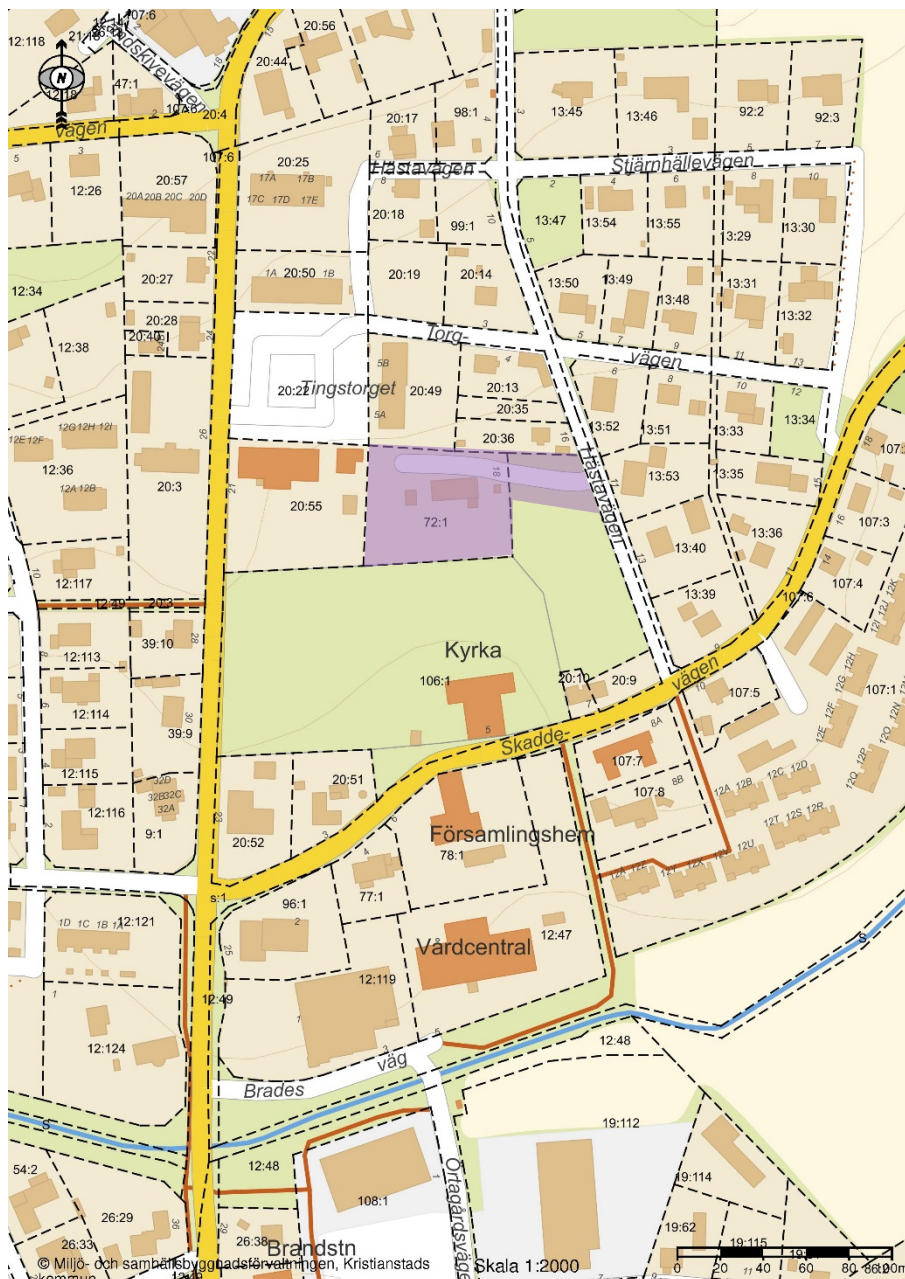




Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Degeberga 72:1 m.fl. i Degeberga



Översiktskarta med planområdets läge.



ALLMÄNT

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att ändra tillåten markanvändning för kyrkligt ändamål till bostadsändamål för Degebergas äldre prästgård, som idag inrymmer en privatbostad.

Läge och omfattning

Planområdet är centralt beläget i Degeberga och omfattar fastigheten Degeberga 72:1 som innefattar Degebergas äldre prästgård med tillhörande komplementbyggnader och trädgårdsmiljö samt del av Degeberga 106:1 som utgör befintlig infartsväg. Planområdets storlek är 4 260 m².

Uppdrag och bakgrund

Degebergas prästgård har tidigare tillhört kyrkan men är idag såld till en privatperson som nyttjar den som bostad.

Ansökan om planbesked inkom 2020-10-16 till miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen från Degeberga-Everöds församling. Ansökan innehöll önskemål om att ändra markanvändningen till bostad för Degeberga 72:1 och del av 106:1, för att på så vis kunna pröva ansökan om fastighetsreglering som lämnats till lantmäteriet.

Byggnadsnämnden gav 2021-01-26 § 5 i uppdrag åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att, på den sökandes bekostnad, upprätta förslag till ny detaljplan för att pröva möjligheterna till bostadsändamål.

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2021-06-29, § 131 genomförts under tiden 2021-07-13 till 2021-08-27. Planförslaget kompletterades inför granskningsskedet med avseende på buller, fornlämningar, fastighetsrättsliga justeringar och redaktionella ändringar.

Granskning har enligt byggnadsnämndens beslut 2021-09-28, § 201 genomförts under tiden 2021-10-08 till 2021-11-16. Planbeskrivningen kompletterades inför antagandeskedet med information om avtalsrättighet för ledningar och plankartans u-område utökades i den nordvästra delen av planområdet. Därtill tillkom information om E.ON lågspänningskabel inom planområdet.

Markägoförhållanden

Degeberga 72:1 är i enskild ägo medan del av Degeberga 106:1, som ska föras över till Degeberga 72:1 för att reglera tillfart från Hästavägen i öster, ägs av kyrkan och Degeberga-Everöds församling.



Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Behov av strategisk miljöbedömning (SMB)

En undersökning har genomförts för att avgöra om planförslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, se avsnittet sist i planbeskrivningen. Kommunens bedömning är att planförslaget inte har en sådan miljöpåverkan att en strategisk miljöbedömning (SMB) enligt 6 kap miljöbalken behöver göras. Länsstyrelsen har lämnat ingen erinran i sitt samrådsyttrande.

Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan har handlagts med standardförfarande. Standardförfarandet tillämpades eftersom planförslaget var förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och antogs heller inte medföra en betydande miljöpåverkan. Processtegen bestod av uppdrag, samråd, samrådsredogörelse, granskning, granskningsutlåtande, antagande och laga kraft.

Det bedömdes inte som rimligt att hantera planförslaget med begränsat standardförfarande. Detta då samrådskretsen aktivt behövde godkänna planförslaget och eftersom fastigheten angränsade till ett flerbostadshus med flertal hyresgäster bedömdes det inte som genomförbart.



