



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Almen 10 i Tollarp





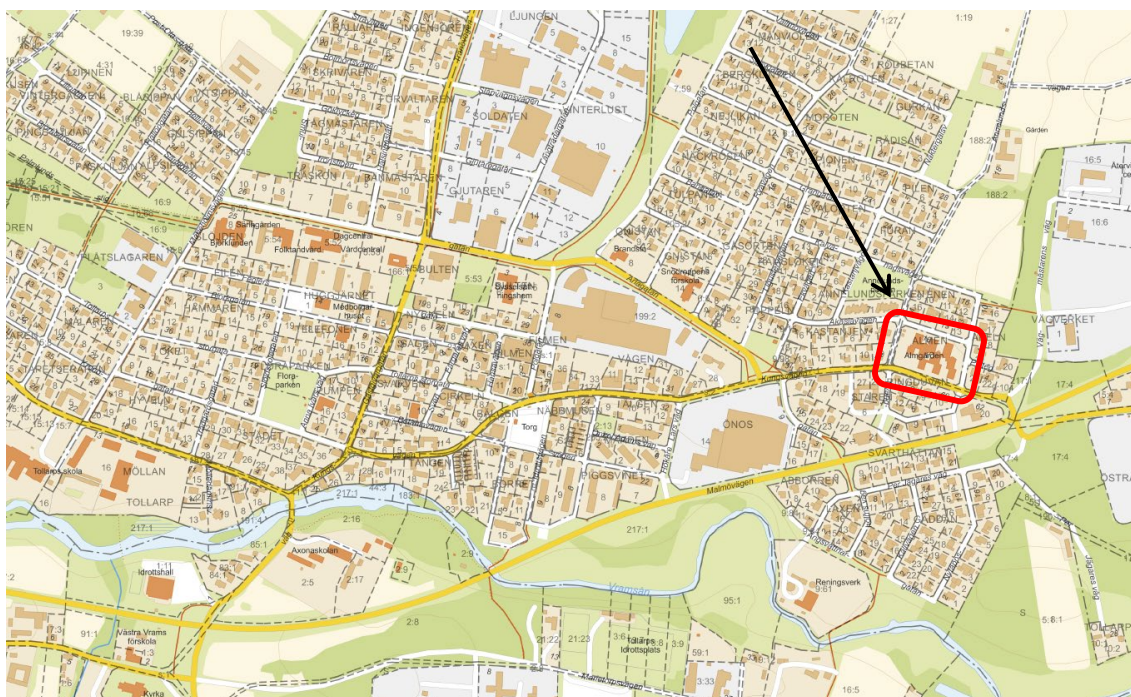
ALLMÄNT

Detaljplanens syfte

Syftet med upprättat förslag till detaljplan inom fastigheten Almen 10 i Tollarp är att möjliggöra för vårdboende (bostad och vård) i två våningar.

Läge och omfattning

Aktuellt planområde är beläget i östra delen av Tollarp, utmed Kungsvägen och omfattar ca 7 800 m². Planområdet motsvarar fastigheten Almen 10 och avgränsas av de omgivande gatorna Kungsvägen, Annelundsvägen, Hyllebärsvägen och Akasiavägen.



Uppdrag och bakgrund

Byggnadsnämnden gav 2019-11-26 § 175 i uppdrag åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja planarbete för fastigheten Almen 10.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i privat ägo.

Planhandlingar

- Plankarta
- Plan- och genomförandebeskrivning inkl. behovsbedömning för MKB
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Trafikbullenberäkning Almen 10, *Kristianstads kommun 2020-10-07*

Behov av strategisk miljöbedömning (SMB)

En *undersökning* om behovet av strategisk miljöbedömning (SMB) enligt 6 kap Miljöbalken (MB) har tagits fram för nu aktuell detaljplan. Se sidan 33.

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

Planprocess

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



Tidplan

Uppdrag	Byggnadsnämnden	2019-11-26
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2020-03-25
Godkännande för granskning	Byggnadsnämnden	2020-10-13
Godkännande för antagande	Byggnadsnämnden	2020-12-15
Laga kraft (tidigast)		2021-01

Medverkande

Förutom planförfattare Mari Wagner, planarkitekt, har bland annat Anna-Karin Åkesson från miljö- och hälsoskyddsavdelningen och Rebaz Blomhav från VA-avdelningen deltagit i planarbetet.

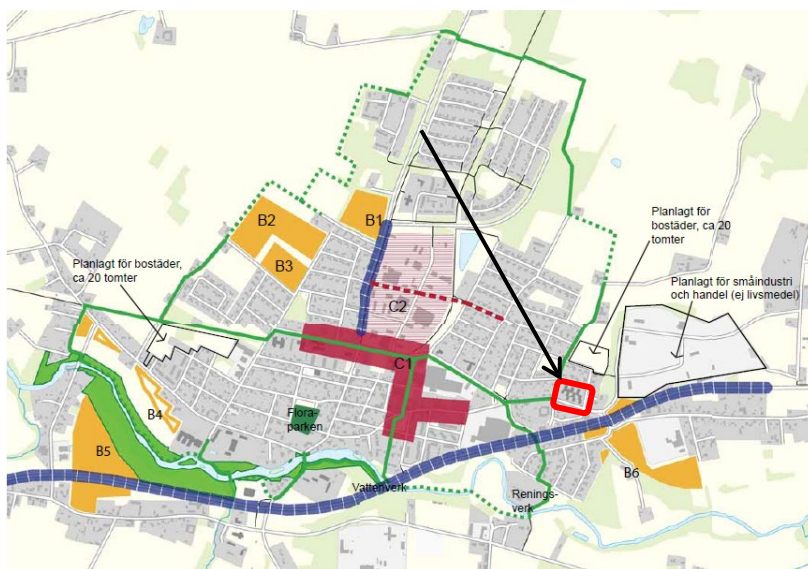
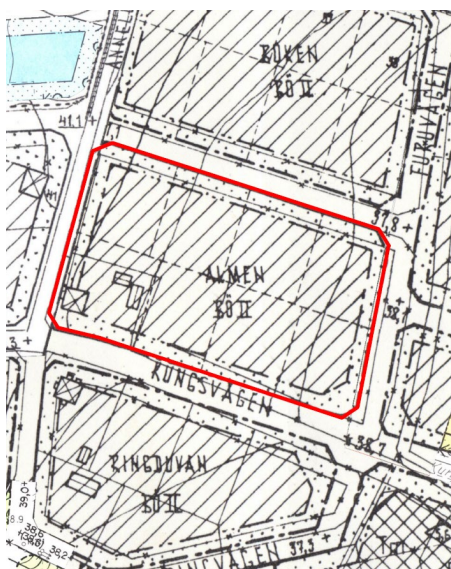


TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Gällande detaljplaner

För området gäller stadsplan för östra delen av Tollarps samhälle, 1960-02-19 (11-TOL-210/60). Byggrätt medges för friliggande bostadsbebyggelse, alternativt två och två sammanbyggda i tomtgräns med max två bostadslägenheter i varje. Bebyggelsen får uppföra i två plan till en byggnadshöjd av 7,6 m och 20 % av fastigheten får bebyggas. Detaljplanens genomförandetid har löpt ut.



Väster: Utdrag ur gällande stadsplan för östra delen av Tollarps samhälle (11-TOL-210/60), 1960-02-19. Planområdet är markerat.
Höger: Gällande översiktsplan, Översiktsplan 2013 (KF 2013-03-12) anger pågående markanvändning. Planområdet är markerat.

Översiktsplaner och fördjupningar

Planerad åtgärd överensstämmer med gällande översiktsplan (KF 2013-03-12).

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse. Närmsta riksintressen är E22, riksintresse för kommunikationer, som passerar drygt 150 m söder om planområdet samt Vramsån, även det söder om planområdet som är klassad som riksintresse för naturvård. Byggnation av en ny dragning av E22 pågår under planarbetets genomförande och den nya sträckningen är lokaliserad norr om Tollarp.

Närliggande riksintressen bedöms inte påverkas negativt av en exploatering i enlighet med planförslaget.



Natura 2000

Planområdet berör inte något Natura 2000-område.

Ca 400 m söder om planområdet ligger Vramsån som närmsta utpekade Natura 2000-område. Vramsån är Helgeåns näst största biflöde och avvattnar ett 375 km² stort område. Utmed Vramsån finns lövskogsbeklädda ravinskogar, sumpskogar och fuktiga strandängar och ån har naturligt lopp kvar. Efter Tollarp passerar Vramsån Gärds Köpinge och mynnar till sist i Helge å söder om Hammarsjön.

Fornlämningar

Någon arkeologisk undersökning har inte gjorts inom planområdet och planområdet är i sin helhet redan ianspråktaget för bebyggelse.

