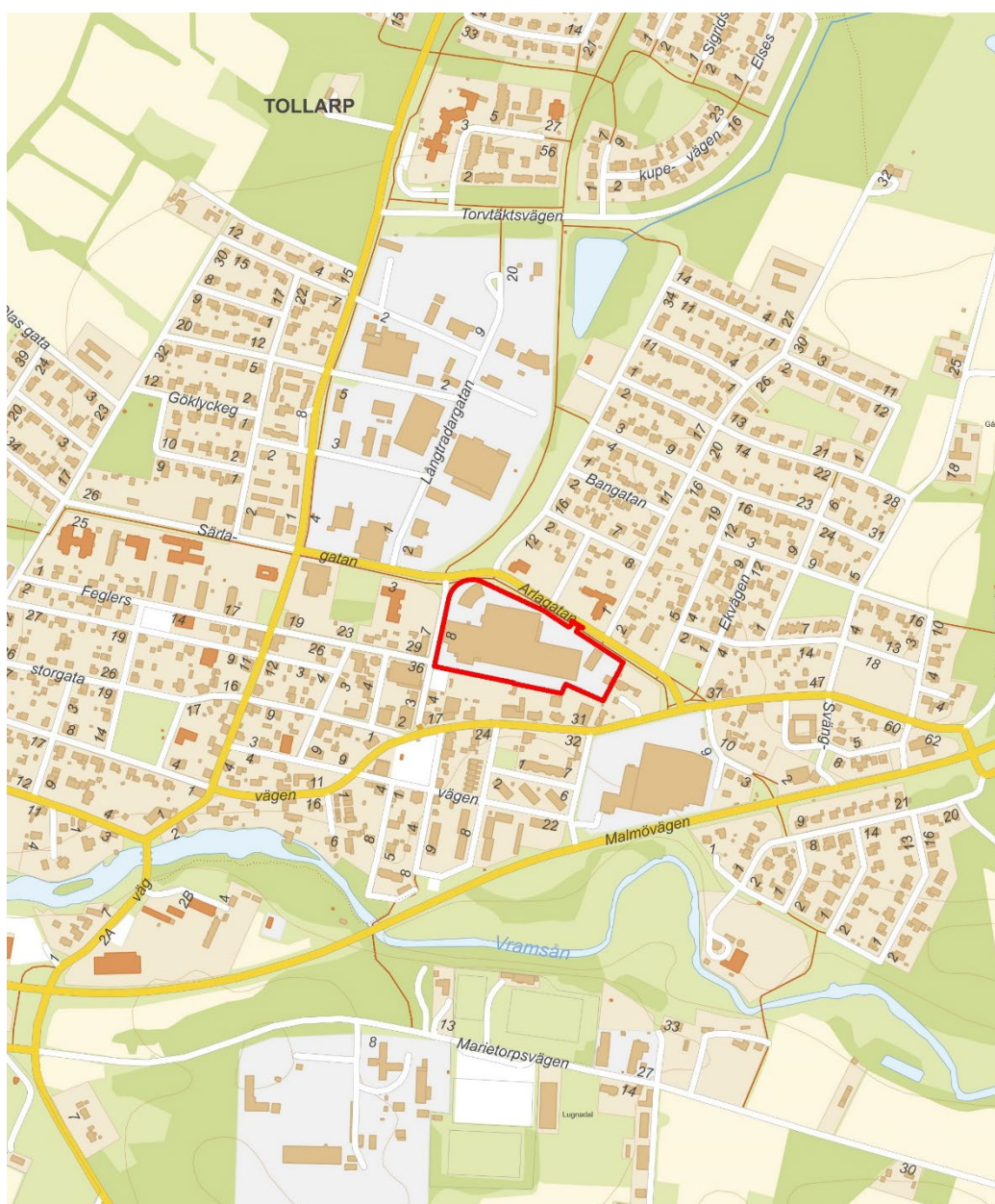




Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Tollarp 199:2 m.fl. i centrala Tollarp



Översiktskarta med planområdets läge.



ALLMÄNT

Detaljplanens syfte

Detaljplanen ska möjliggöra att tillåten markanvändning inom planområdet, "industriändamål med sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad", ändras till C-centrum och Z-verksamheter. Avsikten är att utveckla området med fler centrumanknutna verksamheter. Samtidigt ska verksamheter med viss begränsad omgivningspåverkan, t.ex. lager, tillverkning och verkstad, kunna finnas kvar i området. Syftet är också att värna kulturhistoriska och samhällshistoriska värden inom bebyggelsemiljön i planområdets västra del.

Läge och omfattning

Planområdet är centralt beläget i Tollarp och omfattar fastigheten Tollarp 199:2 med undantag för en smal markremsa i väster mot Polgatan som är planlagd som gata enligt en äldre stadsplan. I norr ingår även befintlig in- och utfart mot Arlagatan inom fastigheten Tollarp 217:1. I öster och söder gränsar planområdet till bostadsbebyggelse. Planområdets storlek är ca 2,8 ha.

Uppdrag och bakgrund

Byggnadsnämnden gav 2017-02-28 § 2017/32 i uppdrag åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att, på den sökandes bekostnad, upprätta förslag till ny detaljplan för att pröva möjligheterna till handel, kontor, centrumändamål, bostäder och verksamheter i betydelsen småindustri i lämplig kombination. Sökanden har därefter valt att inte planlägga för bostäder.

Markägoförhållanden

Tollarp 199:2 är privat ägd. Tollarp 217:1 ägs av kommunen.

Planhandlingar

- | | |
|-------------------------|------------|
| • Plankarta | 2021-04-09 |
| • Planbeskrivning | 2021-04-09 |
| • Samrådsredogörelse | 2021-04-09 |
| • Grundkarta | 2020-05-03 |
| • Fastighetsförteckning | 2021-04-14 |

Utredningar tillhörande planförslaget

- Kulturmiljöutredning "Lokstall och järnvägsverkstad i Tollarp", Olga Schlyter 2020-09-02.



- Miljöteknisk markundersökning fastigheten Tollarp 199:2 Tollarp, slutrapport, Tyréns 2020-06-16.