Tidplan

Uppdrag	Byggnadsnämnden	2021-01-26 § 5
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2021-06-29 § 131
Godkännande för granskning	Byggnadsnämnden	2021-09-28 § 201
Antagande	Byggnadsnämnden	2021-12-15 § 246
Laga kraft		2022-01-07



Medverkande

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

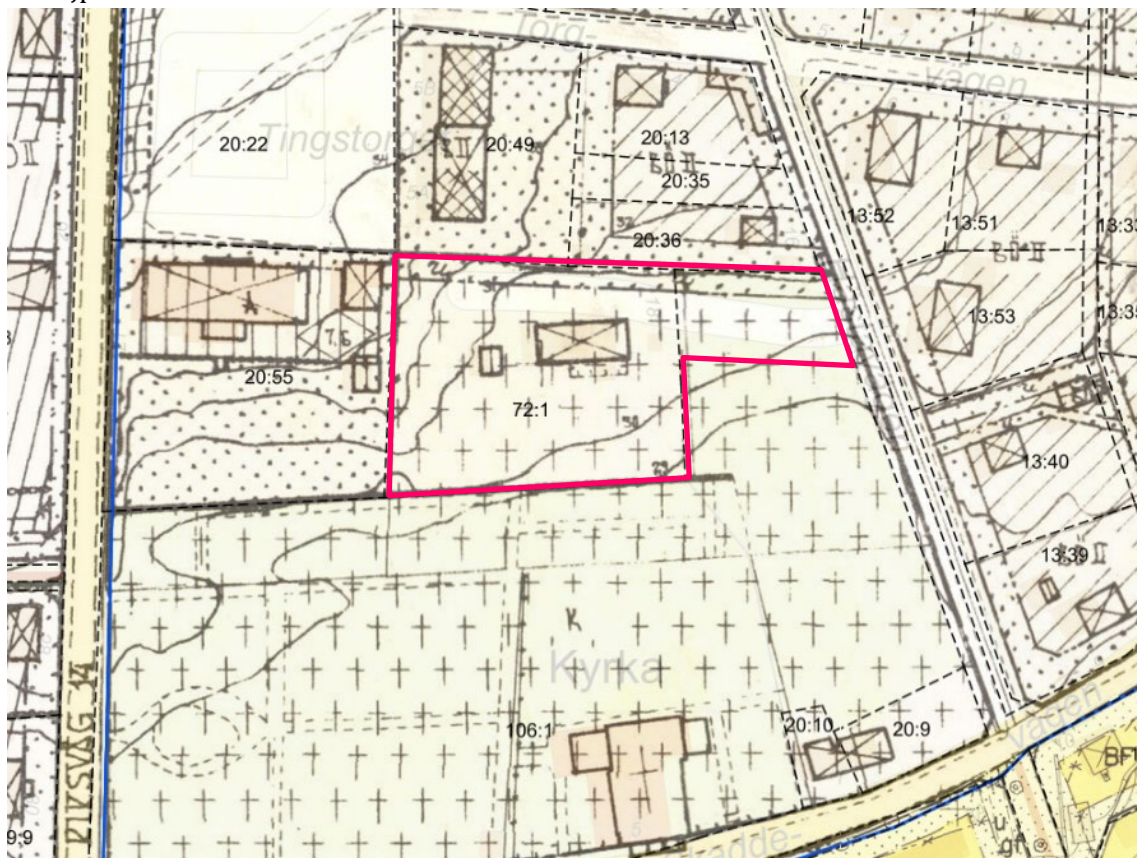
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller en byggnadsplan som fick laga kraft 1969-11-24. Planen anger att nu aktuellt planområde får användas för *kyrkligt ändamål och för begravningsändamål*. Byggnadsplanen reglerar ingen exploateringsgrad, högsta byggnadshöjd eller andra egenskapsbestämmelser.

Sedan plan- och bygglagen infördes år 1987 gäller stadsplaner och byggnadsplaner som detaljplaner.



Utdrag från gällande detaljplan från år 1969 där nu aktuellt planområde regleras som kyrkligt ändamål (i detta fall korsprickad mark). Planområdet är markerat med rött.

Karta: Kristianstads kommun



Översiktsplaner och fördjupningar

I *Översiktsplan 2013 för Kristianstads kommun*, antagen av kommunfullmäktige 2013-03-12, anges pågående markanvändning för aktuellt planområde. Prästgården har nyttjats som bostad till kyrkans medarbetare. En förändring av prästgårdens användning från kyrkligt ägd bostadsbyggnad till privatbostad bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Fornlämningar

Området berörs av en fornlämning med RAÄ-nummer 1991:7383, *bytomten till Degebergas gamla by*. Degeberga by har äldsta skriftliga belägg i källor från år 1348 och lämningens gränser i kulturmiljöregistret definierades med hjälp av en historisk karta från år 1810.

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har tidigare yttrat sig angående en exploatering på genom aktuell detaljplanläggning berörda fastigheter. I samrådet enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (KML), som handlagts under dnr. 431-46220-2020, har länsstyrelsens ställningstagande varit att en exploatering kräver länsstyrelsens tillstånd enligt 2 kap 12 § KML. Dessutom konstaterade Kulturmiljöenheten att det sannolikt i samband med prövning av tillåtligheten kommer ställas krav på genomförande av en arkeologisk förundersökning. Kulturmiljöenheten rekommenderade dessutom som första steg att börja med en så kallat avgränsande förundersökning. Fornlämningarnas gränser i kulturmiljöregistret, särskilt när lämningar som i det här fallet, inte är synliga på markytan har alltid en viss osäkerhet. Här blev gränsen av bytomten i kulturmiljöregistret bestämt med en historisk karta från år 1810. Gränserna återspeglar därför bara en momentbild och fornlämningen kan övertiden ha varierat i sin storlek. Därför tillhör enligt 2 kap. KML 2 § till varje fornlämning ett så kallat fornlämningsområde som en slags skyddszon runt lämningen som är så stort som det behövs för att bevara fornlämningen. I samband med planarbetet och samrådet avklarades inte om fornlämningar sträcker sig längre norrut än angivet i kulturmiljöregistret. Fornlämningens verkliga gränser är inte fastlagda.

För att undkomma arkeologiska insatser inom planområdet reglerar plankartan prickmark, d.v.s. mark som inte får förses med byggnad, inom en zon på 15 meter från den södra fastighetsgränsen för att på så vis upprätthålla ett markant avstånd från den troliga avgränsningen av fornlämningen.

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har meddelat 2021-08-09 att den zon på 15 meter av prickmark som bland annat är avsedd för att undvika arkeologiska insatser är acceptabel sett till den genomgången av äldre historiska kartor som gjorts i samband med samrådsprocessen.



På länsstyrelsen uppmaning och för att förtydliga fornlämningsområdet reglerar plankartan två bestämmelser inom 15-meters zonen i planområdets södra del. Dels en övrig administrativ a-bestämmelse som anger "Fornlämningsområde" och dels n₂-bestämmelse om markens anordnade som reglerar att markingrepp inte får utföras inom fornlämningsområde utan länsstyrelsen tillstånd enligt KML.

