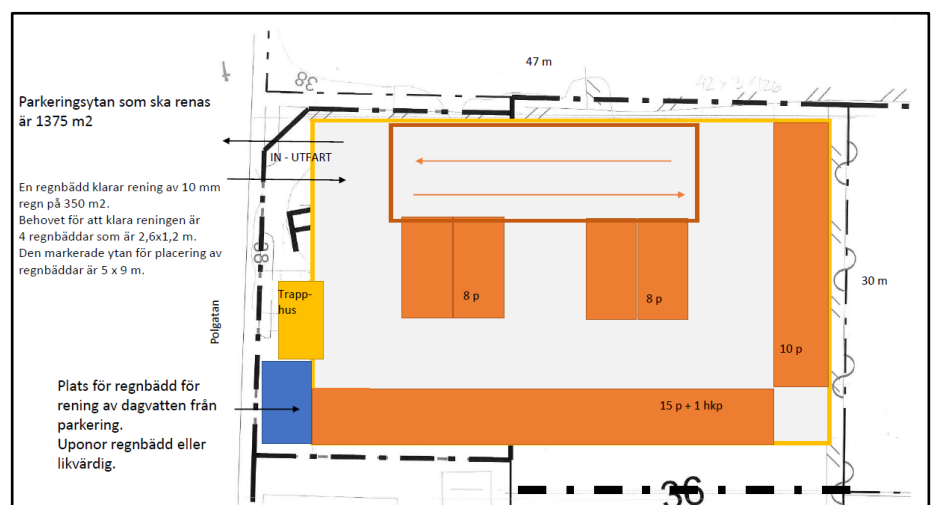
Planområdet föreslås ansluta till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spill samt dagvatten på gata och fastighet. Vid utformning av planområdet är det av betydelse att färdigt golv blir minst 0,35 meter över gatunivån. Höjdsättningen i området bör ske på ett sådant sätt att det inte skapar några lågpunkter på fastigheterna, i syfte att undvika vattenansamling inom kvartersmark.

Dagvattnet ska fördröjas inom den egna fastigheten innan det ansluter till det kommunala ledningsnätet. Fastigheterna kan ansluta sitt dagvatten mot ledningsnätet. I Polgatan finns en ledning med dimension 600 mm. Större delen av planområdet är anslutet till dagvattenledningen i dagsläget och den tillkommande belastningen är relativt liten.

Dagvattenåtgärder är planerade uppströms planområdet som kommer att avlasta ledningen och bedömningen görs att planområdet, rent kapacitetsmässigt, kan ansluta till befintligt system utan åtgärder på ledningsnätet. På grund av grundvattnets status som mycket sårbart bedöms infiltration vara olämpligt, med undantag från takvatten eller annat rent vatten.

Det vatten som leds ut till kommunens ledningsnät ska vara av takvattenkvalitet. För att säkerställa detta möjliggör detaljplanen för att parkeringshuset kan förses med ett tak. Det kommer inte finnas några extra krav på rening av takvattnet utan detta kan ledas direkt till dagvattennätet. Dock gäller detta endast om val av takmaterial inte riskerar att förorena dagvattnet så som exempelvis koppartak. Vidare ska parkeringshuset förses med

oljeavskiljare oavsett vilken lösning som görs, detta fungerar som ett komplement till båda lösningarna. Den andra lösningen innebär att detaljplanen anger en flexibel yta där rening av dagvatten ska finnas. Ytan kommer uppgå till minst 45 kvm och ska finnas inom fastigheten S:1 där tillkommande p-hus är lokaliserat. På ytan



Principskiss för hur fördröjning/rening av dagvatten kan ske inom fastigheten S:1.



kan exempelvis regnbäddar anläggas. Exploatören föreslår cirka fyra regnbäddar med en fördröjningskapacitet på 10 mm regn för en 350 kvm yta. Lösningen ryms inom den avsatta ytan och bedöms tillräcklig för att klara det fördröjnings- och reningsbehov som finns. En väl uppbyggd regnbädd renar dagvatten från oljor, tungmetaller samt olika näringsämnen. Lösningen är mycket tålig och lämpar sig för att ta hand om vatten på stora hårdgjorda ytor, så som parkeringsplatser och torg.

Posthantering

Lådsamling ska eftersträvas vilket innebär postlådor som sitter samlade på samma plats. Posthanteringen för flerbostadshus ska i första hand samordnas i fastighetsboxar placerade på entréplanet.