Behov av strategisk miljöbedömning (SMB)

En undersökning har gjorts för att avgöra om planförslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, se avsnittet sist i planbeskrivningen. Ett undersökningssamråd har skett med länsstyrelsen under planförslagets samrådstid. Utifrån aktuellt underlag delade länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Planprocess

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



Tidplan

Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2021-01-26
Godkännande för granskning	Förvaltningschef enligt delegationsbeslut	2021-04
Antagande	Byggnadsnämnden	2021-05
Laga kraft (tidigast)		2021-06

Medverkande

Planförslaget har tagits fram i samråd med stadsantikvarie Katarina Olsson samt representanter för miljö- och hälsoskyddsavdelningen, räddningstjänsten, kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet, tekniska förvaltningen och Lantmäterimyndigheten i Kristianstads kommun.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller en stadsplan som vann laga kraft 1969-05-14. Planen anger att Tollarp 199:2 får användas för "industriändamål med sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad". Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8,0 meter. Området med trädplantering och gång- och cykelväg mellan Tollarp 199:2 och Arlagatan i norr är planlagt som parkmark.

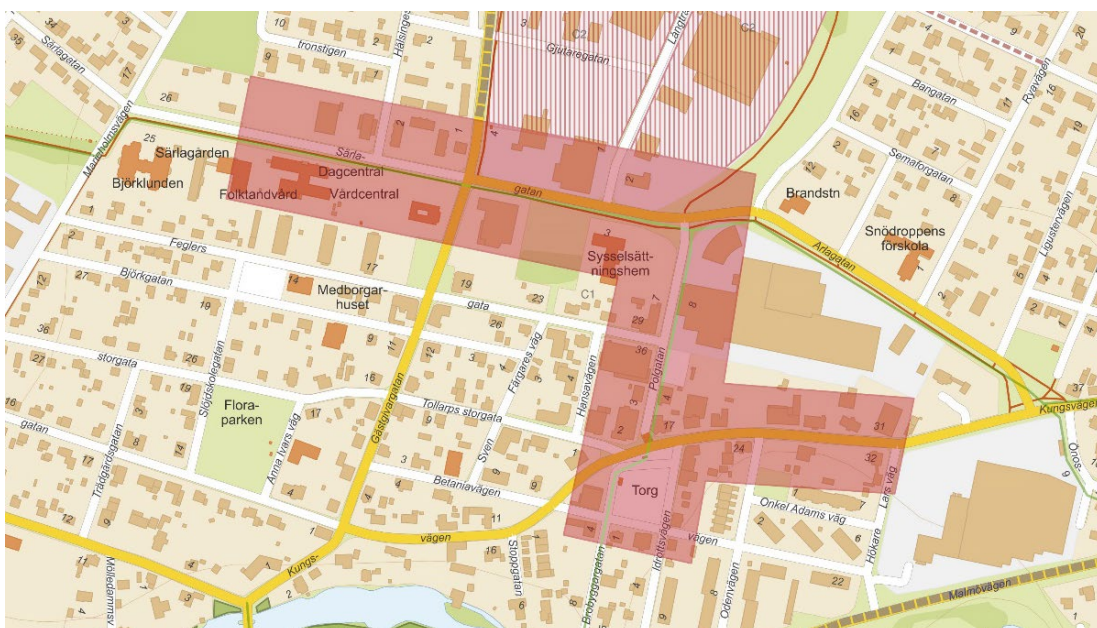
Tomtindelning

För Tollarp 199:2 och angränsande fastigheter gäller en tomtindelning som vann laga kraft 1971-01-04. Tomtindelningen inom planområdet upphävs automatiskt i samband med att den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Översiktsplaner och fördjupningar

I "Översiktsplan 2013 för Kristianstads kommun", antagen av kommunfullmäktige 2013-03-12, ingår planområdet i ett utpekat stråk för centrumutveckling utmed Polgatan. Stråket föreslås förtätas med blandade funktioner, exempelvis handel och flerbostadshus. Bebyggelse kring korsningarna Polgatan/Särlagatan och Tränevägen/Särlagatan bör prioriteras. En tydligare koppling mellan centrumverksamheten kring Kungsvägen/Torget och Särlagatans service och handelsfunktioner är önskvärd.

Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.



Stråk för centrumutveckling (röd färg) enligt "Översiktsplan 2013 för Kristianstads kommun".



Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Fornlämningar

Länsstyrelsen har 2017-03-06 meddelat att detaljplaneområdet inte berör någon känd registrerad fornlämning. Inom fastigheten finns i dag industribebyggelse och övriga ytor är hårdgjorda. Länsstyrelsens kulturmiljöenhet kommer inte att ställa krav på att arkeologiska insatser ska föregå exploatering.

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

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse



Ortofoto från 2020 över planområdet.

Planområdets bebyggelse har successivt utvecklats från 1880-talet till idag. Fram till mitten av 1900-talet användes området för spårtrafik, lokstall och järnvägsverkstad. Av denna miljö finns lokstallet bevarat inom planområdets nordvästra del. Därefter tog Ekens sängar över järnvägsverkstaden och omfattande om- och tillbyggnader gjordes efterhand. De äldre delarna närmast Polgatan i väster är från 1950-talet i rött tegel, huvudsakligen i



två plan. Många stora tillbyggnader gjordes även från 1960-talet och framåt. Detta är främst industrihallar i ett plan. Sedan verksamheten upphörde 2005 har de ca 20000 kvm stora lokalerna successivt utvecklats till ett företagshotell. En stor del av ytorna är lagerlokaler men det finns också kontor, gym, paintbollhall, bageri, bilverkstad m.m.

Marknivån i området är mycket jämn med nivåer mellan +37,5 och +38 m. Samma förhållanden gäller för angränsande gatumark, parkmark och bostadsfastigheter. Marken är hårdgjord med undantag för en liten grönyta i anslutning till lokstallet i nordväst och en ca 2000 kvm stor trädgårdsyta med gräsmatta, buskar och träd inom fastighetens östligaste del. Trädgårdsmiljön fortsätter in på bostadsfastigheten Vågen 28. Inom den del som tillhör planområdet finns också en garagebyggnad som nyttjas av Vågen 28.