Såvida markingrepp skulle vara aktuellt söker fastighetsägaren tillstånd enligt KML och står för kostnaderna för de arkeologiska insatserna.



Utbredning av fornlämning. Planområdet markerat med streckad lila linje. Karta: Länsstyrelsen



PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse



Flygfoto från år 2020 med planområdet markerat med rött. Karta: Kristianstads kommun

Inom fastigheten Degeberga 72:1 finns en huvudbyggnad som uppfördes år 1952 som en prästgård (tidigare Degeberga 20:1). Tillhörande uteplats finns utmed den sydöstra delen av huvudbyggnaden som till viss del utgörs av skärmtak.

Till gården finns två komplementbyggnader, varav ena är på 14 m² och utgörs av skärmtak för cyklar medan den andra är på 26 m² och utgörs av garage/förråd.

Marknivån i området är relativt jämn med nivåer mellan +29 till 31 meter. Området sluttar svagt mot söder och marken är som högst i den nordvästra delen av fastigheten Degeberga 72:1. Hästavägen, öster om planområdet, är hårdgjord med asfalt medan infartsvägen till huvudbyggnaden är grusad och därutöver utgörs planområdet av en trädgårdsmiljö. Trädgården består av gräsmatta med flera rabatter, buskar och träd. Infartsvägen kantas av björkträd på ömse sidor.

Planområdet har ett centralt läge i Degeberga. Området har god närhet till serviceinrättningar såsom livsmedelsbutik, vårdcentral och skola.



*Bebyggelse inom planområdet. Infartsvägen från Hästavägen syns på fotot nere till höger.
Foton: Kristianstads kommun*

Kulturmiljövärden

Huvudbyggnaden är uppförd år 1952 i 1,5 plan med inredd källare. Den uppfördes som ny Prästgård av dåvarande Wittskövle-Degeberga Pastorat. Byggnaden har fungerat som bostad till kyrkans medarbetare (präster, kyrkoherdar och komminister) samt som pastorsexpedition. År 1985 byggdes en ny pastorsexpedition och prästgården har sedan dess varit en privatbostad i kyrkans ägo. År 2019 såldes fastigheten till en privatperson.

Byggnaden utgör ca 181 m² och innefattar 9 rum med äldre tidstypiska detaljer såsom fiskbensparkett, dubbla glasdörrar och öppna spisar.

Byggnaden har karaktäristiska drag från 1950-talets arkitektur genom sin nätta stil. Prästgården fasad är av slammad vitgrå puts och sadeltak med rött enkupigt tegel. Villor under 50-talet fick ofta en fasad av tegel eller puts och sadeltak som ofta var täckta med en- eller tvåkupigt tegel.

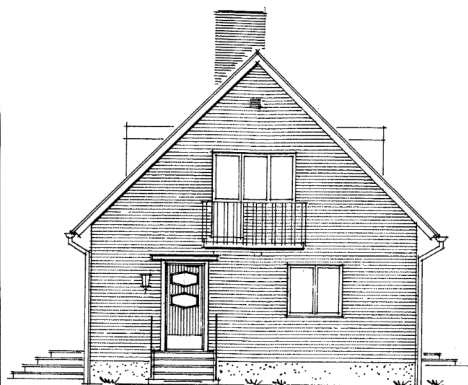
Entrédörrarna på 50-talet var oftast av brunlaserat trä (oftast ek eller ädelträ som klarlackades) och försågs oftast med ljusinsläpp i form av romber eller sex- eller åttkantiga fönster som blev populära under den här tiden. Prästgården har kvar sina originaldörrar i trä och tidstypiska fönsterrutor.



Huvudentréerna sågs som en viktig del av husets uttryck under denna tid. Prästgårdens huvudentré är utmärkande där överbågen är rundade på både entrédörren och de två intilliggande sidofönsterna.

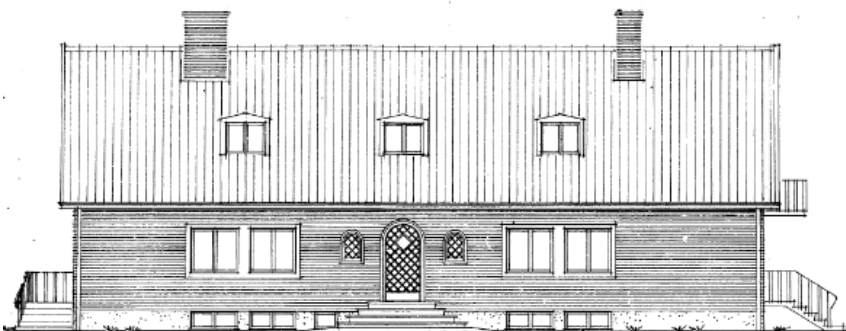
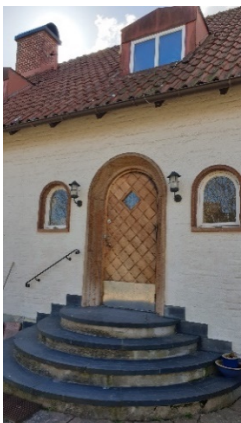
Järnsmide användes oftast som utsmyckning under denna period. Järnsmiden återfinns på den äldre prästgårdens balkong- och trappräcken och är i original.

Baksidan är förhållandevis detaljlöst sett till hela byggnaden. Prydnadsluckor och spröjs hör sällan inte hemma i originalkaraktären på 50-talet, även om baksidans altandörr just innehåller fönsterluckor som original.



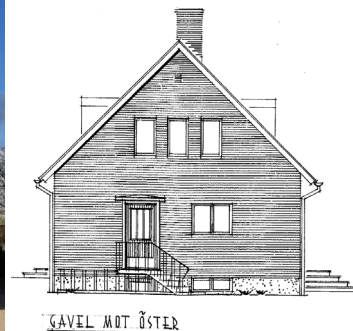
GAVEL MOT VÄSTER

Trädörr med tidstypiskt ljusinsläpp i form av två sexkantiga fönster och trapp- och balkongräcke i järnsmide. Foto: Kristianstads kommun, Ritning: Kristianstads kommuns bygglovsarkiv.



FASAD MOT NORR

Väldekorerad huvudentré mot norr. Foto: Kristianstads kommun, Ritning: Kristianstads kommuns bygglovsarkiv.



*Tidstypisk trädörr med trapppräcke i järnsmide på fasaden mot öster. Foto: Kristianstads kommun,
Ritning: Kristianstads kommuns bygglovsarkiv.*





Kulturhistorisk värdering

Prästgården är välbevarat exteriört och har flera tidstypiska arkitekturdrag.

