

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Betongen 1 m.fl. inom Näsby industriområde i Kristianstad



Översiktskarta med planområdets läge



ALLMÄNT

Detaljplanens syfte

Detaljplanen ska möjliggöra att tillåten markanvändning inom Betongen 1 ändras från J-industri enligt gällande stadsplan till K-kontor och Z-verksamheter. Syftet är också att reglera en utveckling av befintlig parkmark väster om Betongen 1 med ytor för fördröjning av dagvatten och skydd mot översvämning. Planen ska samtidigt säkerställa att ett sammanhängande stråk av parkmarkens träd- och buskvegetation bibehålls från norr till söder som insynsskydd mot industriområdet, som inramning av Snapphanevägen och för att bevara naturvärden.

Avsikten är att befintliga lokaler inom Betongen 1, som är utformade för undervisning, ska kunna användas för vuxenutbildning utan behov av friyta utomhus. Detta ingår i markanvändningen K-kontor. De ska också kunna användas för yrkesutbildning med viss omgivningspåverkan, t.ex. utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik, vilket ingår i markanvändningen Z-verksamheter. Några andra typer av undervisning möjliggörs inte.

Utöver detta ska fastigheten kunna användas för övriga ändamål som ingår i K-kontor och Z-verksamheter. Z-verksamheter omfattar olika typer av ytkrävande verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, t.ex. serviceverksamheter, tillverkning, lager, verkstäder och handel med skrymmande varor.

Avsikten är att skapa en i grunden flexibel och generös byggrätt. Den möjliga våningsytan kommer att avgöras vid bygglovsprövningen utifrån praktiska funktionskrav i det enskilda fallet, bland annat ska parkeringsbehovet lösas utifrån gällande parkeringsnormer. Med den nya markanvändningen K-kontor bedöms det som rimligt att bebyggelsen kan bli lite högre än vad gällande stadsplan medger. Högsta tillåtna totalhöjd regleras till 15 m vilket ger marginal för tre till fyra kontorsvåningar inklusive tekniska installationer.

Läge och omfattning

Planområdet består av industrifastigheten Betongen 1 samt delar av Näsby 35:22 norr, öster och väster om Betongen 1. Området är beläget inom Näsby industriområde i norra delen av Kristianstad intill Svetsarevägen i norr och Snapphanevägen i väster.

Planområdets storlek är ca 4 ha.

Uppdrag och bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2018-03-21 § 48 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att i detaljplan pröva möjligheten att utveckla fastigheten Betongen 1 med verksamheter, kontor och vuxenutbildning.

Kommunledningskontoret skriver i sitt tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen att byggnaderna inom fastigheten de senaste åren har använts av Näsby skola åk F-6 i väntan



på att en ny större skola ska etableras. Med hänsyn till placeringen i ett industriområde utgör grundskoleverksamhet inom fastigheten bara en temporär lösning. Eftersom lokalerna är utformade för utbildningsverksamhet kan en intressant användning på sikt vara yrkesutbildning eller vuxenutbildning.

Byggnadsnämnden gav 2018-05-29 § 83 i uppdrag åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att, på den sökandes bekostnad, upprätta förslag till detaljplan för att pröva möjligheten till verksamheter och kontor inom fastigheten Betongen 1. Av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande framgår att markanvändningskategorin K-kontor även inrymmer vuxenutbildningar utan behov av friyta utomhus.

Markägoförhållanden

Berörda fastigheter ägs av kommunen.

Planhandlingar

- | | |
|--|------------|
| • Plankarta | 2021-01-13 |
| • Planbeskrivning inkl. behovsbedömning av SMB | 2021-01-13 |
| • Granskningsutlåtande | 2021-01-13 |
| • Samrådsredogörelse | 2020-09-16 |
| • Grundkarta | 2020-08-25 |
| • Fastighetsförteckning | 2020-09-15 |

Utredningar tillhörande planförslaget

- | | |
|---|------------|
| • Riskbedömning Betongen 1,
Bengt Dahlgren Brand & Risk AB | 2020-04-14 |
|---|------------|

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	2020-01-28
Godkännande för granskning	Byggnadsnämnden	2020-09-29
Antagande	Byggnadsnämnden	2021-01
Laga kraft (tidigast)		2021-02

Medverkande

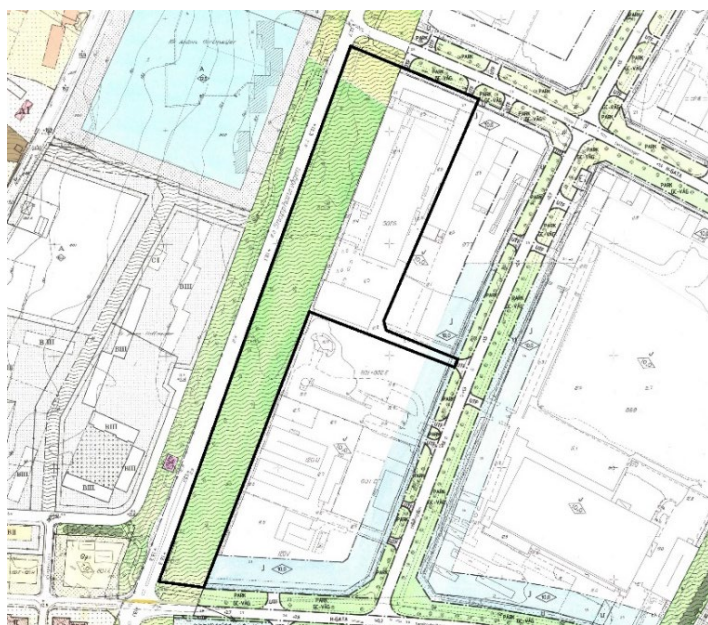
Planförslaget har tagits fram i samråd med representanter för kommunledningskontoret, räddningstjänsten, tekniska förvaltningen, miljö- och hälsoskyddsavdelningen och Lantmäterimyndigheten i Kristianstads kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Gällande detalplaner