Vy norrut utmed Polgatan med planområdets bebyggelse på höger sida.



Vy västerut utmed Arlagatan med in- och utfarten till planområdet på vänster sida.



Vy från Polgatan mot planområdets nordvästra del.

Planområdet har ett centralt läge i Tollarp. Utmed Polgatan finns en blandning av bostäder och serviceverksamheter med bland annat ICA Supermarket Tollarp. Inom direkt angränsande fastigheter i söder och öster, med in- och utfarter mot Kungsvägen, finns småskalig bostadsbebyggelse med inslag av serviceverksamheter. Mellan planområdet och Arlagatan löper ett smalt parkstråk med träd och gång- och cykelväg. På Arlagatans norra sida finns Tollarps brandstation, en förskola och bostadsbebyggelse.



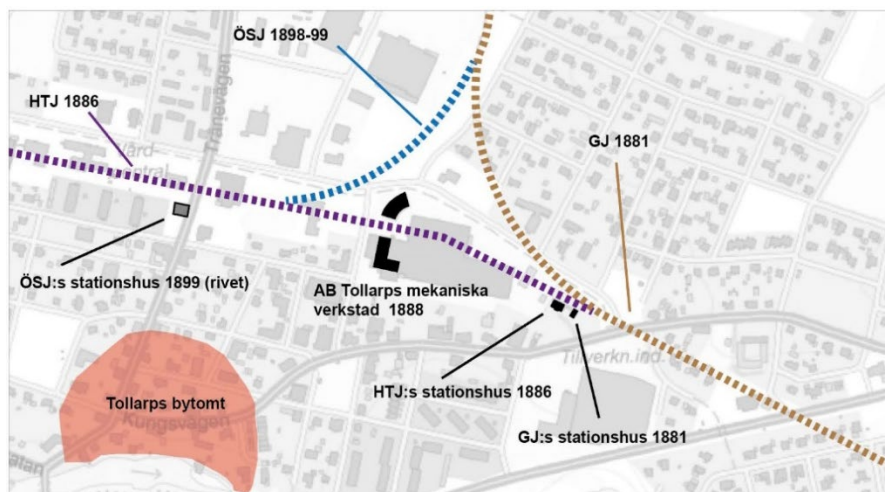
Kulturmiljövärden

Som underlag för planarbetet har en kulturmiljöutredning tagits fram, *"Lokstall och järnvägsverkstad i Tollarp"*, Olga Schlyter 2020-09-02. I planbeskrivningen redovisas valda delar av utredningens innehåll.

Historik

Järnvägsknuten Tollarp

Tollarps utveckling till järnvägssamhälle började på 1880-talet, i och med att två järnvägar anlades intill byn. Först ut var Gärds härads järnväg mellan Karpalund och Degeberga. Några år senare byggdes Hörby-Tollarps järnväg med sträckning genom nuvarande Tollarp 199:2, se kartbild nedan. De båda tillhörande stationshusen är idag omvandlade till privatbostad inom fastigheten Vågen 28 öster om planområdet. Gärds härads järnväg och Hörby-Tollarps järnväg köptes senare av Östra Skånes Järnvägsaktiebolag.



Kartbild från kulturmiljöutredningen, Olga Schlyter.

Järnvägsverkstaden

AB Tollarps mekaniska verkstad grundades år 1888 som järnvägsverkstad av Gärds härads, Höör-Hörby och Hästveda-Karpalunds järnvägsaktiebolag. Verkstaden uppfördes i vinkel inom den västra delen av nuvarande Tollarp 199:2. Den var i rött tegel med gul tegeldekor i form av hörnkedjor, takfotsgesims och horisontella band på fasaderna. Portar och fönster var stickbågeformade och taket belagt med svart papp. Verkstaden fanns kvar fram till att järnvägarna genom Tollarp förstatligades 1944. Järnvägsverkstaden går inte längre att avläsa i byggnadens utseende på grund av omfattande om- och tillbyggnader.



Bild från kulturmiljöutredningen, Olga Schlyter. Tollarps mekaniska verkstad på 1920-talet. Vy från öster. Källa: Digitalt museum/Järnvägmuseet.

Lokstallet

Lokstallet ligger i det nordvästra hörnet av planområdet och byggdes troligen samtidigt som järnvägsverkstaden, att döma av deras likhet vad gäller tegelfasadernas utformning. Till skillnad från verkstaden är lokstallet mycket välbevarat exteriört.



Bild från kulturmiljöutredningen, Olga Schlyter. Lokstallet, vy från söder.

Ekens sängar

Sedan järnvägsverkstaden lagts ner togs lokalerna över av Ekens sängar. Det var ett företag som grundats i Karlshamn 1938 och som tillverkade resår madrasser. Fabriken var verksam fram till 2005, de sista åren under namnet Tollarps madrassfabrik. När verksamheten lades ner fanns cirka 100 personer anställda.



När Ekens fabriker tog över järnvägsverkstaden var den redan tillbyggd i några omgångar. Ekens gjorde en lång rad tillbyggnader och påbyggnader på 1950-talet. Den gamla verkstaden som varit i ett plan byggdes på och omgestaltades efter hand till en ny byggnadsvolym i två våningar. Fasaderna fick en enhetlig utformning med rött fasadtegel. För den nya utformningen, som tillkom i etapper, stod arkitekten Einar Johansson. Många stora tillbyggnader gjordes även från 1960-talet och framåt, då i enklare utformning med annat fasadmateriäl än tegel.



*Bild från kulturmiljöutredningen,
Olga Schlyter. Flygbild över
Ekens sängar och lokstallet 1966.
Källa: Kulturen i Lund.*

Andra industrier i Tollarp

Med järnvägen kom även andra industrier till Tollarp, som t.ex. Önos som startade som en vinfabrik 1903. Industrin finns kvar idag och ingår numera i Orkla-koncernen. Erik Olssons Mekaniska verkstad grundades på 1880-talet och är fortfarande ett stort företag på orten.