För ingrepp eller borttagande av eventuella påträffade fornlämningar krävs länsstyrelsens tillstånd.

Om andra fornlämningar (stenpackningar, hårdar, 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

Marken inom planområdet är relativt plan och sluttar svagt åt öster. Markhöjderna ligger kring +40. På fastigheten ligger idag vårdboendet Almgården, ett vårdboende uppfört på 60-talet i strid med gällande detaljplan. Byggnaderna är i väldigt dåligt skick och avses rivas. Tollarps centrum ligger 600 m väster om planområdet med kommersiell service och avståndet till Tollarps skola är ca 1,2 km. Närmsta hållplatsläge för kollektivtrafik finns 100 m söder om planområdet och turtätheten är relativt hög. Omgivande bebyggelse utgörs av bostadsbebyggelse i 1-1,5 plan samt enstaka verksamheter som vetter mot E22.



Bilden visar det befintliga vårdboendet Almgården. Foto: Mari Wagner 2019-02-15



Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning som innefattar planområdet har genomförts 1980. Undersökningen visar att marken inom planområdet utgörs av postglacial sand-mellansand med höga grundvattennivåer. Planområdet ligger inte inom högriskområde för markradon.

Markföroreningar

Upprättat förslag till detaljplan möjliggör för känslig markanvändning (KM). Det finns ingen historisk indikation på att marken inom planområdet skulle innehålla markföroreningar.

Inom fastighetens sydvästra hörn har ett enbostadshus tidigare funnits. Rivningen finns inte dokumenterad och för att säkerställa att rivningsrester inte finns i marken bör detta undersökas med provgröp. Detta bedöms dock inte negativt påverka markens lämplighet för föreslagen markanvändning men kan påverka bärigheten. I samband med att rivningen av befintligt vårdboende påbörjas inom fastigheten våren 2020 ska området undersökas med provgröp i samråd mellan exploatör och Kristianstads kommuns miljö- och hälsoskyddsavdelning.



Flygfoto från 1956-1957 visar bebyggelse inom fastighetens sydvästra hörn.



Kulturmiljövärden

Bedömningen är att det inom planområdet saknas kulturmiljövärden. Någon kulturmiljöutredning har därför inte genomförts i samband med arbetet med nu aktuell detaljplan.

Natur- och rekreationsvärden

Eftersom hela planområdet sedan 60-talet varit bebyggt finns det inga större natur- och rekreationsvärden inom själva planområdet. Naturvärdena inom planområdet utgörs främst av befintliga träd inom fastigheten. Ut mot Kungsvägen i planområdets södra gräns finns 4 stora träd, två robinior och två lönnar. Framför allt dessa 4 träd tillför ett naturvärde inom planområdet och bör bevaras. Övrig vegetation inom planområdet bedöms inte vara av skyddsvärd karaktär. Närmsta rekreationsområde är Annelundsparken som finns ca 60 m norr om planområdet. Att bevara träden utmed Kungsvägen hjälper även till att stärka flera av de ekosystemtjänster som föreslås stärkas/tillskapas vid ett genomförande av detaljplanen, se sid 21.

Ut med Hyllebärsvägen utmed planområdets östra gräns finns en trädrad planterad. Denna kan dock inte anses omfattas av biotopskydd. Den planterade trädraden, bestående av fem mindre lövträd, står i omedelbar anslutning till bebyggelse. Trädradens stamomfång uppnår inte 20 cm i diameter i brösthöjd och bedöms vara ca 20 år gammal enligt ortofoton.



Trädraden utmed Hyllebärsvägen i planområdets östra del omfattas inte av biotopskyddet.



*På bilden syns några av de stora träden som växer utmed Kungsvägen i planområdet södra gräns.
Foto: Mari Wagner 2019-02-15*

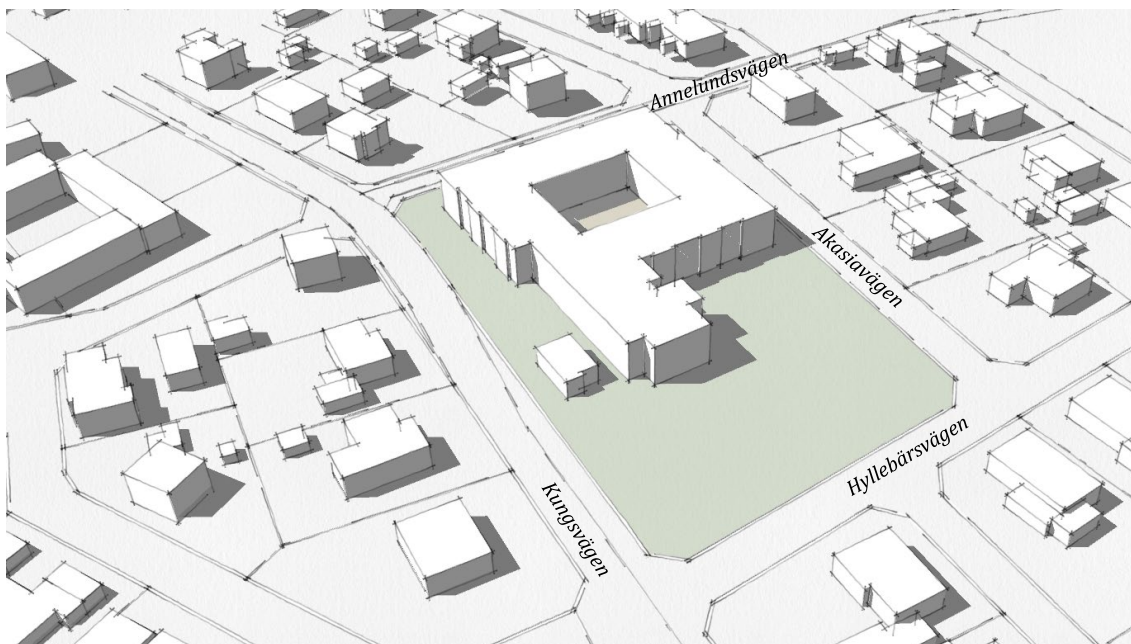
PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av nytt vårdboende inom fastigheten Almen 10. Detaljplanen utgörs endast av kvartersmark. Befintligt vårdboende på fastigheten avses rivas då detta är i väldigt dåligt skick och ett nytt vårdboende ska byggas på platsen. Det nya boendet ska ge plats för 40 boende, storkök, personalutrymmen, parkeringsytor samt nödvändiga komplementbyggnader. För att möjliggöra för planerad byggnation krävs en ny detaljplan då redan befintlig byggnation strider mot gällande detaljplan vad gäller byggnadsarea, antal bostäder, föreskrivet antal våningar och angiven byggnadshöjd.

Planområdets avgränsning

Planområdet omfattar fastigheten Almen 10 och avgränsas av intilliggande gator, Kungsvägen i söder, Annelundsvägen i väster, Hyllebärsvägen i öster och i norr av Akasiavägen.



3D-illustration/volymstudie över möjlig byggnation inom planområdet som på bilden markerats med grönt. Planområdet avgränsas av omgivande gator, Kungsvägen, Hyllebärsvägen, Akasiavägen och Annelundsvägen

Kvartersmark för BD (bostäder och vård)

Markanvändning

Kvartersmarken inom planområdet anges till bostad och vård (BD) för att möjliggöra för vårdboende.