Ledningar

EON Elnät AB är eldistributör i området.

En optoledning finns utbyggt ca 100 meter norr om planområdets norra gräns. En teleledning finns utbyggt under mark ca 100 meter söder om planområdets södra gräns.

Avfallshantering

Renhållningen i Kristianstad svarar för avfallshanteringen i kommunen. Vid utformning och placering av soputrymmen ska samråd ske med Renhållningen. Sophämtning för Vågen 36 sker oförändrat via Kungsvägen. För kommande bebyggelseutveckling inom kv. Filmen sker sophämtning via Hansavägen. Detaljplanen medger en möjlighet att bygga in avfallshanteringen genom en utökad byggrätt mot gaturummet för att begränsa lukt och synintryck. Se nuvarande situation nedan.



Risker och störningar

Risk för översvämning

Marknivån varierar mellan 37.8-38.3 meter över havsnivån och ligger inte i närhet av hav eller inom område för översvämningsrisk från Helge å.



Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spill. Delar av området ligger även inom verksamhetsområde för dagvatten på gata och fastighet.

Ledningsnät för vatten och avlopp finns i samtliga anslutande gator. Fastigheterna kan ansluta sitt dagvatten mot ledningsnätet. I Polgatan finns en ledning med dimension 600 mm. Större delen av planområdet är anslutet till dagvattenledningen i dagsläget och den tillkommande belastningen är relativt liten. Dagvattenåtgärder är planerade uppströms planområdet som kommer att avlasta ledningen och bedömningen görs att planområdet, rent kapacitetsmässigt, kan ansluta till befintligt system utan åtgärder på ledningsnätet.

Marknivån inom kvartersmarken får inte innehålla några lågpunkter i syfte att undvika vattenansamlingar utanför gatan. Förhållandet mellan gatunivå och färdigt golv behöver skilja 0,35 m i höjd. Inom fastigheterna finns behov av åtgärd för fördröjning av dagvatten på grund av områdets förutsättningar med många hårdgjorda ytor.

Vidare avsätts en flexibel yta som kommer att uppgå till minst 45 kvm inom fastigheten S:1 där tillkommande p-hus är lokaliserat. Ytan avsätts för lokaltomhändertagande av dagvatten och ytan ska vara genomsläpplig. Exploatören planerar för utbyggnad av regnbäddar inom ytan. Lösningen innebär att cirka 4-5 regnbäddar kan skapas och där varje enskild enhet kan hantera cirka 10mm dagvatten från en yta på 350 kvm. Detta bedöms ge bättre effekt än den grusyta som finns inom fastigheten idag där infiltration på grus är direkt sammankopplat med dess täthet.

Trafik

Planområdet ligger centralt i tätorten Tollarp, vilket innebär att kringliggande mark men även planområdet redan är utbyggd. Det innebär också att det finns en existerande infrastruktur och bussförbindelser.

Hastigheten är begränsad till 50 km/h för planområdets flesta anslutande gator. Mellan planområdet och torget finns ett gångfartsområde som täcker delar av Kungsvägen.

Ca 120 m norr om planområdet finns ett väl utvecklat cykelnätverk som sträcker sig hela vägen till Kristianstads centrum och vidare till Immeln samt västerut till Linderöd.

I genomförandet av föreslagen bebyggelseutveckling kommer åtgärder implementeras i Polgatan för att höja trafiksäkerheten, bl.a. i form av upphöjt övergångsställe (hastighetsdämpande), belysning, god sikt, skyltning och reglering av in- och utfarter.



Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet finns busshållplatsen "Tollarp torget" längs Kungsvägen som trafikeras av regionbuss 556 mellan Tollarp och Huaröd. Bussen avgår 5 ggr/h per dag i båda riktningarna, dock endast vardagar. Skåneexpressen 1 avgår från busshållplatsen "Tollarp Önosgatan" längs med E22, ca. 600 meter från planområdet. Bussen går mellan Malmö och Kristianstad som mest 4 ggr/h i båda köriktningarna. Det finns en gång- och cykeltunnel för att korsa E22.



Busshållplatsen Tollarp torget finns i direkt anslutning till planområdet och busshållplatsen Tollarp Önosgatan ca 600 m bort.