Kulturhistoriskt sammanhang

Lokstallet och verkstads-/fabriksbyggnaden inom Tollarp 199:2 utgör en del av den historiska järnvägsmiljön i Tollarp. Järnvägen var orsaken till byggnadernas tillkomst, den ena som lokstall och den andra som järnvägsverkstad. Även lokaliseringen av madrassfabriken till den f.d. verkstadsbyggnaden påverkades troligen av närheten till järnvägen och därmed möjlighet till transporter. De gamla stationshusen inom fastigheten Vågen 28 ingår i samma kulturhistoriska sammanhang.

Madrassfabriken var under många år en betydelsefull industri på orten och en stor arbetsgivare. Ekens sängar är en del av Tollarps industrihistoria, jämte företag som Önos och Erik Olssons mekaniska. Dessa faktorer – järnvägen och industrierna – har haft en avgörande betydelse för Tollarps utveckling, och är bakgrunden till att orten ser ut som den gör idag.



Kulturhistorisk värdering

Lokstallet

Det gamla lokstallet är mycket välbevarat exteriört och dess ursprungliga funktion är tydligt avläsbar. Detta bidrar till att skapa en förståelse för platsens och orten Tollarps historia som järnvägsknut. Järnvägsmiljön som helhet i Tollarp är inte särskilt välbevarad, exempelvis är det stationshus som var längst i bruk sedan länge borta. De två äldre stationshusen inom fastigheten Vågen 28 är bevarade, men det är svårt att avläsa deras historiska funktion. Den ursprungliga järnvägsverkstaden är inte möjlig att avläsa med utgångspunkt i hur byggnaden ser ut idag. Sammantaget gör detta lokstallet unikt. Byggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull.

Verkstads-/fabriksbyggnaden

Byggnadens järnvägshistoriska koppling går inte att avläsa med utgångspunkt i hur den ser ut idag. Byggnaden är istället präglad av sin historia som tillverkningsindustri från andra halvan av 1900-talet. Formspråk och material är typiska för tiden. Byggnadens uttryck är ett resultat av den successiva och pragmatiska tillkomstprocessen, samt av förändringar som genomförts efter det att den slutade användas som fabrik. Som del av Tollarps industrihistoria har den ett visst samhällshistoriskt värde.

Till höger bilder från kulturmiljöutredningen, Olga Schlyter. Fabriksbyggnadens äldre delar i rött tegel.



Vy från nordväst (norra fasaden).



Vy från sydväst, Polgatan (västra fasaden).



Vy från sydväst (södra fasaden).

Naturvärden

Fastigheten är hårdgjord och växligheten är mycket sparsam. Ett undantag är den östligaste delen med en ca 2000 kvm stor trädgårdsyta med gräsmatta, buskar och träd som fortsätter in på bostadsfastigheten Vågen 28. Det finns inga uppgifter om några skyddsvärda arter. Området bedöms sakna höga naturvärden.



Trafik

Fastigheten har två in- och utfartslägen för biltrafik mot Polgatan i väster och ett mot Arlagatan i norr. In- och utfarten mot Arlagatan används främst för godstransporter. Parkering sker inom den egna fastigheten.

Hållplats för SkåneExpressen linje 1 mellan Malmö och Kristianstad finns inom ca 500 m gångavstånd från planområdet. Regionbuss 556 Tollarp – Huaröd trafikerar Tollarps centrum.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten gata och fastighet.

Fjärrvärme, el, tele, bredband och gas

Eldistributör för Tollarp är Eon elnät AB.

Planområdets nordvästra hörn berörs av ett allmänt ledningsstråk för el, fjärrvärme, optokabel och gas.

Inom planområdets sydvästra del går markförlagda mellanspänningskablar från Polgatan in till en kundägd nätstation inom Tollarp 199:2. Kabelstråket fungerar även som kopplingspunkt för andra nätstationer och ska därför betraktas som ett allmänt ledningsstråk.

Avfallshantering

Sopfordon har goda förutsättningar att angöra inom området via fastighetens olika in- och utfartslägen.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning bedöms inte behövas som underlag för planläggningen. Enligt jordartskartan består det övre marklagret av huvudsakligen postglacial mellansand-grovsand. Marken belastas redan av befintliga byggnader. Enligt kommunens översiktliga underlag ligger planområdet inom normalriskområde för radon.

Enligt utförd miljöteknisk markundersökning för området, Tyréns 2020-06-16, påträffades inget grundvatten vid skruvprovtagning ner till som mest 3-5 meters djup. Vid fältarbetet observerades i samtliga provpunkter ett övre lager av fyllning, varierande mäktighet med 0,6 till 2 meter. Fyllningen i provpunkterna består av humushaltig sand alternativt grus och sand. Naturligt jordlager består av sandmorän, något siltig sandmorän eller lerig sandmorän.



Risker och störningar

Inom planområdet finns en verksamhet, förpackning av grisfötter, som är anmälningspliktig enligt miljöbalken. Övriga verksamheter tillhör sådana kategorier av verksamheter som inte är anmälnings- eller tillståndspliktiga enligt miljöbalken. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inga registrerade klagomål från omkringliggande fastigheter.

Vid transport och hantering av gods på byggnadens södra sida behöver hänsyn tas till angränsande bostadsbebyggelse. I nuläget trafikeras området i liten omfattning med en mindre paketbil som hämtar och lämnar gods ca 2-3 gånger per dag, en exportcontainer 1 gång per vecka och ca 4 större lastbilar som levererar/hämtar dagligen.

Räddningstjänsten ser ingen konflikt mellan befintliga verksamheter i området och angränsande bostadsbebyggelse. För närvarande har ingen verksamhet tillstånd för brandfarlig verksamhet.

Planförslaget innehåller inte någon markanvändning med krav på utomhusmiljö. Någon beräkning av trafikbuller från Polgatan och Arlagatan har därför inte utförts.

Markföroreningar

Som underlag för planläggningen har markägaren låtit undersöka förekomsten av markföroreningar i området, se rapport "Miljöteknisk markundersökning fastigheten Tollarp 199:2 Tollarp", Tyréns 2020-06-16.