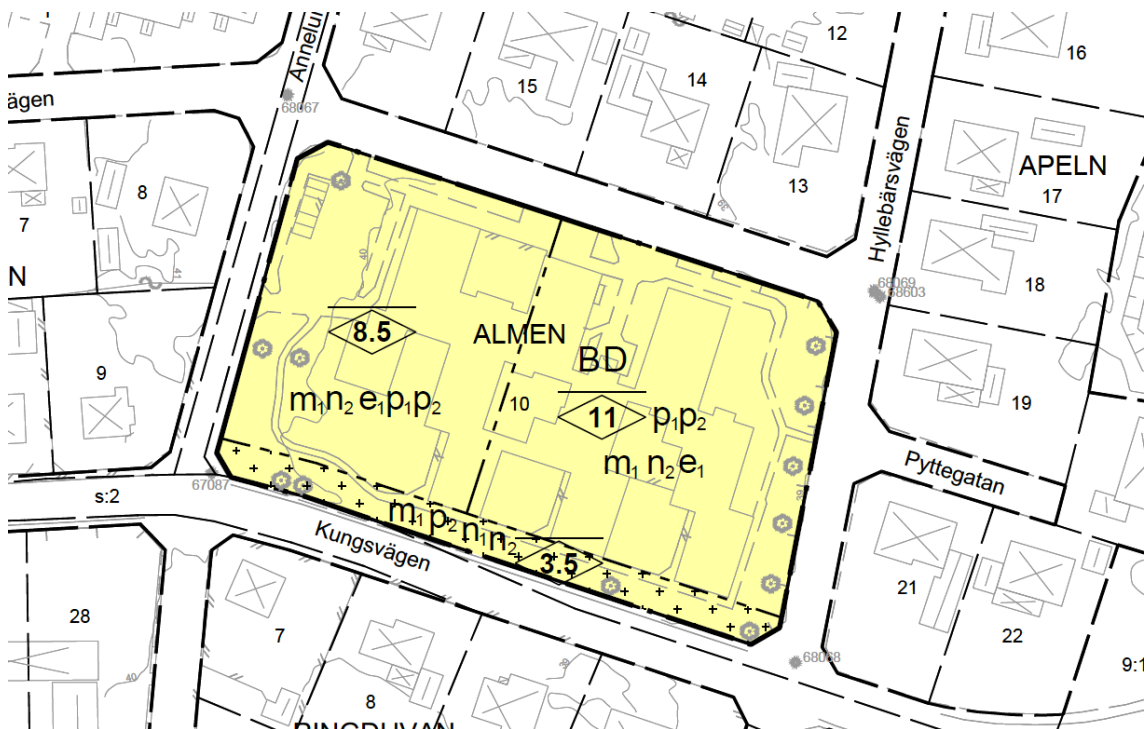
Användningen (B), bostad, innebär boende av varaktig karaktär och innefattar även fritidshus, studentbostäder, seniorbostäder, gruppboendestyper samt liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg. Användningen (D), vård, innefattar vårdverksamhet för människor. För att undvika en bedömning om hur stort vårdbehovet är inom vårdboendets verksamhet kombineras markanvändningarna bostad och vård.

Markanvändningen innefattar även komplementbyggnader av olika slag. Detta innebär sådant som kan ligga inom bostadsfastigheten, så som garage, tvättstuga, och miljöhus. I bostadsändamål möjliggörs även för bostadsanknuten service, exempelvis frisör, mindre omsorgsändamål och förskola i mindre omfattning.

Bebyggandets omfattning

Exploateringsgraden inom planområdet är satt till 40% av fastighetens area (e_1).

I planområdets södra del utmed Kungsvägen anges yta belagd med korsprickad mark där endast komplementbyggnad får uppföras.



Utdrag av plankarta för Almen 10, granskningsversion.



Placering

På plankartan anges två placeringsbestämmelser där p_1 reglerar huvudbyggnadens placering till minst 4 meter från fastighetsgräns och p_2 reglerar komplementbyggnaders placering till minst 1 meter från fastighetsgräns.

Utformning

Detaljplanen ska möjliggöra för ett vårdboende i upp till två våningar men för att medge en variation i takutformningen där även pulpettak ska vara möjligt, regleras nockhöjden inom planområdet till 11 meter i den västra delen, 8,5 m i den östra delen samt till 3,5 meter för komplementbyggnader.



Ovan: Detaljplanen medger en nockhöjd på 11 m för att möjliggöra för en variation i takutformningen inom planområdet där även pulpettak kan uppföras. Illustration: Presentation Almgården, SESAM Arkitektkontor 2020-02-27.

Nedan: 3D-illustration som visar möjlig bebyggelse inom planområdet med pulpettak på del av byggnaden.





Markens anordnande och vegetation

De stora träden ut mot Kungsvägen avses bevaras och en planbestämmelse, n_1 , anger att träd inom egenskapsområdet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Om tveksamhet föreligger ska en arborist rådfrågas.

På plankartan avsätts 400 m² för erforderlig fördröjning och rening av dagvattnet. Fördröjningsytan iordningställs förslagsvis som grönyta med en grund fördröjningsyta till ett djup om ca 20-30 cm och anges med bestämmelsen n_2 . ytan föreslås regleras med ett avtalsservitut mellan kommunen och fastighetsägare, se sid 28.

Skydd mot störningar

Då planområdet är utsatt för buller från omgivande vägar, framförallt från Kungsvägen i söder, gäller att uteplats ska ordnas skärmad mot väg. Planbestämmelsen m_1 reglerar att om bostadens enda uteplats förläggs mot Kungsvägen ska denna anordnas skärmande. Skärmningen ska utgöras av byggnad eller plank med tät konstruktion till en höjd av minst 2 högre än vägytan från Kungsvägen.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.



Trafik och parkering

Trafik

Fastigheten Almen 10, tillika planområdet, omges av befintliga gator åt alla håll. Tillfart till planområdet ska ordnas trafiksäkert och bör placeras så att trafik till och från planområdet kan ske på ett sätt som minimerar störning för befintliga omkringliggande bostäder. Parkering för bil och cykel ska lösas inom den egna fastigheten för såväl boende (i den mån behov föreligger), besökare som för personal. Möjlig tillfart till området redovisas på illustrationsplanen på sid 13 där den är placerad från Hyllebärsvägen i öster.

Parkering

Parkeringsnormer för Kristianstads kommun (KF 2018-10-09) delar in kommunen i fyra zoner: zon 1 – stadskärnan, zon 2 – innerstaden och centrala Åhus, zon 3 – övriga staden, övriga Åhus samt basorterna (Degeberga, Fjälkinge, Arkelstorp, Önnestad och Tollarp) och zon 4 – övriga Kristianstads kommun. Planområdet ingår i zon 3.

Förslag till detaljplan möjliggör för byggnation av vårdboende (bostad och vård). En vårdinrättning är exempel på en kategori av verksamhet som är svår att generalisera och sätt ett parkeringstal på som blir tillämpningsbara i parkeringsnormen. En vårdinrättning kan ha mer eller mindre behov av besöksparkeringar. När denna typ av verksamhet ska anläggas ska en särskild beräkning av parkeringsbehovet göras i det enskilda fallet. Planerat vårdboende planeras uppföras med plats för 40 boende, parkeringsbehovet för bil beräknas till 24 p-platser samt 2 rh-platser. Tabell för redovisning av gällande parkeringstal inom aktuell zon (3) redovisas på sid 15.

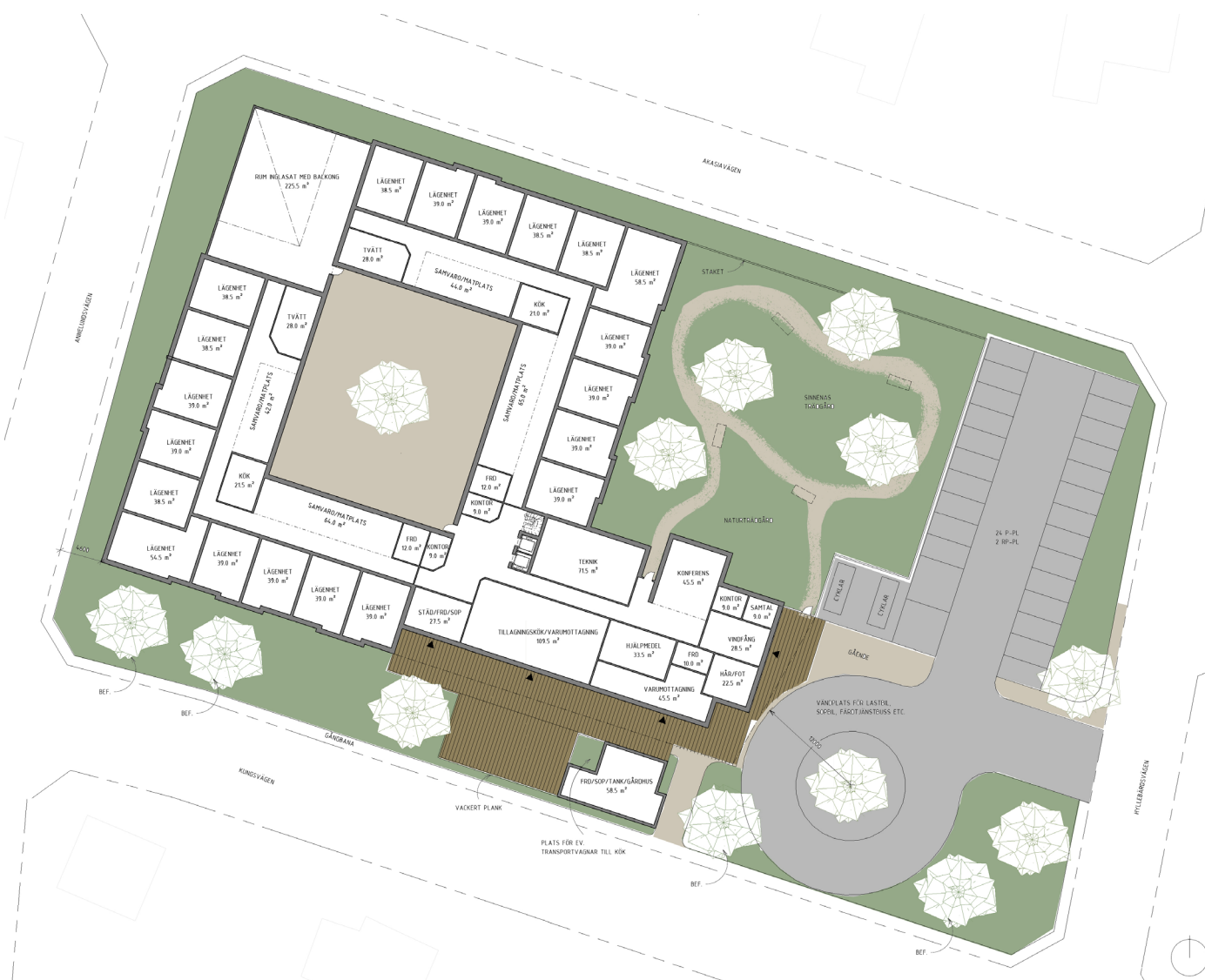
I det fall planområdet enbart bebyggs med bostäder ska gällande parkeringsnorm följas. För småhus inom zon 3 ska 1,5 bilplatser per bostad finnas, alternativt 10 parkeringsplatser/1000 m² BTA. För flerbostadshus gäller 0,8-1,2 bilplats per lägenhet (beroende på lägenhetsstorlek), alternativt 16 parkeringsplatser/1000 m² BTA. Tabellen på sidan 15 redovisar parkeringstalen för respektive bostadstyp. Om planområdet i sin helhet bebyggs med bostäder kommer det medföra minskad andel grönyta.