Farligt gods

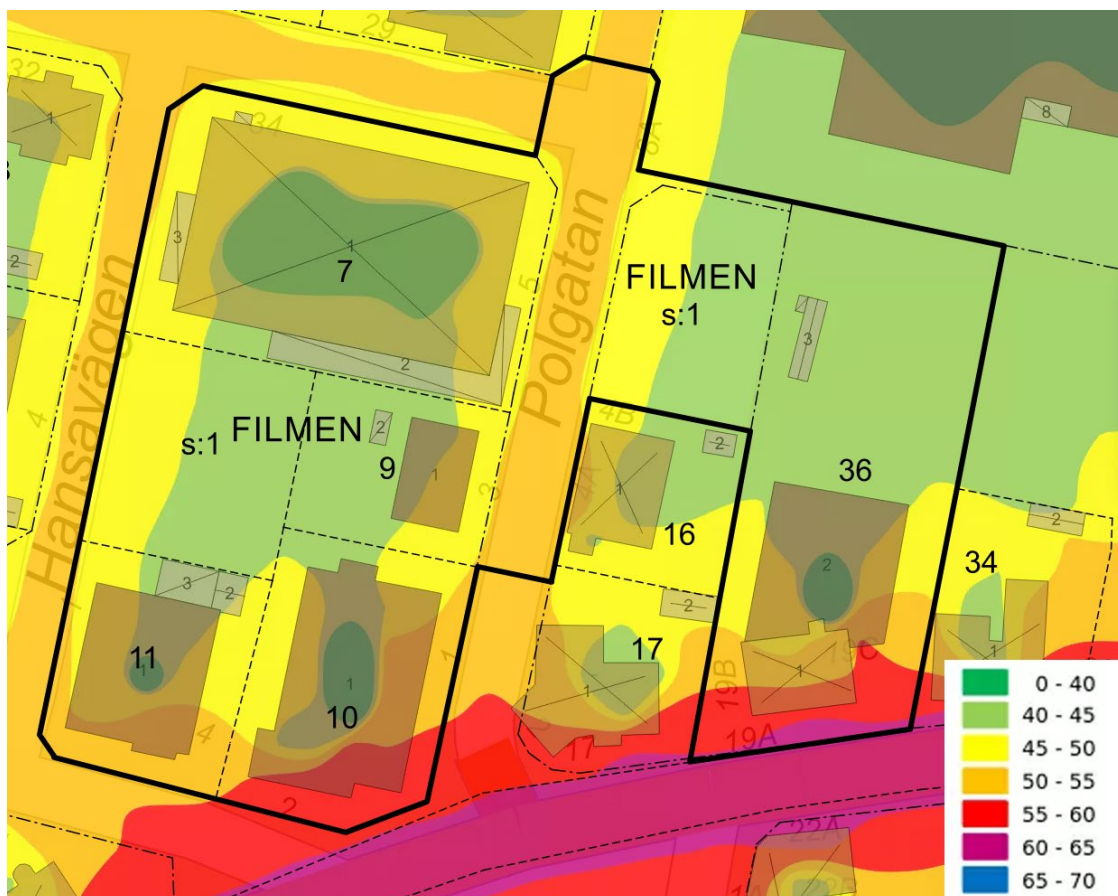
Rekommenderad väg för transport av farligt gods förekommer 240 m (s.k. fågelavstånd) söder om planområdet på E22.



Trafikbuller

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

Kommunen har en intern kartläggning av ekvivalent ljudnivå vid fasad. Kartläggningen visar att bullernivån är under 55 dBA vid fasad, förutom i södra delen av planområdet som tangerar mot Kungsvägen. Där uppgår ljudnivån till 60 dBA.



Bebyggelsen utsätts inte för en ekvivalent ljudnivå över 60 dBA (se avstånd mellan bebyggelsen och det lila området). Planområdet är markerat med svart heldragen linje.



GENOMFÖRANDE

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

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken som på plankartan utgörs av gata. Huvudmannen ansvarar för den allmänna platsmarkens drift och underhåll. Den allmänna platsmarken är redan utbyggd.

Planavtal

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

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan exploatören och Kristianstads kommun. Avtalet ska reglera åtgärder inkl. finansiering på allmän platsmark (gata) och genomförande av erforderlig lantmåteriförrättning. Åtgärderna är nödvändiga för detaljplanens genomförande och ska bl.a. öka trafiksäkerheten längs Polgatan.