Sammanfattningsvis visar resultaten från undersökningen på låga föroreningshalter i jord inom det undersökta området. Lokalt har dock förhöjda föroreningshalter av PAH-H påvisats i fyllning i halter över KM-riktvärdet. Halterna bedöms inte innebära någon risk med nuvarande och planerad markanvändning. Inga förhöjda halter av analyserade ämnen har påvisats i naturligt material. Med hänsyn till provresultaten och att inget grundvatten påträffades vid skruvprovtagningen görs bedömningen att grundvattnet inom området inte är förorenat i nivåer innebärande någon risk för människors hälsa eller för miljön.

Kommunens miljö- och hälsoskyddsavdelning har tagit del av rapporten och instämmer i slutsatsen att ingen ytterligare markundersökning behöver utföras i samband med planläggningen. Det behövs inte heller några avhjälpandeåtgärder med hänsyn till den planerade markanvändningen Z-verksamheter och C-centrum. Denna klassificeras som MKM (mindre känslig markanvändning) enligt Naturvårdsverkets indelning.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvatten från området leds via ledningsnät till Vramsån. Genom diffus spridning kan små mängder även nå Västra Vrams och Södra Kristianstadsslättens grundvattenförekomster.



Gällande miljö kvalitetsnorm för Vramsån, SE620722-137672, är att förekomsten ska uppnå god ekologisk och kemisk ytvattenstatus. Statusen idag är måttlig ekologisk status och den uppnår ej god kemisk status. Ån bedöms vara i risk att inte uppnå god status år 2027, främst beroende på morfologiska förändringar, flödesförändringar och miljögifter. Urban markanvändning definieras inte som betydande påverkan.

Gällande miljö kvalitetsnorm för grundvattenförekomsten Västra Vram, SE620153-138542, är att förekomsten ska uppnå god kemisk och kvantitativ status. Förekomsten bedöms vara i risk att inte uppnå god status år 2027, framförallt beroende på miljögifter, näringsämnen och sammanlagt vattenuttag.

Gällande miljö kvalitetsnorm för grundvattenförekomsten Södra Kristianstadsslätten, SE619618-444855, är att förekomsten ska uppnå god kemisk och kvantitativ status. Preliminär statusklassning idag är god kvantitativ men otillfredsställande kemisk status. Förekomsten bedöms vara i risk att inte uppnå god status år 2027, framförallt beroende på nitrat, PFAS, bekämpningsmedel samt stora och många vattenuttag.

Risk för översvämning vid skyfall

Det finns inga kända problem med översvämningsytor i anslutning till planområdet vid stora nederbördsmängder, ett s.k. 100-årsregn. Marknivån inom planområdet är mycket jämn med nivåer mellan +37,5 och +38 m. Samma förhållanden gäller för angränsande gatumark och bostadsfastigheter.

Det finns andra platser i Tollarp där översvämningsytor riskerar att uppstå vid stora nederbördsmängder på grund av kapacitetsbrist i dagvattenssystemet.



PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag

Planförslaget innebär att området får användas för C-centrum och Z-verksamheter. Detta möjliggör en utveckling med fler centrumanknutna verksamheter samtidigt som verksamheter med viss begränsad omgivningspåverkan, t.ex. lager, tillverkning och verkstad, kan finnas kvar. Möjlighet ges att bygga med en högsta nockhöjd på 15,0 m över marknivå. Det gamla lokstallet får rivningsförbud och skyddsbestämmelse och en del av den före detta fabriksbyggnaden får varsamhetsbestämmelse.

Planområdets avgränsning

Planområdet omfattar fastigheten Tollarp 199:2 med undantag för en utbuktande smal remsa vid Polgatan. Remsan ska även fortsättningsvis ingå i allmän platsmark för gata enligt gällande stadsplan från 1970-10-14. I planområdet ingår även befintlig in- och utfart mot Arlagatan i norr som ligger inom fastigheten Tollarp 217:1. Denna är planlagd som parkmark i gällande stadsplan från 1969-05-14.

Kvartersmark för centrum och verksamheter

Markanvändning

Detaljplanen möjliggör att området kan användas för C-centrum och Z-verksamheter.

C-centrum omfattar all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Exempel på detta är butiker, restauranger, kontor, gym, biografier, bibliotek, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård.

Z-verksamheter omfattar olika typer av ytkrävande verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, t.ex. serviceverksamheter, tillverkning, lager, verkstäder och handel med skrymmande varor. Exakt vilka verksamheter inom kategorin Z som kan lokaliseras till planområdet och hur mycket de kan påverka omgivningen avgörs i det enskilda fallet. Detta regleras genom bland annat miljöbalken (1998:808) och lagen om brandfarliga och explosiva varor (2010:1011).

Bebyggandets omfattning

Begränsning av markens utnyttjande

Bestämmelsen "Byggnad får ej uppföras" (prickad mark) införs utmed kvartersmarkens yttergränser. Utmed Polgatan och Arlagatan är syftet dels att tillgodose siktförhållanden vid in- och utfarter, dels att undvika att lokstallet och den del av den f.d. fabriksbyggnaden



som ligger närmast Polgatan skymms av ny bebyggelse, se separata avsnitt om varsamhet och skydd av kulturvärden.

Utmed den södra och den östra gränsen mot bostadsfastigheterna är det byggnadsfria avståndet ca 6 m brett. Avståndet har valts främst för att skydda större träd och deras rotsystem inom bostadsfastigheterna nära gränsen till Tollarp 199:2. Det är värdefullt att trädvegetationen inom bostadsfastigheterna kan finnas kvar och eventuellt kompletteras som insynsskydd mot verksamhetsområdet.



Vy mot väster. Lastzonen och parkeringen mot angränsande bostadstomter i söder. Den högsta byggnadsdelen inom planområdet syns till höger i bilden med rött tegel.

Utnyttjandegrad

Detaljplanen innehåller ingen bestämmelse om högsta tillåtna utnyttjandegrad. Den möjliga våningsytan kommer dock att begränsas av praktiska funktionskrav vid bygglovsprövningen, bland annat ska parkeringsbehovet lösas utifrån gällande parkeringsnormer.