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten, alternativt samlat till en gemensam parkering inom området och antalet parkeringsplatser ska följa kommunens aktuella parkeringsnorm.



Laga kraftvunnen: 2021-01-07
Antagen: BN 2020-12-15

Akt nr: 1290K-P2021/1
Dnr: BN 19-1511



Illustrationsplanen redovisar möjlig tillfart till vårdboendet via Hyllebärsvägen i öster, parkeringsytor för bil och cykel samt vändzon.



Cykelparkering

Kristianstads kommun har tidigare inte haft någon parkeringsnorm för cykel. Cykeln är ett viktigt färdmedel och det är därför viktigt att det finns bra parkeringsmöjligheter vid så väl bostäder som annan verksamhet. Parkeringsnormen för cykel är precis lika viktig som parkeringsnormen för bil. Skapas det bra förutsättningar för cykelparkering ökar möjligheterna till ökad användning av cykel som färdmedel. Cykelparkeringar bör innehålla möjlighet att låsa fast cykeln i ramen, någon form av väderskydd som håller cykeln torr, placeringen ska vara nära entréer eller målpunkter. Det ska även finnas plats för bredare cyklar, t.ex. lådcyklar eller cykelkärror.

Behovet av cykelparkeringar inom planområdet är kopplat till byggnadernas yta och markanvändning. Liksom för bilparkering anger parkeringsnormen inte heller en norm för cykelpareringsbehovet för vårdverksamhet utan en bedömning ska göras i det enskilda fallet. Parkeringsnormen reglerar inte erforderligt behov av ytor för cykelparkering för småhusbebyggelse. Cykelparkering kan ordnas gemensamt med väderskydd eller enskilt i anslutning till den egna bostaden. För flerbostadshus ska 1,3-3,3 cykelparkeringsplatser/lägenhet finnas, beroende på lägenhetsstorlek. Alternativt ska 33 cykelparkeringsplatser/1000 m² BTA anordnas.

Parkeringstal								
	Cykel				Bil			
	zon 1	zon 2	zon 3	zon 4	zon 1	zon 2	zon 3	zon 4
Småhus								
					Boende + besökare varav 10 % är besöksplatser			
P-platser per 1000 m ² BTA (gäller vid detaljplanläggning)	-	-	-	-	8	9	10	13
P-platser per bostad	-	-	-	-	1	1,3	1,5	2
Flerbostadshus								
					Boende + besökare varav 30 % är besöksplatser			
P-platser per 1000 m ² BTA (gäller vid detaljplanläggning)	33	33	33	33	10	11	16	16
Plats per lägenhet "standard"	2,3	2,3	2,3	2,3	0,7	0,8	1,1	1,1
Plats per liten lägenhet (<40 m ²)	1,3	1,3	1,3	1,3	0,3	0,5	0,8	0,8
Plats per stor lägenhet (>90 m ²)	3,3	3,3	3,3	3,3	0,8	0,9	1,2	1,2

BTA - Bruttototalarea

* Angöringsplats för hämtning och lämning ingår inte i normen. Det bör finnas 2 bilplatser/avd för hämtning och lämning.

** Angöringsplats för hämtning och lämning ingår inte i normen. Det bör finnas 1 bilplats/klass för hämtning och lämning.

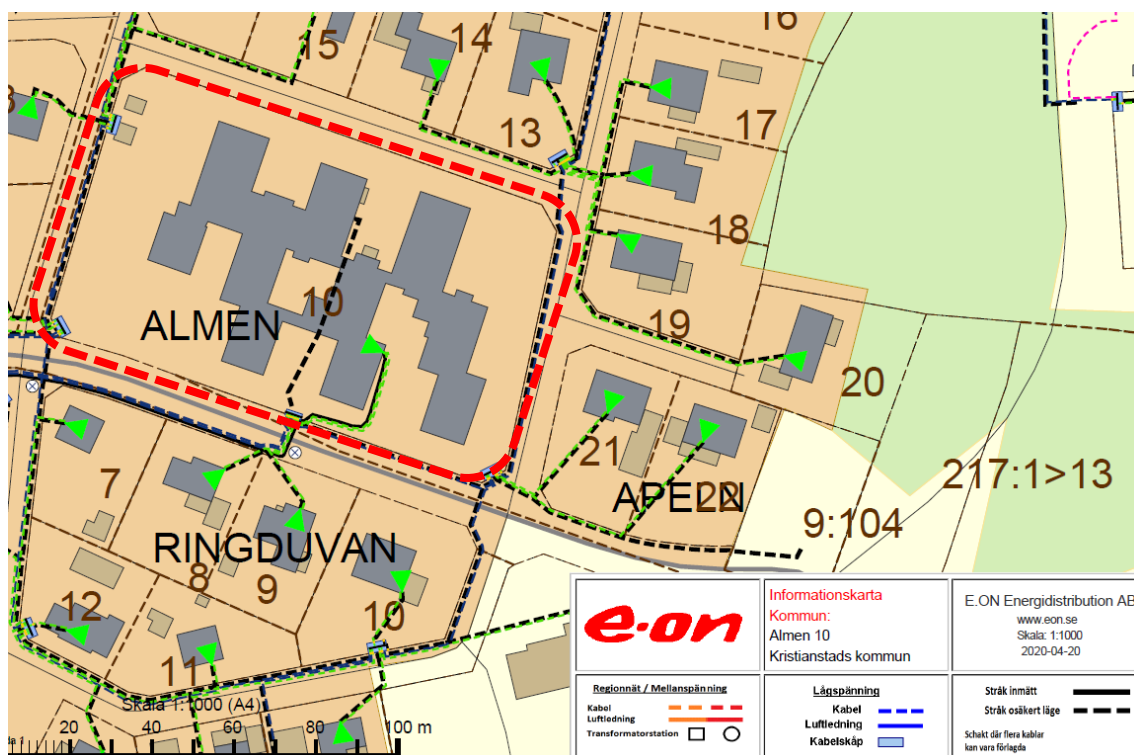
*Parkeringstal för bil respektive cykel för olika zoner inom Kristianstad, aktuell zon markerad.
Källa: Parkeringsnorm för Kristianstads kommun, antagen av KF 2018-10-09*



Teknisk försörjning

För planområdet förutsätts den tekniska försörjningen framöver ske likt dagens situation. Aktuellt område ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricks- spill- och dagvatten (gata och fastighet) och är anslutet till det kommunala ledningsnätet. Planområdet ligger utanför befintligt vattenskyddsområde. Arbetet pågår med att revidera Tollarps vattenskyddsområde och fastigheten kommer även framöver att ligga utanför det framtida vattenskyddsområdet i Tollarp. Fastigheten ligger dock inom område med mycket sårbart grundvatten, och här är jordarterna mycket genomsläppliga. Dagvatten ska fördröjas och renas inom fastigheten.

E.ON svarar för elförsörjningen i området och ledningar för el, tele och gas finns i direkt anslutning till området. Inom planområdet har E.ON markförlagd lågspänningskabel samt kabelskåp, se karta.



Kartbilden visar E.ONs befintliga ledningsdragningar inom och i anslutning till planområdet (röd markering).

Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

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

Det finns i dagsläget ingen möjlighet att ansluta till fjärrvärme i Tollarp.