Åtgärderna innefattar en utbyggnad av upphöjt övergångsställe och omlokalisering av två belysningsstolpar längs Polgatan. I övrigt reglerar avtalet erforderlig skyltning. Samtliga åtgärder bekostas av exploatören. Exploatören kommer enligt avtalet att betala 25% av kostnaderna när detaljplanen har vunnit laga kraft, 50% när genomförandet startar och resterande del när anläggningen tas i drift.

Kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet ansvarar för att exploateringsavtal upprättas. Avtalet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.



Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Nuvarande fastighetsindelningsbestämmelse (upprättad som tomtindelning) upphör inom planområdet.

Fastighetsindelningen kommer att ändras i samband med detaljplanens genomförande. Det är fastigheterna Filmen 7, Filmen 9, Filmen 10, Filmen 11, Vågen 36 och del av Tollarp 217:1 som ingår i planområdet. Även marksamfälligheten Filmen S:1 och gemensamhetsanläggningen Filmen GA:1 ingår i planområdet.

Till Filmen 7 och Filmen 11 regleras mark från kringliggande fastigheter. Filmen S:1 och Filmen GA:1 utplånas inom kvarteret Filmen och ombildas öster om Polgatan. Vågen 36 kommer att styckas och styckningslotten sammanslås med Filmen S:1 öster om Polgatan. Även Tollarp 217:1 kommer att styckas och styckningslotten (smal markremsa i planområdets norra del) sammanslås med Filmen S:1 öster om Polgatan.

Fastighetskonsekvenser



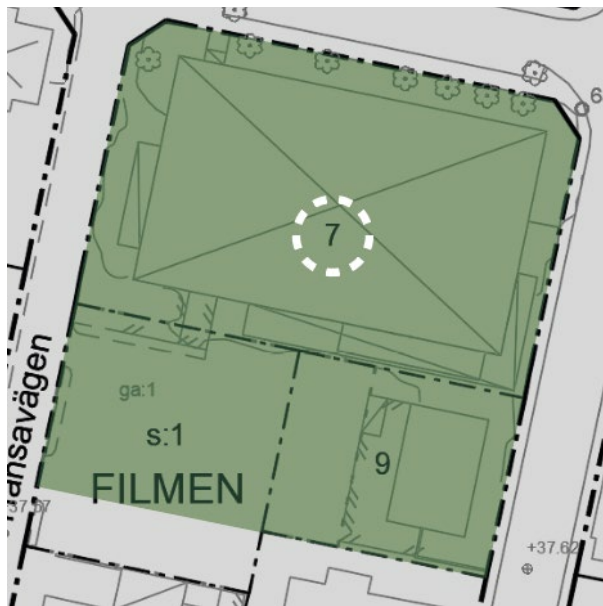
Bilden nedan visar hur fastighetsgränserna föreslås bli. Filmen 7 (grön färg), Filmen 11 (blå färg), Vågen 36 (röd färg) och marksamfälligheten Filmen S:1 samt gemensamhetsanläggningen Filmen GA:1 (gul färg) ombildas.



Nedan följer en sammanställning om vilka fastighetsrättsliga förändringar som föreslås vid detaljplanens genomförande. Observera att sammanställningen inte är bindande för kommande lantmäteriförrättning:

Filmen 7

- Filmen 7 slås samman med Filmen 9
- Till Filmen 7 regleras 675,44 m² från Filmen S:1



Filmen 11

- Filmen 11 slås samman med Filmen 10
- Till Filmen 11 regleras 229,67 m² från Filmen S:1





Marksamfälligheten Filmen S:1

- Till Filmen S:1 regleras 1149,54 m² från Vågen 36
- Till Filmen S:1 regleras 42,87 m² från Tollarp 217:1

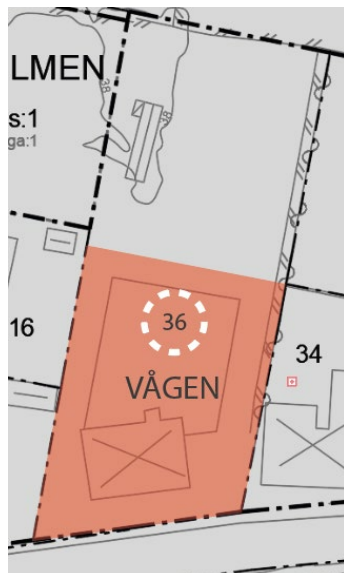


Gemensamhetsanläggning Filmen GA:1 (samma yta som Filmen S:1)

- Rättighet för parkering löses genom ett ombildande av Filmen GA:1 på Filmen S:1.