Utformning

Regleringen av byggnaders höjd görs genom nockhöjd vilket är ett enklare sätt att reglera höjd på byggnader än byggnadshöjd som används i den gällande stadsplanen från 1969.

För lokstallet och den del av den f.d. fabriksbyggnaden som ligger närmast Polgatan anges en högsta nockhöjd på 7,3 m respektive 7,1 m över marknivå, vilket motsvarar befintliga nockhöjder med någon decimeters marginal. Avsikten är att dessa ska bevaras med nuvarande takutformning, se även separata avsnitt om varsamhet och skydd av kulturvärden.

Inom området närmast bostadsbebyggelsen i öster och söder får byggnader med en högsta nockhöjd på 4,5 m uppföras vilket möjliggör för bebyggelse i 1 plan.

För övriga planområdet bedöms det som rimligt att bebyggelsen kan bli lite högre än nuvarande bebyggelse, eftersom planen tillåter även centrumanknutna verksamheter.



Högsta tillåtna nockhöjd regleras till 15,0 m över marknivån. Bestämmelsen möjliggör upp till 4 kontorsvåningar om intresse skulle finnas för detta i framtiden. Den högsta byggnadsdelen inom området idag är i tre plan med en uppmätt nockhöjd på 11,25 m över marknivån.

Varsamhet

Verkstads-/fabriksbyggnadens kulturhistoriska värde beskrivs under "Platsens förutsättningar" från sid. 7 och framåt. Slutsatsen av kulturmiljöutredningen är att byggnaden är präglad av sin historia som tillverkningsindustri från andra halvan av 1900-talet. Som del av Tollarps industrihistoria har den ett visst samhällshistoriskt värde.

Följande karaktärsdrag bedöms som värdefulla. Dessa återfinns inom de delar av verkstads-/fabriksbyggnaden som tillkom under 1950-talet, med enhetligt rött tegel:

- Fasader klädda i rött fasadtegel med dekormurning vid fönstren
- Vitmålade fönster med smäckra dimensioner
- Byggnadsvolymen mot Polgatan med svagt veckad taklinje

Byggnadsvolymen mot Polgatan är den byggnadsdel som uppvisar störst arkitektonisk kvalitet med den veckade taklinjen och en strikt och rytmisk fönstersättning. Genom dess placering närmast Polgatan fungerar den också som byggnadens mest representativa del.

Byggnadsdelen beläggs med varsamhetsbestämmelse (k) som anger att byggnadens karaktärsdrag av 1950-talets industriarkitektur ska bibehållas. Med karaktärsdrag avses den sammanfattade beskrivning som anges ovan. Ytterligare stöd för bedömning finns i kulturmiljöutredningen till planärendet.

Skydd av kulturvärden

Lokstallets kulturhistoriska värde beskrivs under "Platsens förutsättningar" från sid. 7 och framåt. Slutsatsen av kulturmiljöutredningen är att lokstallet har en viktig funktion för förståelsen av platsen och orten Tollarps historia som järnvägsknut. Byggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull.

Följande egenskaper och karaktärsdrag bedöms som särskilt värdefulla:

- Byggnadens karaktäristiska volym (planform och höjd)
- Begränsade öppningar i ursprungligt murverk
- Fasader murade i gult tegel med röd tegeldekor
- Fogar i murverk utformade som pärlfog
- Ursprungliga småspröjsade järnfönster
- Ursprungliga (troligen) träportar med spröjsade överljus
- Takutsprång med snidade taksparrar
- Tak belagt med svart papp



Lokstallet beläggs med skyddsbestämmelse (q) som anger att byggnadens volym, fasader, fönster och tak ska bevaras till utseende och material. Särskilt viktiga karaktärsdrag framgår av den sammanfattade beskrivningen ovan. Ytterligare stöd för bedömning finns i kulturmiljöutredningen till planärendet.

Skyddsbestämmelsen bedöms inte innebära att användningen av fastigheten försvåras i en sådan omfattning att kommunen kan bli ersättningsskyldig till fastighetsägaren.

Rivningsförbud

Lokstallet bedöms ha ett så stort kulturhistoriskt värde att byggnaden beläggs med rivningsförbud (r) enligt 4 kap. 16 § p. 4 PBL. Byggnaden är i gott skick och har goda förutsättningar för kommersiell drift. I nuläget används den som lagerlokal. Bestämmelsen om rivningsförbud bedöms inte innebära att kommunen kan bli ersättningsskyldig till fastighetsägaren.

Allmän platsmark för Gata

Markanvändning

Befintlig in- och utfart mot Arlagatan planläggs som GATA. Inom markanvändningen ryms även separat gång- och cykelväg, som i det här fallet löper utmed Arlagatan och korsar in- och utfartsområdet.

Syftet är att tydliggöra markområdets funktion som en del av Arlagatan med in- och utfart till planområdet. Marken är planlagd som parkmark i gällande stadsplan från 1969-05-14.

Administrativa bestämmelser

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Planområdets nordvästra hörn berörs av ett allmänt ledningsstråk med el, fjärrvärme, optokabel och gas.

Inom planområdets sydvästra del går markförlagda mellanspänningskablar från Polgatan in till en kundägd nätstation inom Tollarp 199:2. Kabelstråket fungerar även som kopplingspunkt för andra nätstationer och ska därför betraktas som ett allmänt ledningsstråk.

Ledningsstråken ska vara tillgängliga för allmän ledning (bestämmelse u₁). I nordväst läggs ett markreservat med tre meters bredd från redovisade ledningsdragningar. För stråket i sydväst läggs ett markreservat med fyra meters bredd från redovisad ledningsdragning. Markreservat saknas i gällande stadsplan.



Trafik och parkering

Trafik

Planförslaget innebär ingen förändring av nuvarande in- och utfartsförhållanden.

Angränsande vägnät har god kapacitet för en eventuell ökad fordonstrafik.

Parkering

Vid kommande bygglovsprövning ska parkeringsbehovet lösas utifrån gällande parkeringsnormer. Nu gällande "Parkeringsnormer för Kristianstads kommun" antogs av kommunfullmäktige 2018-10-09. Behovet av parkeringsplatser kan variera mycket beroende på vilka varianter och kombinationer av C-centrum och Z-verksamheter som planområdet används för.