Planområdet omfattas av en stadsplan som vann laga kraft 1986-07-14. Närmast Svetsarevägen och Industrigatan har denna ersatts av en detaljplan som vann laga kraft 1996-01-20. Genomförandetiderna har gått ut. Betongen 1 får användas för industriändamål. Denna markanvändning gäller även för övrig kvartersmark i närområdet. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 10 meter. Området utmed Snapphanevägen är planlagt som parkmark.



Mosaik över gällande detaljplaner i området. Det nya planområdet är markerat med svart linje.



Bygglov

Betongen 1 omfattas av ett tillfälligt bygglov från 2014 som tillåter en tidsbegränsad ändrad användning från industri till skola t.o.m. 2021-08-30.

Gällande översiktsplan

I "Fördjupad översiktsplan för Kristianstad stad", antagen av Kommunfullmäktige 2009-06-09, anges området på plankartan som pågående markanvändning. Enligt gällande stadsplan från 1986 och detaljplan från 1996 tillåts "Industri" inom Betongen 1 vilket omfattar verksamheter med både större och mindre omgivningspåverkan. Betongen 1 är sedan tidigare bebyggd med industri- och utbildningslokaler. Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Övriga skyddsbestämmelser

Fornlämningar

Det finns inga kända uppgifter om fornlämningar inom planområdet. 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.

Skyddsområde grundvattentäkt

Planområdets parkmark gränsar i söder till ett skyddsområde för grundvattentäkt.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse

Bebyggelsen inom den norra delen av Betongen 1 är lokaler i 1-2 plan som under senare år har använts tillfälligt som grundskola. Längre tillbaka i tiden har statlig utbildningsverksamhet bedrivits i form av AMU-center och Lernia. Byggnaden i söder är en verkstadsbyggnad i 1 plan som tidigare har använts av C4 Idéforum.

Befintlig bebyggelse inom Betongen 1 har en sammanlagd våningsyta av ca 9000 kvm. Av denna finns ca 7500 kvm inom de sammanbyggda utbildningslokalerna i norr och ca 1500 kvm inom den friliggande verkstadsbyggnaden i söder.

På angränsande fastighet i väster, Betongen 2, ligger Geveko Markings (före detta Cleanosol) som erbjuder olika typer av vägmarkeringstjänster. På Betongen 3 i söder



ligger Betongindustri AB. Norr om Svetsarevägen ligger S Kjellssons Logistik & Transport AB inom Krossen 5.

Parkmarken i väster består av tät träd- och buskvegetation intill industrifastigheterna och öppen klippt gräsyta med solitära träd närmast Snapphanevägen. Vegetationen fungerar som insynsskydd mot industriområdet och är en del av den sammanhängande parkmiljö som ramar in Snapphanevägen. Den innehåller även olika typer av naturvärden.



Vy från Svetsarevägen i norr mot byggnaderna som används som skola.



Vy från fastighetens södra del mot byggnaderna som används som skola.



Verkstadsbyggnaden inom fastighetens södra del.



Vy mot söder utmed skolans västra sida. Den planlagda parkmarken har använts tillfälligt som lekområde till skolan.

Natur-, kulturmiljö- och rekreationsvärden

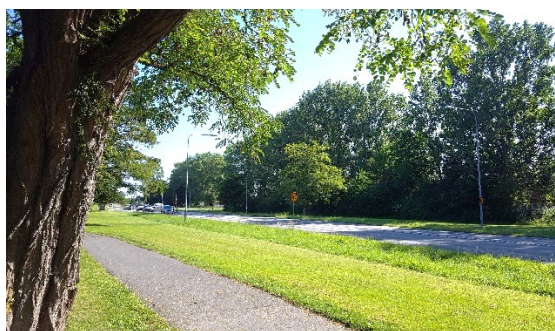
Det finns inga uppgifter om några särskilt skyddsvärda arter inom planområdet enligt Artskyddsportalen. Betongen 1 är hårdgjord och växligheten består av enstaka planteringar med buskar och små träd. Bebyggelsen bedöms inte vara av kulturhistoriskt intresse.

Den del av planområdets parkmark som ligger närmast industriområdet domineras av ett tätt buskskikt med flera blommande och bärande arter som exempelvis hagtorn, nyponrosor, slån och prydnadsapel. Vissa delar är troligen planterat, medan andra delar uteslutande består av vilda arter. Buskskiktets stora inslag av blommande arter gör att det är betydelsefullt ur naturvårdsperspektiv. Buskarna fungerar som pollen- och nektarkälla för insekter på våren och som en viktig födoresurs för fåglar under höst och vinter. De utgör även en viktig miljö för småfåglar som kan söka skydd och häcka inne i vegetationen.



Närmast industriområdet finns även en rad med grova, högvuxna popplar. Stora träd är värdefulla ur naturvårdsperspektiv eftersom de fungerar som hemvist för en rad andra arter som exempelvis insekter, lavar och fåglar. Flera av popplarna har mindre håligheter i stammen och vid grenklykor, vilket ökar deras naturvärde ytterligare. På den öppna gräsytan i väster finns solitära träd av hästkastanj och robinia. Båda träden är viktiga pollen- och nektarkällor för bin och andra insekter. Träden är relativt grova och dessutom solbelysta, vilket är gynnsamt för lavar och insekter.