Närmsta fiberutbyggnad finns ca 600 m från planområdet.



Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten-gata och dagvatten-fastighet. Fastigheten ligger inom område med mycket sårbart grundvatten, och här är jordarterna mycket genomsläppliga och grundvattennivån är hög. För att inte negativt påverka recipienten, som i detta fall är Vramsån, föreslås att dagvattnet som uppkommer inom planområdet ska fördröjas och renas innan det leds vidare till ledningsnätet. Med hänsyn till rådande geotekniska förhållanden föreslås en yta motsvarande 400 m² avsättas inom planområdet för fördröjning. Fördröjningsytan föreslås iordningställas som grönyta med en grund fördröjningsyta till ett djup på ca 20-30 cm. Från planområdet leds dagvattnet sedan vidare till dagvattenmagasin belägna ca 70 m öster om området, inom kommunens fastighet Östra Vram 16:3, planlagd för allmän plats, damm. Dagvattendammarnas kapacitet är god och kan rymma upp till 100-års regn. Vidare ska tomtmarken projekteras så att inga lokala lågpunkter bildas. Vid extrem nederbörd lutar topografin mot omgivande gatumark och området bedöms ha goda förutsättningar att klara skyfall.



Inom den kommunala fastigheten Östra Vram 16:3 finns mark planlagd för allmän plats, damm. Dagvatten från planområdet ska ledas till dagvattenmagasinen som har god kapacitet att rymma 100-års regn från planområdet.

**Dikningsföretag**

Öster om planområdet finns dikningsföretaget Tollarps avloppsledning från 1943. Planområdet berörs av dikningsföretagets båtnadsområde. Anteckning finns om att dikningsföretaget aldrig har byggts ut. Dikningsföretaget är en bestämmelse som gäller tills något annat beslutas, trots att avloppsledningen aldrig byggdes. Beslutet om dikningsföretaget bör således omprövas, en prövning som görs av mark- och miljödomstolen (MMD) genom vattendom.

Dikningsföretaget Tollarps avloppsledning från 1943 finns öster om Hyllebärsvägen och planområdet (markerat med rött) ligger inom båtnadsområdet. Anteckning finns om att dikningsföretaget aldrig genomförts.

Avfallshantering

Renhållningen Kristianstad svarar för renhållningen i området. Närmsta återvinningscentral finns på Lastbilsvägen 1 i Tollarp, drygt 300 m nordost om planområdet.

För grupphusområde och flerbostadshus ska sophämtning ske samordnat. Miljöhus inom planområdet ska rymma samtliga förpackningsslag (rest-, matavfall, pappers-, plast-, färgade glas-, ofärgade glas- och metallförpackningar samt tidningar) och ska placeras så att inga backningsrörelser uppkommer. Samråd ska ske med Renhållningen Kristianstad i samband med utformning, placering och projektering av samtliga soputrymmen. Förslagsvis placeras miljöhus i anslutning till vändzon. Om underjordsbehållare är ett alternativ man kan tänka sig från exploatörens sida ska detta ske i dialog med Renhållningen Kristianstad. Då avsikten är att det nya vårdboendet ska inrymma storkök bör en matavfallsskvarn med tank installeras, liksom fettavskiljare, tömning som sker genom Renhållningen Kristianstad.

Posthantering

Postnord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakt med Postnord ska ske i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagningen i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte delas ut till adressen.



Situationell brottsprevention i detaljplaneskedet

Situationell brottsförebyggande redan i detaljplaneskedet är ett arbete som syftar till att förhindra eller försvåra att brott begås genom att tänka till hur ett nytt område utformas och gestaltas. En specifik plats eller situation kan påverka en person att begå brott. Brottsförebyggande åtgärder kan göras av t.ex. polis, fastighetsägare, olika kommunala förvaltningar och kollektivtrafiken. I samband med pågående planläggning av aktuell fastighet förs här ett resonemang kring hur man genom den fysiska planeringen inom planområdet i ett tidigt skede kan förebygga brott.

Planområdet har sedan tidigare varit bebyggt med vårdboende, vilket förslag till detaljplan fortsatt medger. Omgivande bebyggelse utgörs till största delen av friliggande villor. En hel del buskage har röjts från planområdet i samband med rivningen av den äldre byggnaden, till största delen återstår nu bara träd. Befintlig belysning utgörs av gatubelysning utmed omgivande gator. Parkering har skett till viss del inom fastighetens västra del, till viss del utmed omgivande gator. Detaljplanen möjliggör inte för allmänplats, så som parkmark eller gata. Det finns i dagsläget inte något hållplatsläge för kollektivtrafik i direkt anslutning till planområdet.

Att möjliggöra för en blandning av markanvändningar som i det här fallet, ett vårdboende och de omgivande bostäderna, är en bra brottsförebyggande åtgärd och dessa är dessutom väl kompatibla med varandra. Vårdboendet är bemannat under dygnets alla timmar och hjälper till att befolka området både dag- och nattetid. Detaljplanen möjliggör för att området gestaltas i en mänsklig skala med goda proportioner som bjuder in till samvaro och gemenskap. Verksamhetens parkering ska ske inom planområdet och ska ges en placering och utformning som ger god överblickbarhet, detta gäller för så väl bil- som cykelparkering. En stor del av buskagen som tidigare fanns inom fastighet har rensats bort i samband med rivningsarbetena. Vegetation och planteringar inom planområdet ska ta hänsyn till sikt och orienterbarhet vilket även ökar trygghetskänslan för dom som rör sig inom och i anslutning till området. Andra brottsförebyggande åtgärder man kan arbeta med i detaljplanens genomförandeskede är t.ex. belysning, entréers placering och åtgärder på fasad för att motverka takspringning.



Tillskapande av ekosystemtjänster

Planområdet omges i första hand av vägar, en del mer trafikerade än andra. Den omgivande bebyggelsen utgörs av lägre villabebyggelse och enstaka verksamheter som vetter mot E22. Närmsta rekreationsområde finns drygt 60 m från planområdet. Naturvärden inom planområdet utgörs av befintliga träd, framför allt de största träden utmed Kungsvägen i planområdets södra gräns. Förslag på identifierade ekosystemtjänster som man kan jobba med att förstärka inom planområdet är luftrening, vattenrening, bullerskydd, rekreation och inspiration. Åtgärder som plantering av vegetation, fördröjning av dagvatten som med fördel kan utformas för att så att det blir ett positivt tillskott i gestaltningen av området, att bevara de stora träden ut med Kungsvägen samt genom att värna om och bevara icke hårdgjorda/mjuka ytor inom området främjar samtliga av de identifierade ekosystemtjänsterna som behöver stärkas. De stora befintliga träden bidrar även till ett förbättrat lokalklimat, t.ex. ger de skugga och svalka vid höga temperaturer. Då detaljplanen möjliggör för byggnation av vårdboende blir ekosystemtjänster för inspiration och rekreation inom planområdet, trots dess ringa omfattning och närhet till rekreationsområde/park, viktiga för att skapa en god boendemiljö.



luftrening

Luftrening

Luftrening som ekosystemtjänst innebär i detta sammanhang rening av luft genom vegetation på land. Även om planområdet inte påverkas särskilt negativt i dag av trafiken på de omgivande gatorna i anslutning till planområdet finns det stora vinster lokalt med ett förebyggande arbete med ekosystemtjänster för att främja en god luftkvalité även på sikt. Genom att plantera träd och buskar både längs planområdets ytterkanter kan man t.ex. förbättra luftmiljön inom området. För optimerad effekt föreslås träd och buskar i flera skikt, olika höjd samt i varierande ålder och sort. Att bevara befintliga träd utmed Kungsvägen och komplettera med ytterligare plantering är exempel på åtgärder för att främja luftreningen.



vattenrening

Vattenrening

Vattenrening på naturlig väg genom växter och andra organismer både på land och i vatten beskriver denna ekosystemtjänst som behöver stärkas inom planområdet. En rening av vatten genom växter, svampar, plankton, alger och bakterier tar upp och bryter ner näringsämnen humus, metaller, partiklar och andra föroreningar. Detta ska främjas i anslutning till hårdgjorda ytor så som parkering och körbara ytor inom planområdet. En omsorgsfull hantering av dagvatten kan tillföra många nyttor inom området. Eftersom det kommunala ledningsnätet för dagvatten har en begränsad kapacitet och recipienten (Vramsån) är känslig och inte får påverkas negativt som en följd av detaljplanens genomförande är denna ekosystemtjänst viktig att jobba med inom planområdet. Det kan man tex. göra med hjälp av gröna tak och öppna, grunda infiltrationsytor.