Det är olämpligt att parkering sker med backning ut på Polgatan.

Teknisk försörjning

Planområdet har utbyggd teknisk försörjning, se beskrivning av befintliga förhållanden under "Platsens förutsättningar".

Dagvattenhantering

Marken inom Tollarp 199:2 är hårdgjord till ca 90% med byggnader och stora asfalterade trafikytor. Trafikytor med motorfordon är en av de största källorna till dagvattenföroreningar. Kommunen är huvudman för dagvattenhanteringen i området och ansvarar för att ta emot det dagvatten som behöver ledas bort från fastigheten. Fastighetsägaren kan själv medverka till att fördröja och rena sitt dagvatten genom relativt enkla medel. Enligt råd från kommunens VA-avdelning bör dagvatten från trafik- och parkeringsytor i största möjliga mån avledas via gräsytor eller annan vegetation som fångar upp föroreningar innan vattnet leds vidare från fastigheten.

Kommunen planerar en förbättring av dagvattenhanteringen i anslutning till Tollarp 199:2 genom att svackor anläggs i gräsyterna utmed Arlagatans parkstråk där dagvatten kan fördröjas och renas. Den dagvattenbrunn som finns inom Tollarp 199:2 nära parkstråket kommer då att stängas och marknivån vid brunnen fylls upp så att vattnet rinner till parkstråket.

Kommunen letar också efter lämpliga ytor i centrala Tollarp där ett eller flera större fördröjningsmagasin för dagvatten kan anläggas med syftet att fördröja och rena dagvatten.

Avfallshantering

Uppställningsplats för kärl ska vara lättillgänglig. För utformningen av soputrymmen eller andra frågor som rör sophanteringen ska samråd ske med Renhållningen Kristianstad.



Risker och störningar

Föreslagen markanvändning Z-verksamheter innebär verksamheter som i begränsad omfattning kan avge lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar eller risker. Även transporter till och från verksamheterna räknas som en störningskälla.

Markanvändningen Z-verksamheter kan beskrivas som en modern motsvarighet till den äldre planbestämmelsen "industriändamål med sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad" enligt gällande stadsplan för området. I detta avseende innebär planförslaget ingen förändring för angränsande fastigheter.

I nuläget bedöms området inte innehålla någon verksamhet som innebär att en risk- eller störningsutredning behöver göras i samband med planarbetet, se beskrivning av befintliga förhållanden på sid 12.

Exakt vilka verksamheter inom kategorin Z som kan lokaliseras till planområdet och hur mycket de kan påverka omgivningen avgörs i det enskilda fallet. Detta regleras genom bland annat miljöbalken (1998:808) och lagen om brandfarliga och explosiva varor (2010:1011). Hänsyn behöver främst tas till angränsande bostadsbebyggelse. Hänsyn kan också behöva tas till verksamheter inom kategorin C-centrum inom planområdet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden prövar anmälningspliktiga verksamheter enligt miljöbalken. Nämnden utövar också tillsyn enligt miljöbalken för att kontrollera att alla typer av verksamhetsutövare gör tillräckligt för att motverka skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Räddningstjänsten prövar tillstånd för hantering av brandfarlig vara. Hantering av större mängder brandfarlig vara kan innebära krav på riskavstånd. En blandning av olika verksamhetsklasser inom samma byggnad kräver att det byggnadstekniska brandskyddet är korrekt utfört.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte innebära någon förändrad möjlighet att följa gällande miljökvalitetsnormer för vatten. Kommunen planerar olika typer av förbättringar av den kommunala dagvattenhanteringen inom centrala Tollarp för att fördröja och rena dagvatten. Detta behöver ske oavsett planläggningen inom Tollarp 199:2. Se även avsnittet om dagvatten på sid 18.

Risk för översvämning

Planförslaget bedöms inte innebära någon förändrad möjlighet att hantera översvämningsrisk vid stora nederbördsmängder. Kommunen planerar olika typer av förbättringar av den kommunala dagvattenhanteringen inom centrala Tollarp för att fördröja dagvatten. Detta behöver ske oavsett planläggningen inom Tollarp 199:2. Se även avsnittet om dagvatten på sid 18.



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

Huvudmannaskap för allmän platsmark

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

Planavtal

Mellan ägaren till Tollarp 199:2 och Byggnadsnämnden i Kristianstads kommun, genom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, har avtal träffats om upprättande av detaljplan.

Fastighetskonsekvenser

Fastighetsbildning

För genomförandet av planen föreslås inga fastighetsrättsliga åtgärder. Detaljplanen innebär inget hinder för avstyckning från berörda fastigheter.

Allmänna ledningar

Planområdets nordvästra hörn berörs av ett allmänt ledningsstråk för el, fjärrvärme, optokabel och gas. Det berörda området reserveras som mark för allmännyttigt ändamål.

Ledningarna omfattas inte av några registrerade rättigheter. Rättigheter kan skapas genom antingen avtalsrättighet eller ledningsrätt, som i sådant fall kommer att belasta Tollarp 199:2 och vara till förmån för ledningshavaren eller dess fastighet.

Inom planområdets sydvästra del går markförlagda mellanspänningskablar från Polgatan in till en kundägd nätstation inom Tollarp 199:2. Kabelstråket fungerar även som kopplingspunkt för andra nätstationer och ska därför betraktas som ett allmänt ledningsstråk. Området reserveras som mark för allmännyttigt ändamål. Kabelstråket



omfattas av de allmänna avtalsvillkoren NÄT 2012H som gäller mellan elnätsföretaget och kunder som är anslutna till elnätet. Flytt/ombyggnation av befintliga ledningar bekostas av den part som begärt eller förorsakat flyttningen eller ändringen.

Garagebyggnad

Nära planområdets östra gräns finns en garagebyggnad som nyttjas av bostadsfastigheten Vågen 28. Det finns ingen inskriven nyttjanderätt som reglerar detta. Med hänsyn till risken för markföroreningar och kostnaderna för att undersöka detta är det inte aktuellt att planlägga markområdet för bostadsändamål.