Parkområdet är bullerstört från Snapphanevägen men har ett värde som visuellt rekreativ yta i form av grönska som man kan se från bl.a. arbetsplatser i området. Forskning visar att detta har en stressreducerande och hälsofrämjande effekt.



Vy norrut från Snapphanevägens västra sida mot planområdets parkmark.



Öppen klippt gräsyta med solitära träd inom planområdets parkmark. Till vänster syns Snapphanevägen, till höger den täta träd- och buskvegetationen.

Trafik och parkering

Betongen 1 har in- och utfart mot Svetsarevägen i norr och mot Industrigatan i öster. Ett sammanhängande gång- och cykelvägnät finns utbyggt inom hela Näsby industriområde. Parkering sker inom den egna fastigheten.

Hållplats för regionbuss 550 mot Arkelstorp och 545 mot Osby finns inom ca 150 m gångavstånd utmed Snapphanevägen. Hållplats för stadsbuss 1 mot Gamlegården finns inom drygt 500 m gångavstånd utmed Näsbychaussén.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Fjärrvärme, el, tele och bredband

Elleverantör är C4 Elnät AB. Södra delen av Betongen 1 berörs av ett allmänt ledningsstråk för fjärrvärme och optokabel. Markremsan inom Näsby 35:22 i norr berörs av ett allmänt stråk med teleledning som ägs av Skanova.



Avfallshantering

Sopfordon har bra förutsättningar att angöra utmed bebyggelsens östra sida genom att köra genom fastigheten från Svetsarevägen till Industrigatan.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan består det övre marklagret av ospecificerad glacial lera. Marken belastas redan av befintliga byggnader. Enligt kommunens översiktliga underlag utgör området normalriskområde för radon. Någon geoteknisk undersökning bedöms inte behövas som underlag för planläggningen.

Hantering av hälsofarliga ämnen

Förvaring av etanol

Inom Betongen 2 (Geveko Markings, f.d. Cleanosol AB) förvaras 8000 liter etanol i ett öppet skjul med cistern. En riskbedömning har gjorts, se *Riskbedömning för Betongen 1, Bengt Dahlgren Brand & Risk AB 2020-04-14*. Identifierade olycksscenario är brand efter spill vid tankning eller överpumpning samt brand som hotar cisternen.

Beräkningar visar att ett stort spill (400 m²) maximalt ger konsekvenser på ett avstånd om 35 meter, vilket är avståndet till fastigheten Betongen 1. Dessutom ligger en lagerbyggnad (för vattenbaserad färg) i tegel mellan cisternen och fastigheten Betongen 1, vilket ger ett skydd mot strålning samt hindrar utrunnen etanol att rinna mot Betongen 1.

Vägg mellan tillverkning/kontor och cisternen på Betongen 2 är utförd i betong/tegel och bedöms hålla en brandteknisk klass om minst EI 60. Därmed anses ej en brand i byggnaden involvera etanolcisternen. Fordonsbrand i direkt anslutning till etanolcisternen kan hota den och medföra att etanol rinner ut och antänds. Konsekvenserna bedöms inte bli värre än vid scenario med brand i spill vid tankning eller överpumpning.

Riskbedömningen visar att hanteringen av brandfarlig vara på grannfastigheten Betongen 2 inte utgör något hinder för etableringen av kontor på Betongen 1. Inga skyddsåtgärder bedöms vara nödvändiga.

Förvaring av köldmedium

Inom Krossen 5 (S Kjellssons Logistik & Transport AB) förvaras köldmedium i form av bl.a. R410A och R407C i en lokal som ligger ca 100 meter från fastighetsgränsen till Betongen 1. Inom Krossen 5 finns också ett nytt fryshus där man använder koldioxid som köldmedel. Avståndet dit är ca 200 meter. Riskobjekten bedöms inte utgöra något hinder för att tillåta K-kontor.

Risk för störningar

Bullerstörningar kan förekomma från närliggande verksamheter i form av exempelvis transporter, lastning och lossning, maskiner och tekniska anläggningar. Bullerpåverkan finns även från omgivande vägnät i väster och norr. Enligt kommunens översiktliga