Plan- och bygglagens varsamhetskrav regleras i PBL 8 kap. 17 §. Där anges att en ändring av byggnad eller flytt av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. För att förtydliga innebörden av varsamhetskravet kan dessa preciseras dessa genom bestämmelser i en detaljplan. Aktuell detaljplan föreslår inga särskilda bestämmelser utan hänvisar till PBL:s generella varsamhetskrav med denna planbeskrivning som vägledning vid framtida bygglovsprövning.



Flygfoto från 1956-57. Här syns Prästgården och infartsvägen, likt idag. Foto: Kristianstads kommun.



Naturvärden

Marken kring den äldre prästgården domineras av traditionell trädgårdsyta med gräsmatta, buskar, träd och rabatter.

Alléer är enligt miljöbalken (MB) lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd. De träden omfattas av områdesskydd enligt miljöbalken vilket kallas *biotopskydd*.

Infartsvägens vuxna björkträd omfattas därmed av det generella biotopskyddet. Björkarna har ett miljö- och kulturmässigt högt värde, vilket gör de viktiga att bevara. För ingrepp i biotopskyddade miljöer krävs dispens som provas av länsstyrelsen utifrån särskilda skäl.



Allén till gamla prästgården. Foto: Kristianstads kommun

För övrigt finns det inga uppgifter om några fridlysta arter och området bedöms sakna höga naturvärden. Däremot finns flera rödlistade fåglar registrerade i omgivningen såsom Tornseglare (EN) och Ängshök (EN). Även den rödlistade Vattenmyrlejonslända (NT) finns noterad.

Den angränsande begravningsplatsen med gravstenar söder om planområdet och minneslunden sydöst om planområdet utgör en naturvacker och fridfull plats.

Trafik

Huvudbyggnaden har ett in- och utfartsläge för biltrafik mot Hästavägen i öster. Hästavägen förvaltas av Degeberga östra vägsamfällighet (Degeberga ga:5).

Parkering sker inom den egna fastigheten.

Hållplatser för regionbuss finns inom ca 300 respektive 350 meters gångavstånd från planområdet med hög turtäthet till både Kristianstad, Simrishamn och Ystad.



PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag

Planförslaget innebär att området får användas till bostadsändamål från tidigare kyrkligt ändamål i enlighet med dagens förhållande.

Planområdets avgränsning

Planområdet omfattar fastigheten Degeberga 72:1 samt del av Degeberga 106:1 där några fastighetsgränser tidigare varit osäkra men som klargjorts i samband med upprättandet av ny grundkartan. Fastighetsgränsen mellan Degeberga s:1 och 106:1 tillika plangräns har fortfarande dålig noggrannhet. Det har bestämts att det inte är nödvändigt med en fastighetsbestämning med hänsyn till att Degeberga s:1 överensstämmer väl med vägkant och utgör en tydlig hävd.

Kvartersmark för B-bostadsändamål

Markanvändning

Detaljplanen möjliggör att området kan användas för bostadsändamål (B-bostad).

Det avser boende med varaktig karaktär, dvs vanliga bostäder, fritidshus, olika slags kategoribostäder t ex studentbostäder och seniorbostäder. Bostadskomplement ingår i användningen, vilket kan vara garage, tvättstuga, lekplats, miljöhus och liknande. Inom bostadsändamål är det också möjligt att i mindre skala bedriva annan verksamhet, till exempel inreda ett mindre kontor, frisörsalong, fotvårdsmottagning eller liknande. Verksamheten får inte ha större omgivningspåverkan än vad som kan förväntas av ett vanligt boende.

Bebyggandets omfattning

Detaljplanen reglerar en högsta tillåtna utnyttjandegrad (e_1) på 400 m². Detta innebär att utöver huvudbyggnaden (181 m²) och komplementbyggnaderna (26+14) som sammanlagt uppgår till 221 m² BYA kan 179 m² ytterligare bebyggas. Byggnadskropparna kan nyttjas till tillbyggnad, nya bostadsbyggnader och komplementbyggnader såsom garage, förråd och växthus. Trots att nya byggnader/tillbyggnader nästan uppgår till det dubbla jämfört med idag landar exploateringsgraden endast på 9 %, vilket är lågt.

Bestämmelsen *Marken får inte försees med byggnad* (prickad mark) införs utmed kvartersmarkens yttergränser för att hindra en byggnation alltför nära angränsande fastighetsgränser och över VA-ledningar. Utmed kyrkans fastighet i söder upprätthålls större avstånd på 15 meter till syfte att tillgodose ett respektavstånd till kyrkans



begravningsplats där ingen byggnation tillåts samt för att upprätthålla en god marginal till fornlämningsområdet för *Degebergas gamla by*.

Östra delen av planområdet beläggs med prickmark där marken inte får förses med byggnader. Detta för att säkerställa befintlig in-/utfart samt för att bevara alléträden.

Utmed den västra fastighetsgränsen uppgår det byggnadsfria avståndet till 4 meter och mot den norra fastighetsgränsen regleras det till 5-6 meter med hänsyn till avstånd till befintliga VA-ledningar (u-område).

Huvudbyggnadens nockhöjd är ca 8,5–8,7 meter utifrån en medelmarknivå. Högsta nockhöjd regleras därför till 9 meter för nya byggnader, vilket därmed motsvarar befintliga nockhöjder med några decimeters marginal. Därmed tillåts ingen byggnad mycket högre än befintlig huvudbyggnad.

Nockhöjd avser den högsta delen på en byggnads takkonstruktion där delar som sticker upp över taket som skorstenar, ventilationsdon etc. inte räknas in.

I övrigt reglerar inte detaljplanen bebyggelsens utseende, material eller färgsättning utan hänvisar i stället till plan- och bygglagens generella krav på att byggnader ska ha en god form-, färg- och materialverkan. Detta är en fråga som provas närmare i bygglovsskedet.

Markens anordnande och vegetation

Detaljplanen reglerar att infartsvägen ska utgöras av *trädallé* (n_1) för att bibehålla den karaktärskapande trädplanterade infartsvägen. Detaljplanen reglerar däremot inte särskilt marklov för trädfällning, utan skyddas genom generellt biotopskydd.

Planområdet södra kant omfattas av en (n_2) bestämmelse om markens anordnade som reglerar att markingrepp inte får utföras inom detta fornlämningsområde utan länsstyrelsen tillstånd enligt KML.

Skydd mot störningar

Plankartan reglerar en bestämmelse till skydd mot störningar (m_1) till följd av trafikbuller. Se sidan 19.



Markreservat för allmännyttiga ändamål

Vatten- och avloppsledningar går i norra delen av planområdet.

Aktuell detaljplan reglerar bestämmelse u₁ för ledningsområdet som ska vara tillgängligt för allmänna ledning och marken får inte förses med byggnad (prickmark). Därutöver finns E.ONs elledningar i osäkert läge att ta hänsyn till, se sidan 17.

Övrigt

Den angränsande fornlämningen RAÄ-nummer 1991:7383, *bytomten till Degebergas gamla by*, verkliga gränser är inte fastlagd. Planområdets södra del omfattas av ett så kallat fornlämningsområde som utgör en slags skyddszon runt fornlämning. För att tydliggöra detta fornlämningsområde reglerar plankarta a₁- *Fornlämningsområde*.