bullerskydd

Bullerskydd

Naturen erbjuder bullerdämpning med hjälp av mjuk mark, träd, buskar och andra växter. Eftersom planområdet är utsatt för buller från omgivande vägar är bullerdämpande åtgärder viktigt för att skapa en trevlig boendemiljö inom planområdet. Att värna om att bevara mark som icke hårdgjorda ytor inom kvartsmarken blir viktigt i gestaltningen av den fortsatta utbyggnaden inom planområdet. Detta kan omfatta såväl mjuk mark som gröna tak. För en bra boendemiljö och uteplatser är ljudmiljön viktigt att arbeta med.



rekreation

Rekreation

Definitionen av rekreation som ekosystemtjänst är möjlighet till återhämtning och vila i naturen. Funktionen som eftersträvas är mer eller mindre tillrättalagda ytor som inbjuder till lugna aktiviteter eller motion, och som stärker hälsan. Närmaste rekreationsområde/park är inom 60 m gångväg från planområdet, men eftersom detaljplanen möjliggör för byggnation av vårdboende är det viktigt att inom fastigheten kunna erbjuda rekreativa miljöer som de boende kan nyttja utan att behöva förflytta sig några betydande sträckor.



inspiration

Inspiration

Att den omgivande naturen blir inspirerande är en individuell upplevelse. Det kan vara knutet till en specifik plats eller naturtyp. Inspiration knyter an till tidigare ekosystemtjänst och kan stärkas genom att vid ny- och omgestaltningen av området skapa intressanta rumsbildningar, inslag av rinnande eller öppet vatten och försöka efterlikna naturlig struktur och livsmiljöer. En god gestaltning av gemensamma ytor i anslutning till planerat vårdboende blir viktigt för att skapa en god boendemiljö.



SEDUMTAK



STORA FÖNSTER
MÖRKBRUNA KARMAR



KALKSTENFASAD



STÅENDE
TRÄPANEL



GLASVÄGG MED
INVÄNDIG SOLAVSKÄRMNING



SESAM
ARKITEKTKONTOR

Med hjälp av gröna tak (sedumtak) på planerat vårdboende kan man främja ekosystemtjänster för bland annat bullerskydd och vattenrening. Illustration: Presentation Almgården, SESAM Arkitektkontor 2020-02-17



Risker och störningar

Risk för översvämning eller erosion

Planområdet bedöms inte vara berört av någon erosionsrisk.

Den plana marken inom planområdet har markhöjder runt +40 och ligger inte i närheten av hav eller inom område med risk för översvämning från Helge å. Tomtmarken ska projekteras så att inga lokala lågpunkter bildas. Vid extrem nederbörd lutar topografin mot omgivande gatumark och området bedöms därför ha goda förutsättningar att klara skyfall.

Farligt gods

Delar av området är beläget inom 150 meter från E22, som idag är en rekommenderad transportled för farligt gods. Eftersom det planeras ny bebyggelse inom ett kortare avstånd än 150 meter från en rekommenderad transportled för farligt gods, bör vanligt vis riskerna utredas i enlighet med de riktlinjer som anges i RIKTSAM (Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen). I detta fallet anser dock räddningstjänsten i Kristianstads kommun att detta inte behöver beaktas, då befintlig sträckning av E22 i anslutning till aktuell fastighet kommer att försvinna.

Drivmedelsstationer

Det finns två drivmedelsstationer i planområdets närområde. För den västra drivmedelsstationen överstiger avståndet till planområdet 100 m. Den östra drivmedelsstationen ligger närmare.

Räddningstjänsten har i samband med planarbetet gjort en riskbedömning avseende planerad bebyggelse och närliggande drivmedelsstationer. Avståndet mellan planområdet



Bilden visar planområdet och närliggande drivmedelsstationer, markerade med stjärna.



och pumpön på drivmedelsstationen är ca 65 m och ca 75 m till påfyllningsanslutningen till cisternerna.

Vid riskbedömningen har räddningstjänsten tagit utgångspunkt i följande Handböcker:

- MSB – "Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer".(2015)
- Boverket m.fl. "Bättre plats för arbete" (1995)
- Lst Stockholms län – "Riskhänsyn vid ny bebyggelse" (2000)

Räddningstjänstens tolkning av de rekommenderade avstånd som anges i dessa handböcker är att ca 50 meter kan motiveras gällande riskhänsyn, övriga avstånd som anges avser buller, lukt, ljus störningar och luftföroreningar. Skyddsavstånd kan även bero på lokala förutsättningar. I det aktuella fallet så avskärmar stationsbyggnaden pumpön och påfyllningsanslutningen till cisternerna mot det aktuella planområdet, vilket kan ses som positivt vid ett eventuellt tillbud (dimensionerande pölbrand). Avståndet mellan drivmedelsstationen och planområdet anses därmed vara tillräckligt och inga direkta risker föreligger som skulle föranleda krav på riskreducerande åtgärder.

För övriga störningar som kan knytas till verksamheten svarar miljö- och hälsoskyddsnämnden. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen har meddelat att det under de senaste åren endast inkommit ett klagomål på drivmedelsstationen och då avseende störande belysning. Aktuell armatur riktades om och sedan åtgärden har inga ytterligare klagomål inkommit till kommunen.

Den samlade bedömningen är att drivmedelsstationerna inte är något hinder för planerad exploatering.



Tollarps avloppsreningsverk

400 m sydväst om planområdet ligger Tollarps avloppsreningsverk. Här behandlas avloppsvatten från Tollarps samhälle och befintliga industrier, främst Orkla Foods Sverige. Reningsverket är dimensionerat för 9000 pe (personequivallenter) och BOD belastningen var under 2019 ca 144 ton, motsvarande ca 5700 pe. BOD belastningen från industrier har under 2019 varit motsvarande 4300 pe. Tillsynsmyndighet för Tollarps reningsverk är miljö- och hälsoskyddsnämnden, Kristianstads kommun. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen deltar i arbetet med upprättad detaljplan.

Tollarps reningsverk har ett något åldrat miljötillstånd men någon omprövning av miljötillståndet är inte planerad. Under 2019 byggdes verket om med ny luftning. Det biologiska reningssteget och slamhanteringen är numera inbyggd, vilket är positivt med hänsyn till luktproblem som annars riskerar att uppstå.

I samband med pågående detaljplanearbete har en konsekvensbedömning gjorts tillsammans Kristianstads kommuns miljö- och hälsoskyddsavdelning.

Avståndet mellan planområdet och reningsverket är 400 m. Reningsverket är beläget utmed Vramsån på en markhöjder motsvarande + 30m. Planområdet i sin tur ligger på markhöjder kring + 40 m. Mellan planområdet finns en vegetationsridå, bostadsbebyggelse (villor), Malmövägen (nuvarande E22) med skärmande bullerplank, verksamheter och sedan ytterligare bostadsbebyggelse. Fastigheten inom planområdet är sedan tidigare bebyggd med äldreboende.

Störningar som kan uppstå för närboende har identifierats som lukt och buller. Inga klagomål har inkommit under 2019 avseende buller från verksamheten. Under 2019 har det inkommit ett klagomål från en fastighet nära reningsverket utmed Per Jägares väg avseende på lukt från verksamheten. Orsaken till lukten var ett dåligt fungerande kolfilter i ventilationsanläggningen. Åtgärder i form av byte av kolfilter vidtogs. Delar av anläggningen har byggts in, vilket nämns ovan, och även det motverkar luktspridning.

Bedömningen är att befintligt avloppsreningsverk inte innebär någon störning eller negativ påverkan på den planerade bebyggelsen med hänvisning till anläggningens utformning och läge, både avseende avstånd och nivåskillnad. Befintlig bostadsbebyggelse belägna närmare reningsverket än planområdet upplever inte störningar från verksamheten i form av lukt eller buller.



Kartan visar planområdet i norr och Tollarps avloppsreningsverk sydväst om planområdet. Avståndet mellan anläggningen och planområdet motsvarar 400 m (röd linje). Reningsverket ligger utmed Vramsån på höjder kring + 30 m och planområdet ligger i sin tur på markhöjder kring + 40 m. Mellan befintlig villabebyggelse och reningsverket finns en vegetationsridå.



Tillståndspliktig verksamhet

Drygt 300 meter sydväst om planområdet ligger Orkla Foods Sverige ABs anläggning, se flygbild nedan. Verksamheten i Tollarp omfattar tillverkning av sylt, marmelad, gelé och äppelmos under varumärken som Felix, BOB och Önos. Produktionen sker i slutna system där frukt och bär processas. Fabriken producerar i två skift och antalet anställda i Tollarp är 50 personer. Detta är en tillståndspliktig verksamhet med miljötillstånd från 2000-03-02. Tillståndet omfattar livsmedelstillverkning intill ett årligt högsta råvaruintag av frukt och bär på 10 000 ton, vilket resulterar i ca 15 600 ton färdig produkt. Miljötillståndet reglerar bullernivåerna från verksamheten som ska begränsas så att bolagets bidrag till den ekvivalenta ljudnivån vid närmaste bostäder (markerat med stjärna på flygbilden nedan), inte överskrider 55 dB(A) dagtid (07-18) vardagar, 45 dB(A) nattetid (22-07) och 50 dB(A) övrig tid.