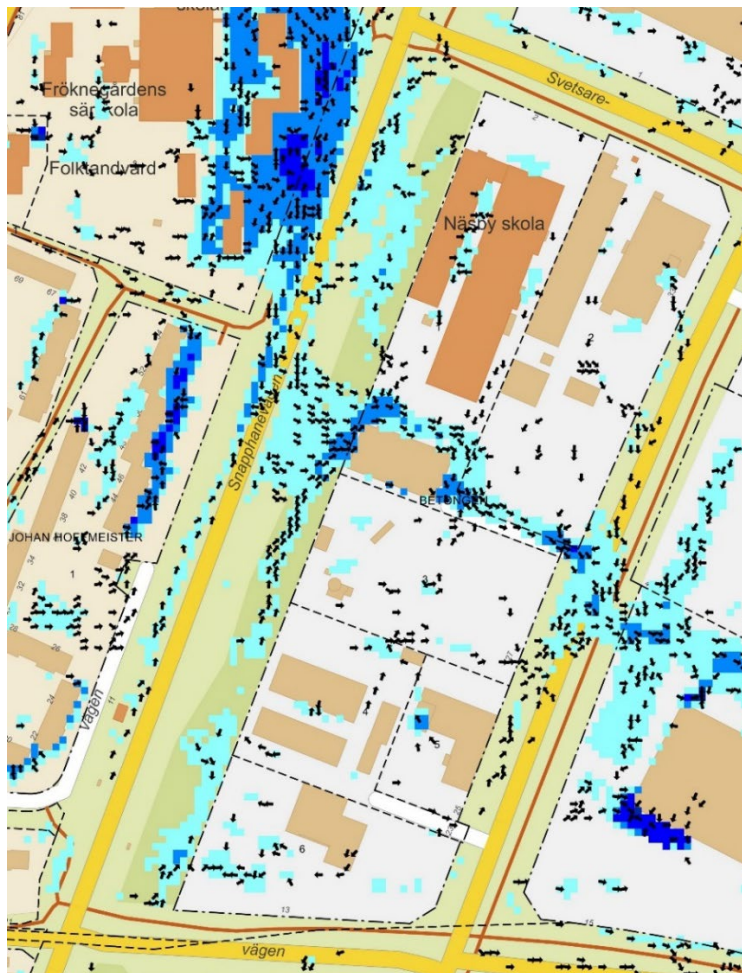


bullerkartering från 2017 berörs en stor del av Betongen 1 av trafikbuller mellan 50-55 dBA ekvivalent nivå. Ljudnivån är högre intill gränsen mot parkmarken utmed Snapphanevägen och lägre där byggnader skärmar av ljudet.

Störningarna bedöms inte vara större än att det går att uppfylla gällande riktvärden för kontorsverksamhet. Denna förutsätts bedrivas inomhus.

Risk för översvämning vid skyfall

Marken inom Betongen 1 sluttar svagt från +2,9 m i norr till +1,3 m i sydväst. Enligt kommunens senaste skyfallskartering från 2019 finns risk att vatten samlas inom fastighetens södra del i samband med ett regn med 100 års återkomsttid. Vattnet kommer huvudsakligen från parkmarken i väster med flödesriktning österut. Vattendjupet beräknas kunna uppgå till 0,3-0,5 m. Risk finns att materiella skador uppstår på eller inom den verkstadsbyggnad som ligger i södra delen av Betongen 1. Detta kan förhindras genom att marknivån inom parkmarken närmast Betongen 1 höjs upp, planförslaget innehåller en bestämmelse om detta.



Skyfallskartering från 2019. Beräknade flödesriktningar och maximala vattendjup i samband med ett 100-årsregn.



Risk för översvämning från Helge å

Vallsystemet

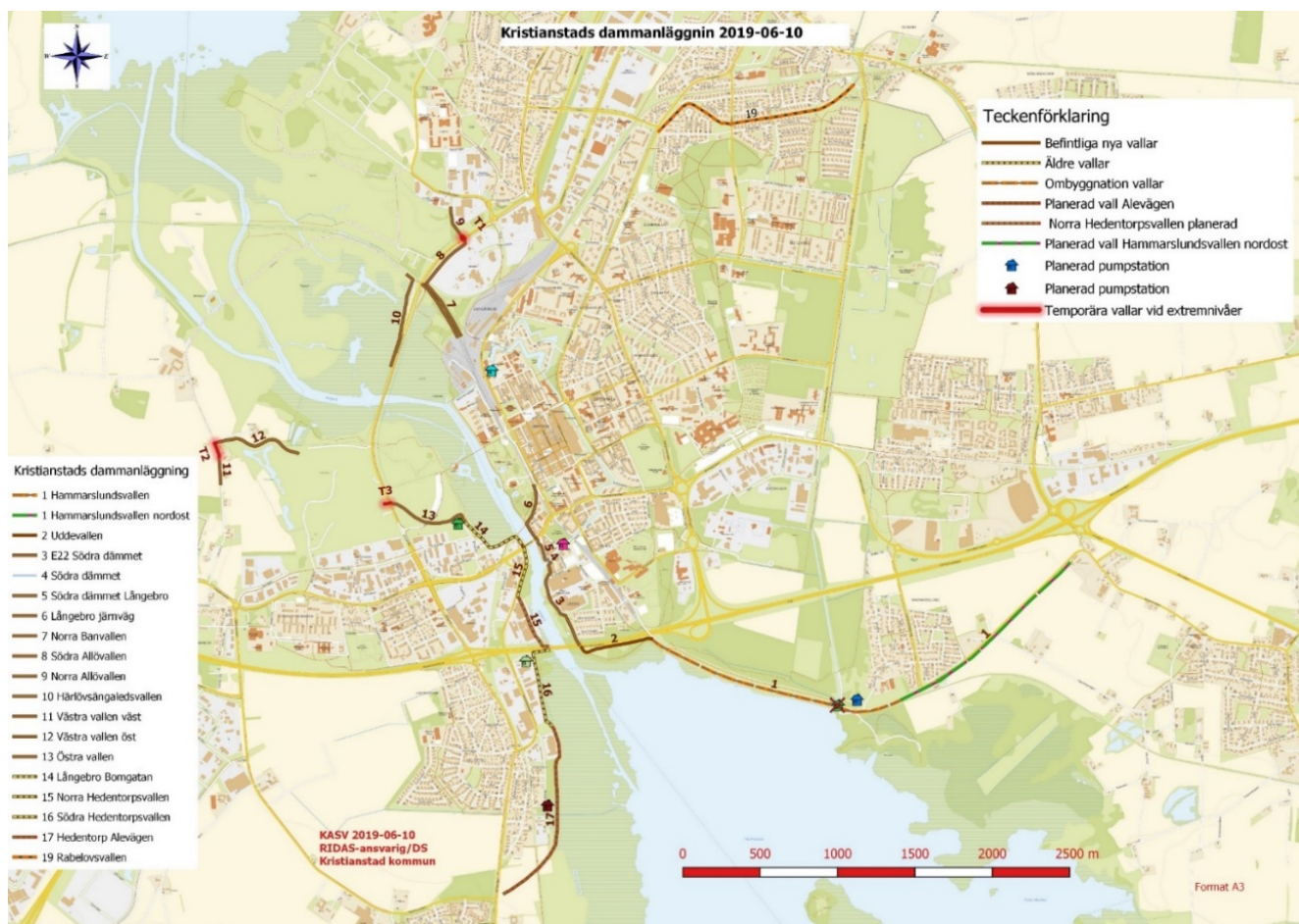
Kristianstad anlades ursprungligen som en fästningsstad omgiven av vatten och sankmarker. Utan det system av vallar och pumpar som delvis finns och delvis är under om- och utbyggnad, skulle stora delar av staden kunna översvämmas. Sedan 2002 pågår det praktiska arbetet med att skydda staden genom att ersätta och komplettera de gamla invallningarna och pumpstationerna. De dimensionerande nivåerna beräknas utifrån ett absolut värsta tänkbara scenario. Detta definieras som ett beräknat högsta flöde (BHF) i Helge å med maximalt ogynnsamma förutsättningar när det gäller nederbörd, snösmältning, markvattenförhållanden m.m. samtidigt som ett högsta högvatten inträffar i Hanöbukten vid Åhus.