Trafik och parkering

Planförslaget innebär ingen förändring av nuvarande in- och utfartsförhållanden.

Parkering kommer fortsättningsvis ske inom fastigheten.

Teknisk försörjning

Ingen förändring föreslås.

Dagvattenhantering

Ingen förändring föreslås.

Marken inom planområdet är i huvudsak inte hårdgjord och befintliga och tillkommande taktor blir förhållandevis små. Dagvatten avser fortsättningsvis hanteras genom LOD, vilket det finns goda förutsättningar till. Fastighetsägaren fördröjer och renar sitt dagvatten inom fastigheten.

Avfallshantering

Ingen förändring föreslås.

Barnperspektiv

I planering, byggande och förvaltning är det viktigt att den som gestaltar en miljö har generell kunskap om barns behov, vilket kallas för att utgå från ett barnperspektiv. Barnperspektiv är när vuxna ser barnet, strävar efter att förstå det och vidtar åtgärder som de bedömer vara till barnets bästa. Barnperspektivet kan inrymma barnets perspektiv men behöver inte göra det. Till gruppen barn hör varje människa under 18 år.

Planområdet skapar möjlighet till att uppföra ny bebyggelse i en trädgårdsmiljö med stora ytor. Det finns närhet till lekplats och grönområden vilket ger goda förutsättningar för rekreation för både yngre och äldre barn.



Teknisk försörjning

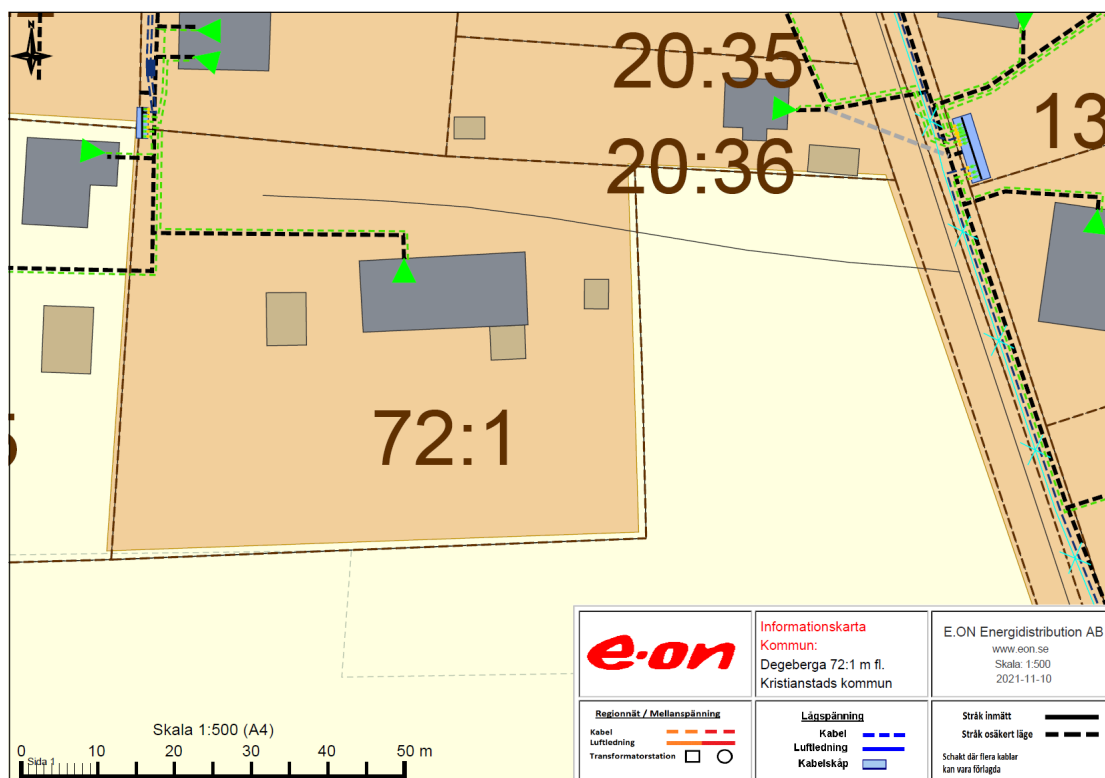
Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Vatten- och spillvattenledningar går inom den norra delen av planområdet dit prästgården har servis. Ledningarna fortsätter väster ut och ansluter Tingshuset och skyddas med nytillkommet u-område. Sedan den 22 september 2021 finns även avtalsrättigheter för dessa ledningar till förmån för Degeberga 26:41 och 75:3.

Ingen förändring avser ske av dagvatten, som fortsättningsvis tas omhand inom fastigheten (LOD-lokalt omhändertagande av dagvatten).

El, fiber, uppvärmning

Utmed Hästavägen finns ett ledningsstråk för el och fiber. Eldistributör för Degeberga är E.ON Elnät AB. E.ON har även en markförlagd lågspänningskabel i osäkert läge inom planområdets nordvästra del, se informationskarta nedan.



Karta: E.ON. Markering av lågspänningskablar inom planområdet som har osäkert läge.

För dessa elledningar i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank 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.

Större delen av centrala Degeberga är utbyggt med fiber. Aktuellt planområde är inte ansluten till fiber, men möjlighet till anslutning finns.

Fastigheten nyttjar i dagsläget jordvärme.

Avfalls- och posthantering

Tömning av sopkärl kan fortsättningsvis ske med avfallshämningsfordon vid fastighetens in- och utfartsläge vid Hästavägen.

Det föreslås ingen förändring i posthantering, som fortsättningsvis sker via en postlåda utmed Hästavägen.

Geotekniska och miljötekniska förhållanden

Det finns inga tidigare geotekniska undersökningar i området. Marken består av isälvssediment, sand enligt SGU:s jordartskarta. Det bedöms inte som nödvändigt att upprätta något geoteknisk utredning för området då det inte finns några indikationer på att grundläggningsförhållanden inte skulle vara goda.

Längre tillbaka i tiden kan bekämpningsmedel ha använts på de grusade ytorna kring prästgården. Detta då trädgården sköts av kyrkan trots att marken inom det tänkta planområdet inte har varit en del av kyrkogården. Även om det inte är osannolikt att man har ogräsbekämpat grusgångar längre tillbaka så finns förmodligen inte de preparaten kvar eftersom de framför allt binder hårt till organiskt material i marken (påträffas ofta i mulljorden). Bekämpningsmedelsanvändning på grusade ytor är framför allt en risk för grundvattnet. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen i Kristianstads kommun har gjort bedömningen att ingen markteknisk miljöundersökning behöver göras inom aktuellt planområde. Den historiska användningen av marken inom planområdet som (präst)bostad med tillhörande trädgård föranleder inte någon särskild misstanke om förorening. I det här fallet har kommunen gjort bedömningen att historiken och äldre flygfoton är ett tillräckligt underlag för att kunna bedöma markens lämplighet för bostadsändamål och att det inte krävs provtagning.