Buller från verksamheten kommer främst från ventilationsfläktar på taket samt truck- och lastbilstransporter. Inga klagomål avseende buller eller andra störningar från verksamheten har inkommit till kommunen från 2019.

Bedömningen är att befintligt tillståndspliktig verksamhet inte innebär någon störning eller negativ påverkan på den planerade bebyggelsen med hänvisning till anläggningens utformning, läge och avstånd. Befintlig bostadsbebyggelse belägna närmare verksamheten än planområdet upplever inte störningar från verksamheten.



Flygbilden visar planområdet i nordöst och Orklas anläggning sydväst om planområdet. Avståndet mellan anläggningen och planområdet motsvarar 300 m (röd linje). Mellan befintlig planområdet och industrin finns befintlig villabebyggelse (de närmast anläggningen är markerade med stjärna) och vegetation.



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.

Trafikmätning på Kungsvägen i anslutning till planområdet har genomförts av Kristianstads kommun under våren 2020. Resultatet visar på en ÅDT (årsdygnstrafik) motsvarande 2740 fordon, varav 5,8% utgörs av tungtrafik 2020. Beräknad ÅDT för år 2040 är 3340 fordon med en uppskattad trafikökning på 1% per år. Hastigheten på Kungsvägen är 40 km/h.

Bullerberäkning har gjorts inom fastigheten Almen 10 och redovisas i tabellen nedan.

Buller från Kungsvägen

Avstånd från Kungsvägen (m fr vägmitt)	Ekv (dBA)	Max (dBA)
7	60	81
10	59	77
70	50	60

Nedan är beräkningar med bullerskyddsskärm.

Avstånd från Kungsvägen (m fr vägmitt)	Höjd på skärmen (m)	Ekv (dBA)	Max (dBA)
10	2	49	66
15	1,5	49	65

Bullernivåerna inom planområdet beräknas ligga mellan 0-60 dBA ekvivalent ljudnivå. Riktvärdet för buller vid fasad uppfylls redan 7 meter från vägmitt. Bullerriktvärdena vid uteplats klaras inte oskärmad, vilket gäller inom nästan hela planområdet. Skyddas området med en bullerskyddsskärm läng Kungsvägen klaras även riktvärdena för uteplats. Detta ska regleras med planbestämmelse på plankarta som anger att om bostadens enda



uteplats förläggs mot Kungsvägen ska denna anordnas skärmande. Skärmningen ska utgöras av byggnad eller plank med tät konstruktion till en höjd av minst 2 meter högre än vägytan från Kungsvägen.

Vid en byggnation av ett vårdboende med den utformning som redovisas i planhandlingen är det möjligt att iordningställa gemensamma uteplatser där huskroppen i sig utgör erforderligt bullerskydd.



På plankartan anges bestämmelse om bullerskydd som säger att uteplats ska ordnas skärmande mot Kungsvägen. Skärmningen kan utgöras av ett tätt plank, eller som redovisas på bilden ovan, av en byggnadskropp. Röda markeringar visar ytor för gemensamma uteplatser som placerats skyddat från trafikbuller.



GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER

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

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 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.

Planavtal

Mellan exploatören tillika ägarna till fastigheten Almen 10 och Byggnadsnämnden i Kristianstads kommun, genom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, har avtal träffats om upprättande av detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen möjliggör för byggnation av bostäder och vård. Fastighetskonsekvenserna utgår från att befintlig fastighet i sin helhet bebyggs med vårdboende och tillhörande komplementbyggnader utan några fastighetsrättsliga förändringar.



Endast fastigheten Almen 10 (markerad ovan) berörs av upprättad detaljplan. Detaljplanens genomförande kräver inga fastighetsrättsliga förändringar.



Rättighet för fördröjning av dagvatten

Erforderliga ytor för fördröjning och rening av dagvatten som enligt planbestämmelse n₂ ska finnas inom användningsytan, tillika fastigheten Almen 10, kan regleras/säkerställas antingen med servitut till förmån för närmsta kommunägda fastighet, i detta fall Tollarp 217:1, alternativt som nyttjanderätt till förmån för Kristianstads kommun. Avsikten med rättigheten är att garantera kommunens tillgänglighet till fördröjningsytan avseende skötsel, underhåll och funktion. Illustrationen intill visar på möjlig utbredning och placering av ytan.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning i det fall det skulle bli aktuellt i ett senare skede.

Dikningsföretag

Dikningsföretaget Tollarps avloppsledning från 1943 passerar öster om planområdet. båtadsområdet sträcker sig in på planområdet. Det finns en anteckning om att dikningsföretaget aldrig genomförts. Dikningsföretaget gäller tills något annat beslutas, trots att avloppsledningen aldrig byggdes. Beslutet om dikningsföretaget bör således omprövas, en prövning som görs av mark- och miljödomstolen (MMD) genom vattendom. Kommunen svarar för att dikningsföretaget omprövas.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

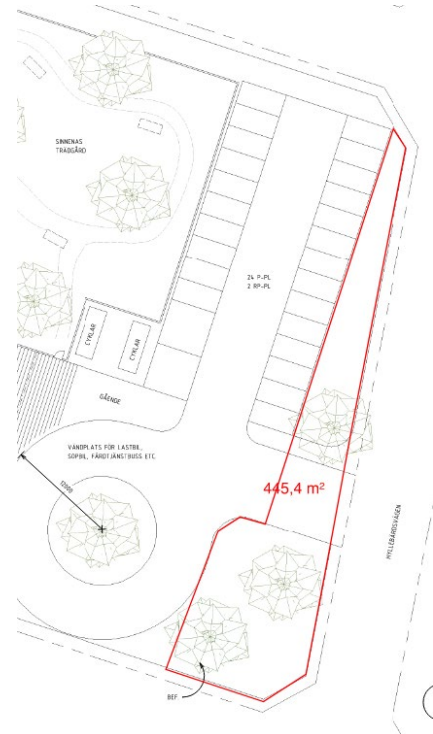
Kostnaden för upprättandet av nu aktuell detaljplan svarar exploatören för. Någon planavgift i samband med framtida bebyggelse skall därför inte tas ut för tillkommande bebyggelse och andra anläggningar inom planområdet.

Kommunala utbyggnadskostnader

Ett genomförande av detaljplanen medför 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. Eventuella kostnader i samband med planens



Illustrationen visar möjlig utbredning av fördröjningsyta för dagvatten som ska finnas inom planområdet i enlighet med bestämmelse n₂. Ytan för fördröjning av dagvatten kan regleras med servitut alternativt nyttjanderätt mellan kommunen och fastighetsägaren.



genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar (ledningar) bekostas av exploatören.

Planområdet omfattar fastigheten Almen 10, några fastighetsrättsliga förändringar vid ett genomförande av detaljplanen krävs inte och ett genomförande av detaljplanen kan inte antas medföra några konsekvenser för den enskilda fastighetsägaren. Avtalsservitut gällande fördröjningsyta för dagvatten ska ansökas om och bekostas av kommunen.

Tekniska frågor

Behov av ytterligare tekniska utredningar

Den översiktliga geotekniska utredning som gjorts 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 och tekniska förvaltningen.



UNDERSÖKNING – BEHOV AV STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING

Kommunen ska göra en undersökning av behovet av en strategisk miljöbedömning (SMB) när en plan eller ett program upprättas eller ändras. Undersökningen ska identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Beslut i frågan om miljöpåverkan och behov av miljöbedömning ska redovisa de omständigheter som varit avgörande. Det ska göras tillgängligt för allmänheten. Beslutet får inte överklagas särskilt. (6 kap 5-8 §§ Miljöbalken.)

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, har en undersökning enligt Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 § p 1-9 genomförts enligt nedan.

Identifikation av omständigheter för och emot en miljöbedömning

Områdets förutsättningar

Upprättad detaljplan syftar till att möjliggöra för en utveckling av befintligt vårdboende på fastigheten Almen 10 i Tollarp. Almgården, befintligt vårdboende på fastigheten sedan 60-talet, är uppfört i strid med gällande detaljplan. En ny detaljplan krävs för att anpassa planlagd markanvändning till den redan befintliga, samt för att möjliggöra en utveckling av den samma. Området ligger relativt centralt i Tollarp med närhet till service och kollektivtrafik med bra turtäthet.

Marken inom området sluttar svagt åt öster med höjder kring +40 m.ö.h. och utgörs av postglacial sand-mellansand med hög genomsläpplighet.