Beräknat värsta scenario utifrån dagens förhållanden är ett BHF i Helge å samtidigt som ett högsta högvatten på +1,59 m inträffar i havet. Hänsyn behöver också tas till effekterna av pågående klimatförändringar. Högsta högvatten vid Åhuskusten beräknades, i samband med kommunens nyligen antagna kust och havsplan, kunna uppgå till som mest +2,57 m år 2100. Utöver detta behöver beredskap finnas för en fortsatt havsnivåhöjning efter år 2100.

Näsby industriområde där planområdet är beläget skyddas mot översvämning från Hammarsjön i söder. I nuläget finns brister i vallsystemet som ska åtgärdas under kommande år, *se kartbild och beskrivning av Hammarslundsvallens status nedan*. Genom att temporära skydd finns att använda bedöms området ändå som skyddat mot översvämning med vattennivåer upp till BHF och +2,57 m i havet, d.v.s. ett värsta scenario år 2100.

Hammarslundsvallen: På grund av sättningsproblem skulle Hammarslundsvallen inte klara en extrem vattennivå utifrån dagens förhållanden. Under de närmaste åren ska en ny vall byggas längs befintlig Hammarslundsvall för att säkerställa tillräcklig höjd. Den nya Hammarslundsvallen behöver förberedas för att klara ett värsta scenario år 2150. Under tiden finns temporära skydd att använda om vallhöjden inte skulle räcka till. De temporära skydden sätts in om vattennivån skulle stiga till +2,30 m i Hammarsjön.

Hammarslundsvägen utgör idag en fortsättning på Hammarslundsvallen och den ger ett skydd motsvarande BHF och ett samtidigt högvatten i havet på +1,60 m. Sträckningen kan skyddas temporärt med lera om risk för högre nivåer finns.



Vid risk för översvämning ska området utrymmas innan ett vallbrott sker för att skydda liv och hälsa. Sannolikheten för att en evakuering ska behöva göras bedöms som mycket liten, men i ett sådant läge kommer planområdets verksamheter inte att kunna bedrivas vilket innebär ekonomiska förluster. Om det ytterst osannolika skulle inträffa och ett brott sker i Hammarslundsvallen kan omfattande materiella skador uppstå på planområdets bebyggelse.

Konsekvenserna begränsas av att planförslaget inte medger bostäder eller några verksamheter inom skola, vård eller omsorg som kräver särskilda resurser för att evakueras. Det medger inte heller några samhällsviktiga verksamheter som kan slås ut eller någon verksamhet med risk för allvarlig förorening av mark och vatten i samband med en översvämning.

Bedömning

Den samlade bedömningen är att den riskbild som beskrivs ovan inte utgör ett hinder för att planområdets markanvändning ändras från industri till verksamheter och kontor.



Förorenad mark

Det bedöms inte finnas något behov av markteknisk miljöundersökning i samband med planläggningen. Det finns inga historiska uppgifter om att miljöfarlig verksamhet har bedrivits på fastigheten och den föreslagna markanvändningen omfattar mindre känslig verksamhet, K-kontor och Z-verksamheter.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Marken inom och i anslutning till planområdet består huvudsakligen av lera. Det saknas därför förutsättningar för att infiltrera dagvatten lokalt. I nuläget leds större delen av områdets dagvatten via ledningsnät och diken till Hammarsjön och vidare mot havet via Helge å. Genom diffus spridning kan en mindre del även nå Norra Kristianstadsslättns grundvattenförekomst.

Gällande miljökvalitetsnorm för Hammarsjön, SE 620406-140165, är att förekomsten ska uppnå god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Statusklassning idag är god ekologisk status, men uppnår ej god kemisk status. Förekomsten bedöms vara i risk att inte uppnå god kemisk status till år 2027 p.g.a. punktkälla (reningsverk) och atmosfärisk deposition. Orenat dagvatten, eller "urban markanvändning", har inte definierats som en primär föroreningskälla, men kan tillföra föroreningar i form av metaller, organiska ämnen (från oljor och drivmedel t ex), partiklar från väg, däck och byggmaterial m.m.