Tomtindelning

För Tollarp 199:2 och angränsande fastigheter gäller en tomtindelning som vann laga kraft 1971-01-04. Tomtindelningen inom planområdet upphävs automatiskt i samband med att den nya detaljplanen får 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

Planförslaget innebär inga kommunala utbyggnadskostnader.

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.

Det kan komma att uppstå kostnader för bildande av avtalsrättighet eller ledningsrätt för de allmänna ledningarna. Ersättning kan också behöva betalas till belastad fastighet. Sådan ersättning och kostnader för ev. lantmäteriförrättning bekostas av ledningshavaren.

Tekniska frågor

Behov av ytterligare tekniska utredningar

Inför detaljprojektering av marken inom planområdet kan ytterligare undersökningar eller utredningar behöva göras.



Medverkande

Genomförandebeskrivningen är framtagen i samråd med Lantmäterimyndigheten i Kristianstads kommun.



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. Undantag från denna regel kan endast göras för detaljplaner som bara är till för att tillgodose totalförsvarets eller räddningstjänstens behov.

Undersökningen innebär att kommunen ska identifiera de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Om slutsatsen är att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen samråda i frågan med länsstyrelsen och de kommuner som kan antas bli berörda utifrån sitt särskilda miljöansvar.

Efter att undersökningssamrådet har genomförts ska kommunen besluta om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Ställningstagandet och skälen för beslutet redovisas i planbeskrivningen.

Identifikation av omständigheter för och emot en betydande miljöpåverkan

Undersökningen följer Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 § p 1-9.

Områdets förutsättningar

För en mer utförlig beskrivning av områdets förutsättningar se även avsnitten "Tidigare ställningstaganden" och "Platsens förutsättningar" i planbeskrivningens inledande del.

Planområdet består av fastigheten Tollarp 199:2 och befintlig in- och utfart mot Arlagatan i norr. Fastighetens bebyggelse består av det gamla lokstallet i nordväst och de f.d. lokalerna för Ekens sängar. Fabriksbyggnaden är numera ett företagshotell med främst lagerlokaler men också kontor, gym, paintbollhall, bageri, bilverkstad m.m.

En kulturmiljöutredning har tagits fram för den äldre bebyggelsen inom områdets västra del. Lokstallet bedöms som en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad. Verkstads-/fabriksbyggnaden har ett visst samhällshistoriskt värde.

Det finns inga uppgifter om några skyddsvärda arter. Området bedöms sakna höga naturvärden.

Det finns inga skyddade områden enligt miljöbalken i nära anslutning till planområdet.

Marken är hårdgjord till ca 90% med byggnader och asfalt. Dagvatten från området leds via kommunens dagvattennät till Vramsån. Genom diffus spridning kan små mängder även nå Västra Vrams och Södra Kristianstadsslättens grundvattenförekomster.

Det finns inga kända problem med översvämningssytor i anslutning till planområdet vid stora nederbördsmängder, ett s.k. 100-årsregn. Det finns andra platser i Tollarp där översvämningssytor riskerar att uppstå vid stora nederbördsmängder på grund av kapacitetsbrist i dagvattensystemet.



Planområdet gränsar direkt till bostadsfastigheter i öster och söder. Räddningstjänsten ser ingen konflikt mellan befintliga verksamheter i området och angränsande bostadsbebyggelse. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inga registrerade klagomål från omkringliggande fastigheter.

En miljöteknisk markundersökning har utförts för området. Uppmätta föroreningshalter bedöms inte innebära någon risk med nuvarande och planerad markanvändning.

Området har god tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägnät vilket skapar förutsättningar för ett resurssnålt resande.

Planens påverkan på hälsa och miljö

Planförslaget innebär att området får användas för C-centrum och Z-verksamheter. Detta möjliggör en utveckling med fler centrumanknutna verksamheter samtidigt som verksamheter med viss begränsad omgivningspåverkan, t.ex. lager, tillverkning och verkstad, kan finnas kvar. Möjlighet ges att bygga med en högsta nockhöjd på 15,0 m över marknivån. Det gamla lokstallet får rivningsförbud och skyddsbestämmelse och en del av den före detta fabriksbyggnaden får varsamhetsbestämmelse.

Skillnaden i miljöpåverkan mellan nuläge och planförslag bedöms som liten.

Planförslaget bedöms inte innebära någon ökad risk eller störning för angränsande bostadsfastigheter. Markanvändningen Z-verksamheter kan beskrivas som en modern motsvarighet till den äldre planbestämmelsen "industriändamål med sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad" enligt gällande stadsplan för området.

Planförslaget bedöms inte innebära någon förändrad möjlighet att följa gällande miljökvalitetsnormer för vatten eller att hantera översvämningsrisk vid stora nederbördsmängder. Kommunen planerar olika typer av förbättringar av den kommunala dagvattenhanteringen inom centrala Tollarp för att fördröja och rena dagvatten. Detta behöver ske oavsett planläggningen inom Tollarp 199:2.

De nationella miljökvalitetsmål som har eller kan ha relevans för detaljplanen är "begränsad klimatpåverkan", "frisk luft", "bara naturlig försurning", "giftfri miljö", "ingen övergödning", "grundvatten av bra kvalitet", "levande sjöar och vattendrag" och "god bebyggd miljö". Planförslaget bedöms inte försvåra möjligheterna att uppfylla gällande miljökvalitetsmål.

Planförslaget bedöms inte påverka miljöeffekterna vid genomförandet av andra planer eller program.



Slutsats

Bedömningen är att den befintliga miljön inte har sådana värden eller en sådan sårbarhet och att planens påverkan på människors hälsa och miljön inte är av en sådan omfattning att denna kan väntas leda till en betydande miljöpåverkan. Vid bedömningen har hänsyn tagits till både direkta och indirekta, tillfälliga eller bestående samt kumulativa eller inte kumulativa miljöeffekter som kan uppstå på kort, medellång eller lång sikt.

Ett undersökningssamråd har skett med länsstyrelsen under planförslagets samrådstid. Utifrån aktuellt underlag delade länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Roger Jönsson
stadsarkitekt

Kristina Mohlin
planeringsarkitekt