Området berörs inte av några riksintressen, det finns heller inga kända fornlämningar.

Fastigheten är utsatt för buller från Kungsvägen i planområdets södra gräns. Delar av området är beläget inom 150 meter från E22, som idag är en rekommenderad transportled för farligt gods. Räddningstjänsten har dock meddelat att detta inte behöver beaktas, då befintlig sträckning av E22 i anslutning till aktuell fastighet kommer att försvinna.

400 m sydväst om planområdet ligger Tollarps avloppsreningsverk. Reningsverket är dimensionerat för 9000 pe (personequivallenter) och BOD belastningen var under 2019 ca 144 ton, motsvarande ca 5700 pe. BOD belastningen från industrier har under 2019 varit motsvarande 4300 pe. Tillsynsmyndighet för Tollarps reningsverk är Miljö- och hälsoskyddsnämnden, Kristianstads kommun.



Det finns två drivmedelstationer i planområdets närområde. För den västra drivmedelsstationen överstiger avståndet till planområdet 100 m. Den östra drivmedelsstationen ligger närmare. Räddningstjänsten har i samband med planarbetet gjort en riskbedömning avseende planerad bebyggelse och närliggande drivmedelsstationer. Avståndet mellan planområdet och pumpön på den närmsta drivmedelsstationen är ca 65 m.

Planens påverkan på området

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en nybyggnation av befintligt vårdboende på fastigheten eftersom befintlig byggnad bedöms vara i så pass dåligt skick att renovering inte är tillräcklig. Då befintlig byggnad, uppförd under 60-talet, är i strid med gällande detaljplan vad gäller byggnadsarea, antal bostäder, föreskrivet antal våningar och angiven byggnadshöjd krävs en ny detaljplan. Den nya detaljplanen medger en byggnation i upp till 2 våningar. Det nya vårdboendet ska inrymma 40 boende, storkök och personalutrymmen samt erforderliga parkeringsytor och komplementbyggnader. Den ökade byggrätten som medges bedöms inte medföra några miljöproblem i området och eftersom marken redan är ianspråktagen skadas heller inga värdefulla miljöer.

Planens påverkan på hälsa och miljö

Upprättad detaljplan främjar hållbar utveckling då den möjliggör för en förtätning inom Tollarp genom en utökad byggrätt inom kvartersmark som redan är ianspråktagen för byggnation. Naturvärden som identifierats i området utgörs av befintliga stora träd utmed Kungsvägen som föreslås bevaras. Då detaljplanen endast medger en utökad byggrätt och markanvändningen inte föreslås förändras i relation till nu gällande förhållanden är bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte medför någon betydande ökning av miljöeffekterna, detaljplanen kan inte heller antas medföra några gränsöverskridande miljöeffekter.

Planförslaget bedöms ha möjlighet att utformas så att ekosystemtjänster stärks inom planområdet trots dess ringa omfattning. Förslag på identifierade ekosystemtjänster som man kan jobba med att förstärka inom planområdet är luftrening, vattenrening, bullerskydd, rekreation och inspiration. Åtgärder som plantering av vegetation, fördröjning av dagvatten som med fördel kan utformas för att så att det blir ett positivt tillskott i gestaltningen av området, att bevara de stora träden utmed Kungsvägen samt genom att värna om och bevara icke hårdgjorda/mjuka ytor inom området främjar samtliga av de identifierade ekosystemtjänsterna som behöver stärkas. De stora befintliga träden bidrar även till ett förbättrat lokalklimat, t.ex. ger de skugga och svalka vid höga temperaturer. Då detaljplanen möjliggör för byggnation av vårdboende blir ekosystemtjänster för inspiration och rekreation inom planområdet, trots dess ringa omfattning och närhet till rekreationsområde, viktiga för att skapa/stärka en god boendemiljö.

Enligt VA-plan för Kristianstads kommun 2016-2025 (antagen av KF 2016-10-18) anges att recipienten till reningsverket i Tollarp är Vramsån. Vramsån beskrivs som ett unikt



vattendrag med flera hotade och sällsynta arter. Ån har kvar stora delar av sitt naturliga lopp, och innehåller många ovanliga arter, bla. jättemöja och flera musselararter. Ån omges på flera platser av svämlövskog och andra skogliga naturtyper och förekomsten av lavar, mossor, insekter och svampar är stor. Vattenkvaliteten i ån ska bevaras god och minst uppfylla kraven för hög ekologisk status och god kemisk status enligt vattendirektivet. God vattenkvaliteten är särskilt positivt för populationerna av bred paljettdykare, flodpärlmussla, jättemöja, lax, tjockskalig målarmussla och utter. Ingen försurnings ska förekomma och syrgashalten ska vara god. För att ett genomförande av detaljplanen inte ska medföra negativ påverkan på recipienten och därmed gällande miljö kvalitetsnormer, föreslås dagvatten som uppkommer inom planområdet fördröjas och renas innan det släpps vidare i det kommunala dagvattennätet vilket regleras med planbestämmelse på plankartan. Från planområdet leds dagvattnet sedan vidare till dagvattenmagasin belägna ca 70 m öster om området, inom kommunens fastighet Östra Vram 16:3, planlagd för allmän plats, damm. Dagvattendammarnas kapacitet är god och kan rymma upp till 100-års regn. Vidare ska tomtmarken projekteras så att inga lokala lågpunkter bildas. Vid extrem nederbörd lutar topografin mot omgivande gatumark och området bedöms ha goda förutsättningar att klara skyfall.

Avloppsreningsverket i Tollarp har kapacitet att hantera spillvatten från planerade byggnation och planförslaget bedöms inte heller i detta avseende påverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnormer negativt.

Reningsverket är beläget 400 m sydväst om planområdet och identifierade potentiella störningar utgörs av lukt och buller. En konsekvensbedömning har gjorts tillsammans med miljö- och hälsoskyddsavdelningen avseende reningsverkets påverkan på planerad bebyggelse. Bedömningen är att befintligt avloppsreningsverk inte innebär någon störning eller negativ påverkan på den planerade bebyggelsen med hänvisning till anläggningens utformning och läge, både avseende avstånd och nivåskillnad. Befintlig bostadsbebyggelse belägna närmare reningsverket än planområdet upplever inte störningar från verksamheten i form av lukt eller buller. Någon omprövning av gällande miljö tillstånd är inte aktuellt.

För de närliggande drivmedelsstationerna har räddningstjänsten gjort en riskbedömning. Utifrån riskbedömningen är slutsatsen att ett rimligt skyddsavstånd enligt gällande rekommendationer motsvarar 50 m. Avståndet mellan drivmedelsstationen och planområdet anses därmed vara tillräckligt och inga direkta risker föreligger som skulle föranleda krav på riskreducerande åtgärder. För övriga störningar som kan knytas till verksamheten svarar miljö- och hälsoskyddsnämnden. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen har meddelat det endast inkommit ett klagomål under de senaste åren avseende ljus. Armaturen åtgärdades och ingen ytterligare störning har rapporterats. Den samlade bedömningen är att drivmedelsstationen inte är något hinder för planerad exploatering.

Drygt 300 meter sydväst om planområdet ligger Orkla Foods Sverige ABs anläggning. Detta är en tillståndspliktig verksamhet med miljö tillstånd från 2000-03-02. Tillståndet omfattar livsmedelstillverkning intill ett årligt högsta råvaruintag av frukt och bär på 10



000 ton, vilket resulterar i ca 15 600 ton färdig produkt. Miljötillståndet reglerar även bullernivåerna från verksamheten som främst kommer från ventilationsfläktar på taket samt truck- och lastbilstransporter. Inga klagomål avseende buller eller andra störningar från verksamheten har inkommit till kommunen från 2019. Bedömningen är att befintligt tillståndspliktig verksamhet inte innebär någon störning eller negativ påverkan på den planerade bebyggelsen med hänvisning till anläggningens utformning, läge och avstånd. Befintlig bostadsbebyggelse belägna närmare verksamheten än planområdet upplever inte störningar.

Gällande miljökvalitetsnormer överskrids inte i dagsläget och planförslaget innebär heller ingen risk för att gällande miljökvalitetsnormer överskrids i samband med planens genomförande.

Planens påverkan på annan planering/planläggning och verksamhet

Planförslaget anger inte förutsättningar för en sådan tillståndspliktig eller anmälningspliktig verksamhet eller åtgärd som alltid ska antas medföra betydande miljöpåverkan eller som kan komma att bli bedömd som en sådan enligt 3 § första stycket eller i bilaga 3 till förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Detaljplanen är förenlig med ställningstagandena i gällande översiktsplan, Översiktsplan 2013 för Kristianstads kommun (KF 2013-03-12).

Slutsats

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

Mari Wagner
planeringsarkitekt