Gällande miljökvalitetsnorm för grundvattenförekomsten Norra Kristianstadsslätten, SE621214-454046, är att förekomsten ska uppnå god kemisk och kvantitativ status. Preliminär statusklassning idag är god för både kemisk och kvantitativ status. Förekomsten bedöms vara i risk att inte uppnå god status år 2027, framförallt beroende på miljögifter (främst PFAS och bekämpningsmedel) och stora vattenuttag. Orenat dagvatten kan i vissa fall vara en spridningskälla för miljögifter till det djupa grundvattnet.

Utsläppen av förorenat dagvatten från Näsby industriområde kan minska genom att fördröjningsytor för dagvatten anläggs inom kommunal parkmark i området. Planförslaget omfattar en sådan åtgärd.

PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag

Detaljplanen innebär att tillåten markanvändning inom Betongen 1 ändras från J-industri till K-kontor och Z-verksamheter.

Befintlig parkmark väster om Betongen 1, mellan Svetsarevägen i norr och Tegelbruksvägen i söder, planläggs för fördröjning av dagvatten med dammar eller diken. Ett sammanhängande stråk av träd- och buskvegetation ska bibehållas mellan Snapphanevägen och industriområdet.

Planområdets avgränsning

Planområdet består av fastigheten Betongen 1 samt delar av Näsby 35:22. Mot Svetsarevägen i norr och Industrigatan i öster ingår smala remsor av Näsby 35:22. Avgränsningen överensstämmer med gränserna för kvartersmark i gällande detaljplan där man valt att lägga dessa delar av Näsby 35:22 som kvartersmark för industri.

I väster ingår befintligt parkstråk mellan Svetsarevägen i norr och Tegelbruksvägen i söder. Den västra gränsen följer inmätt vägkant på Snapphanevägen. Kommunens tekniska förvaltning avser att utveckla området med fördröjningsytor för dagvatten.

Kvartersmark för verksamheter och kontor

Markanvändning

Detaljplanen möjliggör att Betongen 1 kan användas för K-kontor och Z-verksamheter. Avsikten är att befintliga lokaler, som är utformade för undervisning, ska kunna användas för vuxenutbildning utan behov av friyta utomhus vilket ingår i markanvändningen K-kontor. De ska också kunna användas för yrkesutbildning med viss omgivningspåverkan, t.ex. utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik, vilket ingår i markanvändningen Z-verksamheter. Några andra typer av undervisning möjliggörs inte.

Utöver detta ska planområdet kunna användas för övriga ändamål som ingår i K-kontor och Z-verksamheter. Z-verksamheter omfattar olika typer av ytkrävande verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, t.ex. serviceverksamheter, tillverkning, lager, verkstäder och handel med skrymmande varor.

Bebyggandets omfattning

Begränsning av markens utnyttjande

Bestämmelsen "Byggnad får ej uppföras" införs inom södra delen av Betongen 1. Området omfattar ett allmänt ledningsstråk för fjärrvärme och optokabel och den smala markremsan för in- och utfart mot Industrigatan. Samma bestämmelse omfattar ett ca 5 m brett område mot Svetsarevägen. Området berörs av en allmän teleledning.



Utnyttjandegrad

Detaljplanen innehåller ingen bestämmelse om högsta tillåtna utnyttjandegrad. Den möjliga våningsytan kommer att avgöras vid bygglovsprövningen utifrån praktiska funktionskrav i det enskilda fallet, bland annat ska parkeringsbehovet lösas utifrån gällande parkeringsnormer. Behovet av parkeringsplatser kan variera mycket beroende på vilka varianter och kombinationer av K-kontor och Z-verksamheter som planområdet används för, se vidare under "Trafik och parkering".

Höjd på byggnader

Med den nya markanvändningen K-kontor bedöms det som rimligt att bebyggelsen kan bli lite högre än vad gällande stadsplan medger. Gällande stadsplan möjliggör bebyggelse med högst 10 meters byggnadshöjd. Högsta tillåtna totalhöjd regleras till 15 m vilket ger marginal för tre till fyra kontorsvåningar inklusive tekniska installationer.

Placering

Byggnad ska placeras minst 2 m från fastighetsgräns (planbestämmelse p₁) med hänsyn till att byggnaden ska kunna underhållas från den egna fastigheten.

Allmän platsmark för park

Markanvändning

Parkstråket väster om Betongen 1 planläggs liksom i gällande detaljplan som parkmark (bestämmelse PARK).

Utformning av allmän platsmark

Inom planområdets parkmark ska dammar eller diken finnas för fördröjning av dagvatten, (bestämmelse damm₁). Avsikten är att leda dagvatten från närliggande fastigheter, Betongen 1 m.fl., till ett sammanhängande system av fördröjningsytor som fångar upp föroreningar innan dagvattnet leds vidare till recipienten. Ytorna kommer att dimensioneras för att klara minst ett 10-årsregn. Vid ett 100-årsregn kommer vattnet att tillåtas bredda ut och tillfälligt översvämma delar av parkområdet men inte angränsande industrifastigheter.

Planförslaget reglerar inte anläggningens placering men denna behöver huvudsakligen placeras inom de öppna ytorna närmast Snapphanevägen, se beskrivning av planbestämmelsen plantering₁ under avsnittet "Mark och vegetation" nedan. Enligt uppgift från tekniska förvaltningen kommer tillåten hastighet på Snapphanevägen att sänkas från 60 km/h till 40 km/h för att minska bullerpåverkan på omgivningen. Med hastighetsbegränsningen 40 km/h kan dammarna placeras som närmst 2 meter från vägkanten. Skyddsräcke kan behöva sättas upp om tillåten hastighet höjs i framtiden.