Risker och störningar

Översvämning och erosion

Området ligger högt och relativt plant och påverkas inte av risk för översvämning eller erosion.

Farligt gods

Tingsvägen (Rv 19) väster om planområdet utgör en primär/rekommenderad transportled för farligt gods. Avståndet mellan planområdet och RV 19 uppgår till 65 meter och 95 meter från huvudbyggnaden. RIKTSAM:s riktlinjer utgår från ett vägavsnitt med tvåfältsväg med en tillåten hastighet på 90 km/h och ett ÅDT på 15 000 fordon, varav 50 transporterar farligt gods. Rv 19 (Tingsvägen) har lägre hastighetsnivå (40 km/h) och ÅDT understiger kraftigt de transportflöden som RIKTSAM baseras på. Dessa förutsättningar tillsammans med att det finns träd/buselage mellan Rv 19 och aktuellt planområde gör att Räddningstjänsten i Kristianstads kommun bedömer att individ- och samhällsriskerna kan ses som acceptabel, utan att specifika åtgärder behöver vidtas.

Buller

Riksdagen har fastställt riktvärden för buller från spårtrafik och vägar som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder enligt Förordning 2015:216. Dessa riktvärden är 60 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 m² men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

RIKTVÄRDEN

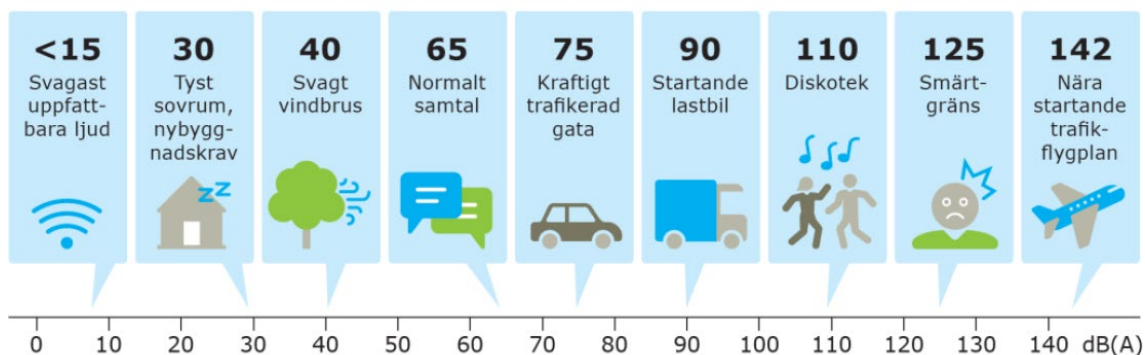
Utomhus vid fasad – 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå *

Utomhus vid uteplats – 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå

Utomhus vid uteplats i anslutning till bostad – 70 dB(A) maximal ljudnivå **

* Om 60 dB(A) ändå överskrids bör minst hälften av alla bostadsrum i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids under nattid 22.00–06.00.

** Om 70 dB(A) ändå överskrids bör nivån inte överskridas med mer än 10 dB och max 5 ggr/timme under dagtid 06.00–22.00.



Ljudtrycksvågor. Bild: Ramböll.

Buller inom planområdet genereras främst från Rv 19, väster om planområdet, men även från Skaddevägen och Hästavägen.

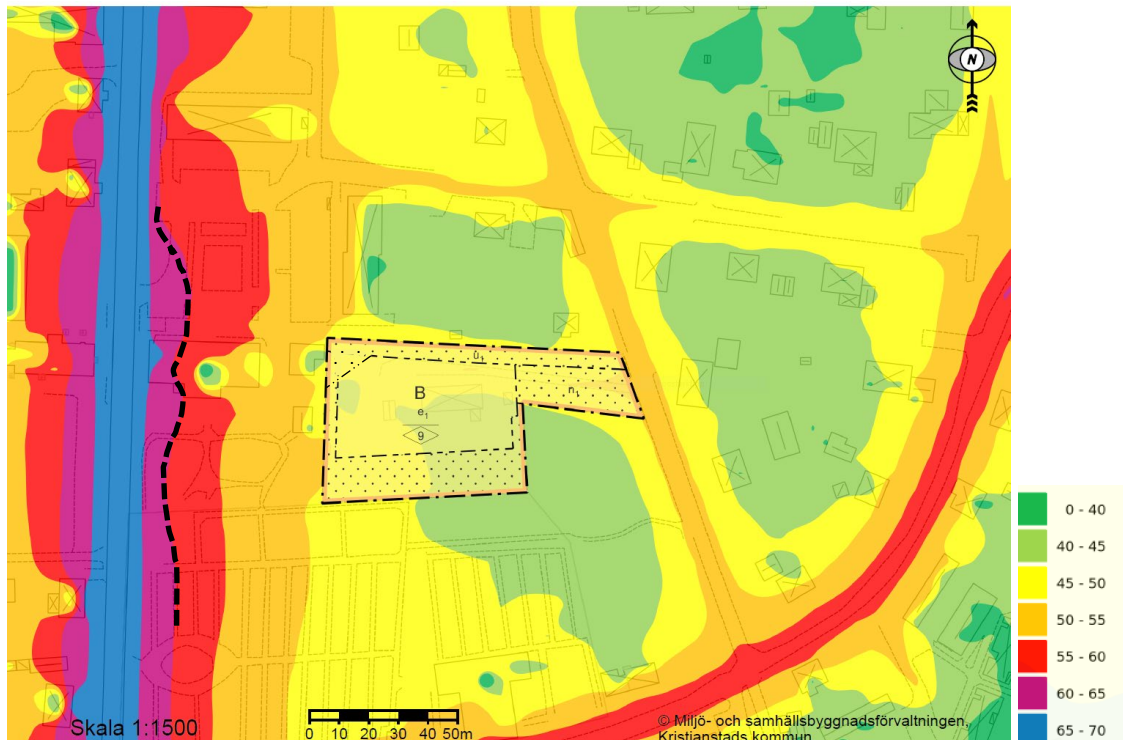
Ramböll har gjort en bullerkartläggning för Kristianstads kommun år 2017.

Bullerberäkningar har även gjorts med Buller Väg II från Trivector utifrån uppgifter om nuvarande trafik uppräknat till basprognos år 2040.

Kartläggningen visar att riktlinjer för ekvivalent ljudnivå vid fasad erhålls med god marginal enligt dagens förhållande och enligt basprognos för år 2040.