Vågen 36

- Kvarvarande stamfastighet utgör ca 1271,1 m².



Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören bekostar och ansöker om erforderlig lantmäteriförrättning.



Fastighetsindelningsbestämmelser

Vågen 36 omfattas av en fastighetsindelningsbestämmelse från ”Tomtindelning av del av kvarteret Vågen”, upprättad 1970. Tomtindelningen inom planområdet upphävs automatiskt i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

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

Kommunala utbyggnadskostnader

Gata och ledningsnät är redan utbyggt. Samtliga erforderliga åtgärder som krävs inom den allmänna platsmarken vid ett genomförande av detaljplanen ska bekostas av exploatören i enlighet med upprättat exploateringsavtal. För detta redogörs ytterligare under rubriken Exploateringsavtal.

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.

Detaljplanen påverkar samtliga enskilda fastigheter och marksamfälligheten Filmen S:1 inom planområdet. Erforderlig lantmäteriförrättning bekostas av exploatören.

En gemensamhetsanläggning medför en förrättningskostnad samt kostnader för drift och underhåll som åläggs de fastigheter som ingår.

En kostnad för att förvärva marken och ändra området för gemensamhetsanläggningen (Filmen ga:1) för fastighetsägarna till Filmen 7, 11 och s:1 kan tillkomma. Det kan även bli en kostnad för delägarna i Filmen ga:1 för att utöka området öster om Polgatan.

Kostnader för eventuella ledningsomläggningar

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som exempelvis flyttning, ändringar eller skada på Eons och/eller Skanovas befintliga anläggningar bekostas av exploatören. Vid markarbete i anslutning till ledningarna ska exploatören kontakta ledningsägaren.



Tekniska frågor

Behov av ytterligare tekniska utredningar

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

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

Medverkande

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

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Roger Jönsson
stadsarkitekt

Alexander Bredén-Jonsson
Planeringsarkitekt



UNDERSÖKNING – BEHOV AV STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen göra en undersökning av behovet av en strategisk miljöbedömning (SMB). Bestämmelser om detta finns i 6 kap 3-8 §§ miljöbalken. Undersökningen ska identifiera och redovisa omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Byggnadsnämnden beslutar om behovet av miljöbedömning och samråd om undersökningen sker med länsstyrelsen i samband med plansamrådet.

Faktorer som utlöser eller undantar krav på strategisk miljöbedömning

Planområdet berör inget Natura 2000 område. Det berör eller möjliggör inte heller för någon tillståndspliktig verksamhet. Detaljplanen syftar inte till att tjäna några intressen för totalförsvaret eller räddningstjänst (vilket skulle innebära att planen helt undantas från krav på strategisk miljöbedömning). För att klargöra behovet av strategisk miljöbedömning för detaljplanen, så har en undersökning enligt Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 § p 1-9 genomförts enligt nedan.

Identifikation av omständigheter för och emot en miljöbedömning

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

Områdets förutsättningar

(punkt 2, 8, 9)

Förslaget innebär en förtätning inom tätortsbebyggelse och området är redan planlagt för bostads- och handelsändamål. Planförslaget medför en ökad exploatering inom ett redan utbyggt område och infrastrukturen är på plats. Det finns inga särskilda kulturvärden att bevara. Området innehåller ingen vegetation och saknar således naturvärden. Det finns däremot flera parker inom gångavstånd.

Enligt kommunens övergripande bullerkartering överskrider inte den ekvivalenta ljudnivån 60 dBA vid fasad.

Vramsån utgör ett Natura 2000-område för art- och habitatdirektiv och ligger ca 200 m (s.k. fågelavstånd) från planområdet. Vramsån är Helgeåns näst största biflöde. Området bedöms inte påverkas av planförslaget. Föreslagen markanvändning är till stor del lik nuvarande markanvändning men möjliggör för en högre exploateringsgrad och i viss mån en utökad användning.

Planområdet ligger inom område för mycket sårbart grundvatten och 60 meter från ett vattenskyddsområde för grundvatten. Dagvatten ska fördröjas inom den egna fastigheten innan det leds till det kommunala ledningsnätet. Infiltration får inte ske inom den egna



fastigheten med undantag för rent dagvatten, exempelvis takvatten eller annat rent vatten. Grundvattnet bedöms inte påverkas av planförslaget.