Preliminär placering av fördröjningsytor för dagvatten i form av dammar och diken inom planområdets parkmark. Underlag från Tekniska förvaltningen, VA-avdelningen, september 2020.

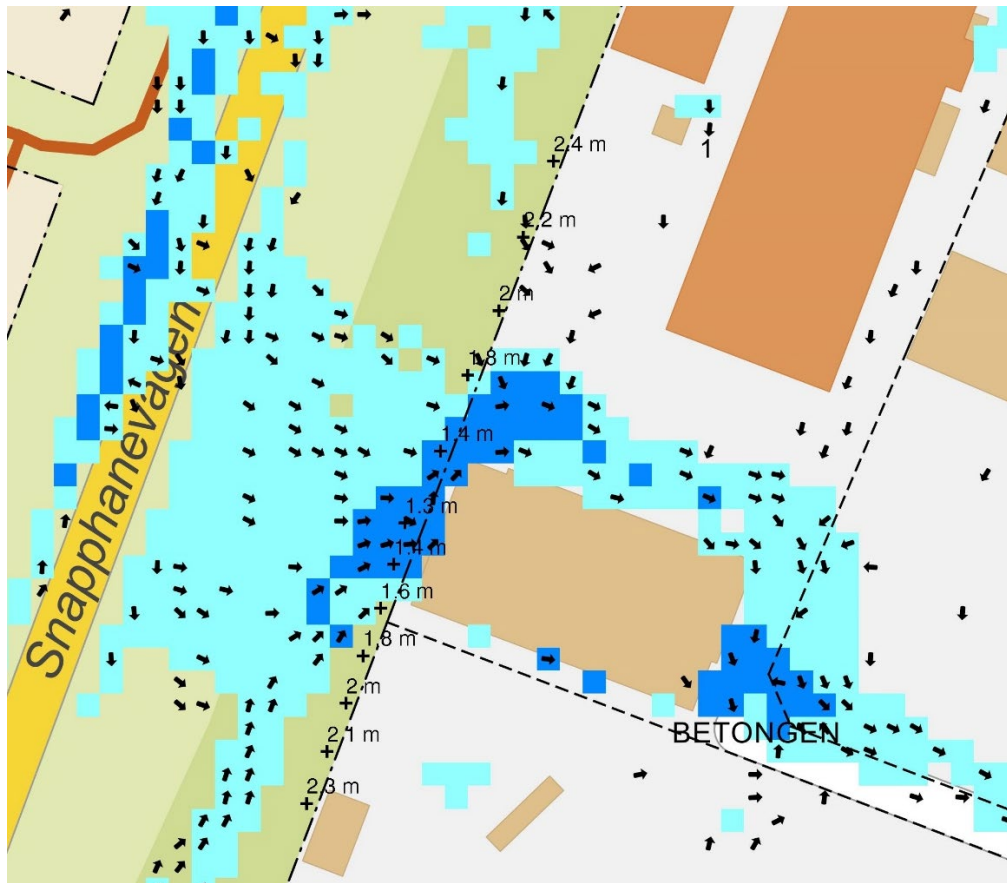
Mark och vegetation

Inom planområdets parkmark ska ett sammanhängande stråk av träd- och buskvegetation bibehållas från norr till söder (bestämmelse plantering₁). Syftet är att säkerställa olika funktioner som parkmiljön har idag. Vegetationen fungerar som ett viktigt insynsskydd mot industriområdet och är en del av den sammanhängande parkmiljö som ramar in Snapphanevägen. Den innehåller även naturvärden i form av grova träd och ett varierat buskskikt som i största möjliga mån bör bevaras.



Skydd

Inom en 2 meter bred markremsa vid gränsen mot södra delen av Betongen 1 införs en bestämmelse om att marknivån inte får understiga +2.1 meter (bestämmelse höjd). Åtgärden innebär att marken ska fyllas upp så att vatten inte kan rinna in på Betongen 1 i samband med ett s.k. 100-årsregn.



Skyfallskartering från 2019 över södra delen av Betongen 1. Underlaget visar beräknade flödesriktningar och maximala vattendjup i samband med ett 100-årsregn. Marknivåer redovisas utmed fastighetsgräns mot Betongen 1 och 3 där marken ska fyllas upp. Angivna marknivåer är NH-data med 2 m upplösning i höjdsystemet RH2000.

Administrativa bestämmelser

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Södra delen av Betongen 1 berörs av ett ledningsstråk med fjärrvärme och optokabel. Norra delen mot Svetsarevägen berörs av ett stråk för teleledning. Områdena ska vara tillgängliga för allmän ledning (bestämmelse u₁). Utmed Svetsarevägen läggs markreservatet på samma sätt som i gällande detaljplan. För ledningsstråket med fjärrvärme och optokabel saknas u-område i gällande stadsplan. För detta läggs ett markreservat med tre meters bredd på ömse sidor om ledningarna med undantag för passagen vid befintlig verkstadsbyggnad där stråket görs smalare.



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. Behovet av parkeringsplatser kan variera mycket beroende på vad mark och bebyggelse används för och är begränsande för den möjliga våningsytan. Nu gällande "Parkeringsnormer för Kristianstads kommun" antogs av kommunfullmäktige 2018-10-09.