Enligt trafikuppräkning till år 2040 klaras inte riktvärdena för uteplats från Rv 19 (överstigs med 2 dB(A)). Plankartan reglerar därför en m_1 -bestämmelse till skydd för störning som anger att *minst en gemensam uteplats ska skärmas mot buller från Rv 19. Skärmningen ska utgöras av bebyggelse.*

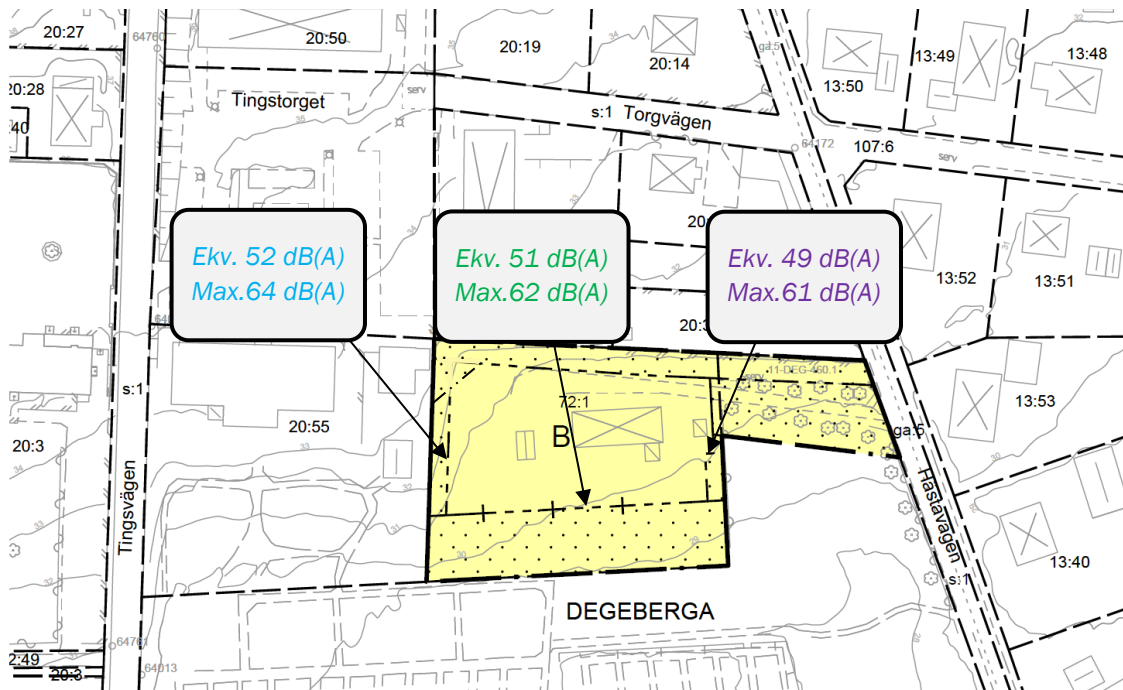
Det finns inget annat omgivningsbuller som påverkar planområdet.



Vägrafikbuller, ekvivalent ljudnivå dB(A), 2 meter ovan mark, dagens nivå.

Markering av riktvärden vid fasad med svart streckad linje.

Karta: Kristianstads kommun/Ramböll.



Bullerberäkning med programvaran Trivector Buller Väg II, för basprognos år 2040.

Beräkning: Kristianstads kommun



Miljökvalitetsnormer för vatten

Detaljplanen för Degeberga 72:1 berörs av två grundvattenförekomster, Degeberga och Södra Kristianstadsslätten.

MKN för båda förekomsterna är god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status, med förslag till tidsfrist till år 2027 för Södra Kristianstadsslätten, när det gäller påverkan från PFAS11 från förorenade områden och bekämpningsmedel från jordbruk.

Statusklassning idag är god kvantitativ men otillfredsställande kemisk status för Södra Kristianstadsslätten och god kemisk och kvantitativ status för Degeberga. I den förra vattenförekomsten finns betydande påverkan från förorenade områden och jordbruk, och när det gäller vattenuttag från jordbruk, kommunal eller allmän vattentäkt samt tillverkningsindustri. I Degeberga finns påverkan framförallt i form av näringsämnen och vägsalt från jordbruk, transporter och infrastruktur. Båda förekomsterna bedöms vara i risk att inte uppnå god status år 2027.

Grundvattnet står i kontakt med flera avrinningsområden för ytvatten, i detta fall särskilt Segesholmsån och Vittskövleån. Vittskövleån finns drygt 200 meter från planområdet, och vattenförekomsten har en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status, främst pga. påverkan från övergödning och miljögifter från urban markanvändning och jordbruk. Det är dock inte sannolikt med någon direkt avrinning dit. Inte heller kommer dagvatten från fastigheten att avledas till något ytvatten i närheten utan planeras att tas omhand lokalt. Dessutom ingår planområdet i det kommunala verksamhetsområdet för VA.

Utifrån identifierad påverkan på berörda vattenförekomster är bedömningen att planområdet inte kommer att ge upphov till någon väsentlig extra belastning som försvårar möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormer för vatten.



GENOMFÖRANDE

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

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum då planen fått laga kraft.

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

Planavtal

Mellan Degeberga-Everöds församling och Byggnadsnämnden i Kristianstads kommun, genom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, har avtal träffats om upprättande av detaljplan för att reglera kostnader.

Fastighetskonsekvenser

Fastighetsbildning

Detaljplanen genererar möjligheter till fastighetsrättsliga åtgärder. Del av fastigheten Degeberga 106:1 som utgör befintlig infartsväg avser regleras till Degeberga 72:1 på sammanlagt ca 754 m².

- Till fastigheten Degeberga 72:1 avser ca 754 m² regleras från Degeberga 106:1.
- Från Degeberga 106:1 avser ca 754 m² regleras till Degeberga 72:1.

Degeberga 72:1 har rätt till utfart över Degeberga 106:1 enligt servitut 11-DEG-460.1. Denna rättighet upphör att gälla då markområdet istället regleras till Degeberga 72:1.

En ledningsrätt kan bildas utmed norra delen av planområdet till förmån för kommunen/ledningsrättsinnehavare (i aktuellt fall en kommunal VA-ledning).