Området har inga identifierade miljöproblem. Området bedöms inte vara sårbart eller känsligt då marken redan idag är bebyggd och planlagd för tätortskaraktär. Gällande miljö kvalitetsnormer överskrids inte i dagsläget och planförslaget innebär heller ingen risk för att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids i samband med planens genomförande.

Planens påverkan på området

(punkt 3, 9)

Området är redan planlagt för tätortskaraktär och utbyggt. Föreslagen detaljplan kommer medföra en ändring i landskapet eftersom detaljplanen möjliggör för en ökad exploatering i ett centralt läge i Tollarp. Bebyggelsen beräknas uppgå till fyra våningar inom del av planområdet och i övrigt två våningar.

Antalet parkeringsplatser och mängden trafik kommer att öka, men bedöms inte oroande för platsen. Det finns goda möjligheter att hushålla med antalet parkeringsplatser genom samnyttjande eftersom olika verksamheter och boende har olika parkeringsbehov beroende på tidpunkt och dag. Vid fullt nyttjad byggrätt behöver parkering på Filmen S:1 lösas med ett parkeringshus/däck med högsta nockhöjd 10 meter, vilket kommer ändra platsen karaktär men även innebära en bättre hushållning med mark.

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. Inga utsläpp till luft eller vatten som överstiger gällande miljö kvalitetsnormer förväntas ske vid ett genomförande av planförslaget.

Planens påverkan på hälsa och miljö

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

De miljömål som har relevans för detaljplanen är främst begränsad miljöpåverkan och god bebyggd miljö. Planförslaget främjar en hållbar utveckling genom en exploatering i bebyggd miljö och inom god närhet till kollektivtrafik. Detaljplanens genomförande kommer i jämförelse med nuvarande situation på platsen medföra ett ökat slitage på marken och en mer omfattande markanvändning samt markutnyttjande.

Förmodade miljöeffekter vid ett genomförande av detaljplanen är en ökad trafik till och från området, vilket kan komma påverka luftkvaliteten, förorenat dagvatten samt en ökning av trafikbuller. Miljöeffekterna bedöms inte som gränsöverskridande. Dagvattnet ska omhändertas i det kommunala ledningsnätet och de lösningar som utförs för att både rena



och öka kapaciteten för omhändertagande av dagvatten bedöms förbättra kvaliteten gentemot idag och ge förutsättningar för att miljökvalitetsnormerna ska kunna uppnås. Inom planområdet är redan idag den största delen av marken hårdgjord. Den yta som ej är hårdgjord består av grus och används som parkering, genomsläpligheten för vatten i en grusyta är direkt kopplad till hur tätt gruset är och en lösning med regnbäddar, som möjliggörs i detaljplanen, bedöms ge en bättre effekt både vad det gäller rening och infiltrationskapacitet. En utbyggnad i enlighet med planförslaget bedöms inte ge upphov till några ökade risker eller störningar för omgivningen.

Planens påverkan på annan planering/planläggning och verksamhet

(punkt 1a, 1b)

Närhet till känslig markanvändning för bostäder är en förutsättning som påverkar framtida miljötillstånd för verksamheter. Planen bedöms inte leda till ändrade förutsättningar för befintliga verksamheter i närområdet. Bostads- och handelsändamål är redan idag möjligt inom planområdet.

Detaljplanen är förenligt med kommunens översiktsplan (som antogs av kommunfullmäktige i mars 2013). I översiktsplanen pekas aktuellt markområde ut för centrumändamål.

Det pågår en detaljplaneprocess för fastigheten Saxen 11, väster om planområdet i syfte att möjliggöra för bostad (B), centrumverksamhet (C) och kontor (K) i det före detta sparbankshuset inom fastigheten.

Det pågår även en detaljplan för fastigheten Tollarp 199:2 som är i uppstartsskede. Syftet är att pröva markens lämplighet för användningen verksamheter (Z), kontor (K) och handel (H) i lämplig kombination. Inom fastigheten ligger före detta fabrikslokaler för tillverkning av Ekens sängar. Området är nu ett företagshotell med lager, livsmedelshantering, kontor, handel, gym m.m. De tre detaljplanerna bedöms inte medföra någon negativ påverkan eller störning, varken sammantaget för miljön eller gentemot varandra.

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. Detaljplanen utgör inte heller en del i ett sådant större utbyggnadsprojekt där de olika delprojekten sammantaget kan innebära betydande miljöpåverkan.



Ställningstagande

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

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Roger Jönsson
stadsarkitekt

Alexander Bredén-Jonsson
planeringsarkitekt