Teknisk försörjning

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

Kommunen är huvudman för dagvattenhanteringen i området och ansvarar för att ta emot det dagvatten som behöver ledas bort från fastigheten. Planförslaget innebär en förbättring av dagvattenhanteringen i området genom att fördröjningsytor för dagvatten anläggs inom planområdets parkmark. 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.

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 *(som planen ger upphov till)*

Omgivningspåverkan

Föreslagen markanvändning Z-verksamheter kan, i begränsad omfattning, innebära risker och störningar på omgivningen. Angränsande fastigheter har en markanvändning med hög tålighet för störningar och risker.

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte innebära något hinder för att följa gällande miljökvalitetsnormer för vatten. Genomförandet av detaljplanen kan väntas innebära en minskad belastning med föroreningar på berörda vattenförekomster genom att ytor för fördröjning av dagvatten ska anläggas inom planområdets parkmark. Till ytorna ska dagvatten ledas från närliggande fastigheter, bl.a. Betongen 1.



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.

Fastighetskonsekvenser

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär inget hinder för avstyckning från berörda fastigheter.

Fastighetsregleringar (en i norr och en i söder) bör ske från Näsby 35:22 till Betongen 1 så att hela planområdets kvartersmark ligger inom samma fastighet. Kommunen äger båda fastigheterna och ansöker om och bekostar förrättning.

Befintlig teleledning

Skanova har en teleledning intill planområdets norra gräns mot Svetsarevägen. Den del som berör planområdet reserveras som mark för allmännyttigt ändamål (bestämmelse u₁). Ledningen omfattas inte av någon inskriven avtalsrättighet.

Befintliga ledningar för fjärrvärme och optokabel

C4 Energi har ett ledningsstråk för fjärrvärme och optokabel inom planområdets södra del. Det berörda området reserveras som mark för allmännyttigt ändamål. Stråket omfattas inte av någon inskriven avtalsrättighet.

Servitut för utfartsväg

Fastigheten Betongen 1 har rättigheter till utfart genom två äldre officialservitut för utfartsväg, servitut 1180K-D995.1 mot Svetsarevägen och servitut 1180K-D1053.1 mot Industrigatan. Mellan Betongen 1 och allmän platsmark för fastighetsutfart finns vid båda utfartslägena planlagd kvartersmark inom Näsby 35:22. Servituten behöver finnas kvar så länge Betongen 1 inte gränsar direkt till den allmänna platsmarken för fastighetsutfart.

Dikningsföretag

Planområdet ingår i båtnadsområde för tre dikningsföretag; Nosaby-Hammarsjö dikningsföretag av år 1921, akt 11-KLS-356, Nosaby-Hammarsjöns invallning av år 1904, akt 11-DIV-114 samt Halsabäckens dikningsföretag av år 1928, akt 11-KLS-431.



Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

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

Kommunala utbyggnadskostnader

Genomförandet av detaljplanen innebär kommunala utbyggnadskostnader för anläggande av fördröjningsytor för dagvatten och uppfyllnad av mark som skydd mot översvämning inom planområdets parkmark.

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. Den enskilde fastighetsägaren bekostar även fastighetsrättsliga åtgärder och eventuell ersättning för mark som föreslås fastighetsregleras.

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 och kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet.



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 är beläget inom Näsby industriområde. Gällande detaljplan anger "industriändamål" för Betongen 1 och "parkmark" för befintligt parkstråk i väster. Betongen 1 är redan bebyggd med industri- och utbildningslokaler. Parkmarken består av tät träd- och buskvegetation intill industrifastigheterna och öppen klippt gräsyta med solitära träd närmast Snapphanevägen.

Angränsande fastigheter har en markanvändning med hög tålighet för störningar och risker.

Kristianstad öster om Helge å skyddas mot översvämning från Helgeåns vattensystem genom invallning. Genom att temporära skydd finns att använda bedöms området som skyddat mot översvämning med vattennivåer upp till BHF och +2,57 m i havet, d.v.s. ett värsta scenario år 2100. Vid ett hot om översvämning ska området utrymmas innan ett vallbrott sker för att skydda liv och hälsa.

Det finns inga historiska uppgifter om att miljöfarlig verksamhet har bedrivits inom Betongen 1.

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

Det finns inga uppgifter om några särskilt skyddsvärda arter inom planområdet enligt Artskyddsportalen. Planområdets parkmark gränsar i söder till ett skyddsområde för



grundvattentäkt, i övrigt finns det inga skyddade områden enligt miljöbalken i planområdets närhet.

Planens påverkan på hälsa och miljö

Detaljplanen innebär att tillåten markanvändning inom Betongen 1 ändras från J-industri till K-kontor och Z-verksamheter. Befintlig parkmark väster om Betongen 1, mellan Svetsarevägen i norr och Tegelbruksvägen i söder, planläggs för fördröjning av dagvatten med dammar eller diken. Ett sammanhängande stråk av träd- och buskvegetation ska bibehållas mellan Snapphanvägen och industriområdet.

Skillnaden i miljöpåverkan mellan nuläge och planförslag bedöms som mycket liten.

Planförslaget bedöms inte innebära något hinder för att följa gällande miljökvalitetsnormer. Genomförandet av detaljplanen kan väntas innebära en minskad belastning av föroreningar på berörda vattenförekomster genom att ytor för fördröjning av dagvatten ska anläggas inom planområdets parkmark. Till ytorna ska dagvatten ledas från närliggande fastigheter, bl.a. Betongen 1.

De nationella miljökvalitetsmål som har eller kan ha relevans för detaljplanen är "begränsad klimatpåverkan", "frisk luft", "bara naturlig försurning", "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