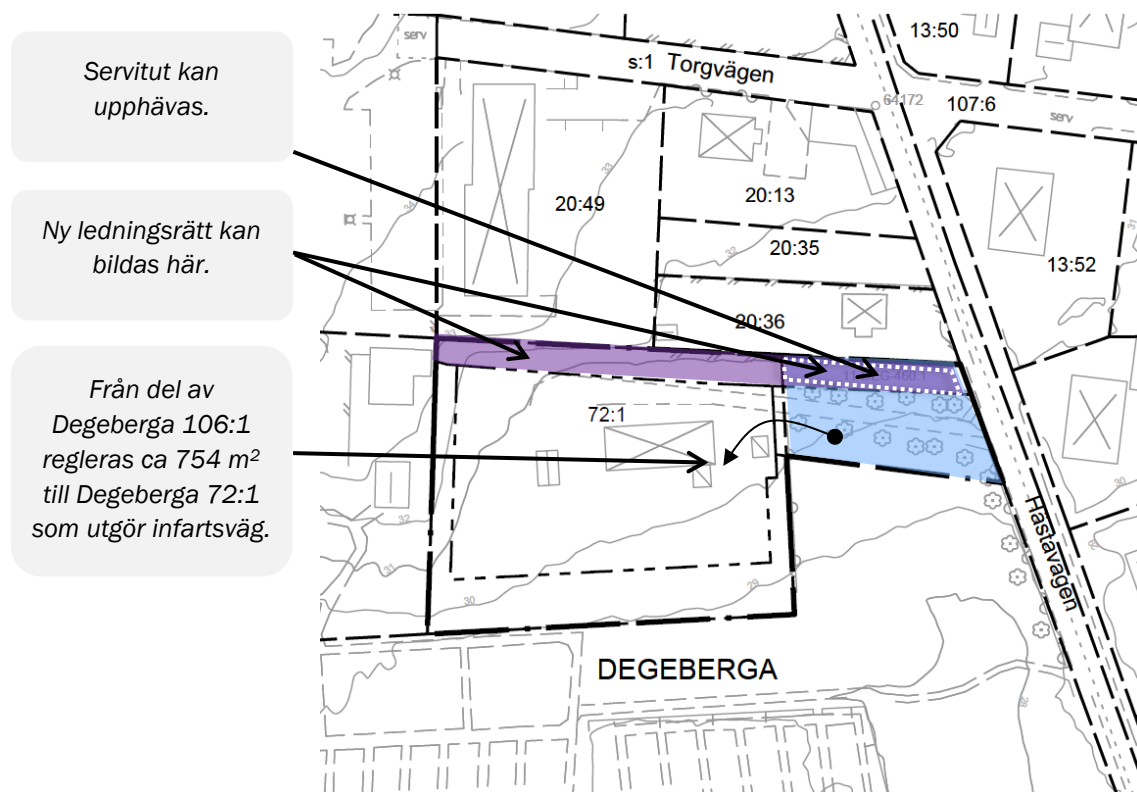
Ansökan om lantmäteriförrättning för fastighetsreglering av del av Degeberga 106:1 till 72:1 har lämnats in till lantmäterimyndigheten i Kristianstad och har fått diarienummer M208683.

Detaljplanen hindrar inte en framtida avstyckning av ny fastighet från Degeberga 72:1.



Allmänna ledningar

Planområdets norra del berörs av ett allmänt ledningsstråk för vatten- och avlopp. Det berörda området reserveras som mark för allmännyttigt ändamål (u₁) på plankartan. Ledningarna omfattas av avtalsservitut upprättats till förmån för Degeberga 26:41 och 75:3, vilka ägs av Kristianstads kommun. Ledningsrätt kan ändock skapas, som i sådant fall kommer att belasta Degeberga 72:1 och vara till förmån för ledningshavaren (Kristianstads kommun). Ansökan om bildande av eventuell ledningsrätt ska göras av Kristianstads kommun samt att kostnaderna är både förrättningskostnader och eventuell ersättning till belastad fastighet.



Fastighetskonsekvenskarta. Karta: Kristianstads kommun



Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

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

Kommunala utbyggnadskostnader

Planförslaget i sig innebär inga kommunala utbyggnadskostnader. Ansökan om bildande av eventuell ledningsrätt ska göras av Kristianstads kommun samt att kostnaderna är både förrättningskostnader och eventuell ersättning till belastad fastighet.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Enligt överenskommelse mellan fastighetsägaren till Degeberga 72:1 och Degeberga-Everöds församling ansöker Degeberga 106:1 om erforderlig lantmäteriförrättning. Lantmäteriförrättningen bekostas av fastighetsägaren till Degeberga 72:1 mot att församlingen skänker berörd mark inom del av Degeberga 106:1 som omfattas av infartsväg till fastighetsägaren av Degeberga 72:1.

Det uppkommer inte något behov av att söka bygglov för ändrad markanvändning till bostadsändamål eftersom bostaden tidigare redan nyttjats som bostad.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av E.ON befintliga anläggningar bekostas av exploitören.

Därutöver bekostar fastighetsägaren alla anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar inom kvartersmark, liksom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar.

Tekniska frågor

Behov av ytterligare tekniska utredningar

Inför detaljprojektering av marken och byggnation i enlighet med detaljplan kan ytterligare undersökningar eller utredningar behöva göras.

Medverkande

Genomförandebeskrivningen är framtagen i samråd med Lantmäterimyndigheten i Kristianstads kommun.



UNDERSÖKNING – BEHOV AV STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen göra en undersökning av behovet av en strategisk miljöbedömning (SMB). Bestämmelser om detta finns i 6 kap 3-8 §§ miljöbalken. Undantag från denna regel kan endast göras för detaljplaner som bara är till för att tillgodose totalförsvarets eller räddningstjänstens behov.

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

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

Identifikation av omständigheter för och emot en betydande miljöpåverkan

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

Områdets förutsättningar

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

Prästgården har en tydlig 50-tals arkitektur.

Det finns inga uppgifter om några skyddsvärda arter. Området bedöms sakna höga naturvärden med undantag från allén vid in- och utfartsvägen som är skyddad enligt miljöbalken (MB).

Marken är inte hårdgjord. Planområdet berörs av två grundvattenförekomster, Degeberga och Södra Kristianstadsslätten. Det finns inga kända problem med översvämningssytor i anslutning till planområdet vid stora nederbördsmängder, ett s.k. 100-årsregn.

Räddningstjänsten ser ingen risk för bostadsbebyggelse trots närheten till Rv19 som utgör utpekad transportled för farligt gods.

Ny bebyggelse klarar riktvärde för trafikbuller för bostadsfasad. Plankartan reglerar störningsskyddsbestämmelse för uteplats till följd av framtida trafikbuller från Rv 19.

Den historiska användningen av marken inom planområdet som (präst)bostad med tillhörande trädgård inte föranleder någon särskild misstanke om förorening.

Området har god tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägnät liksom service i Degeberga.



Planens påverkan på hälsa och miljö

Planförslaget innebär att området får lagligt stöd att nyttja prästgården som privatbostad. Detaljplanen möjliggöra för ytterligare kompletterande byggnation inom fastigheten för att kunna utveckla fastigheten.

Prästgårdens arkitekturhistoriska värde säkerställs genom PBL:s generella varsamhetskav.

Skillnaden i miljöpåverkan mellan nuläge och planförslag bedöms som oförändrad.

Planförslaget bedöms inte innebära någon ökad risk eller störning för angränsande bostadsfastigheter.

Planområdets läge skapar förutsättningar för ett resurssnålt resande.

Planförslaget bedöms inte innebära någon förändrad möjlighet att följa gällande miljökvalitetsnormer för vatten eller att hantera översvänningsrisk vid stora nederbördsmängder.

De nationella miljökvalitetsmål som har eller kan ha relevans för detaljplanen är "begränsad klimatpåverkan", "frisk luft", "bara naturlig försurning", "giftfri miljö", "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 miljö 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 samråd tid som lämnat ingen erinran.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Jeanette Petersén
tf planchef

Helén Schrewelius
planeringsarkitekt