



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Revisorn 31 i Kristianstad





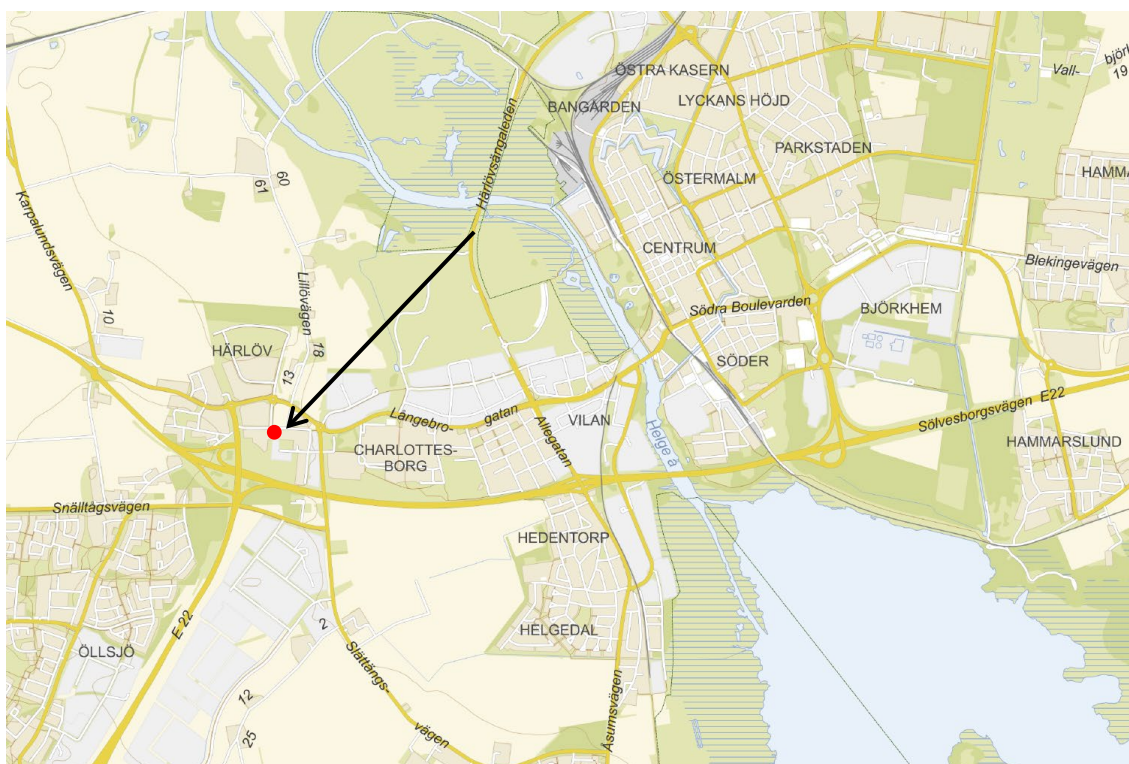
ALLMÄNT

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av bostäder samt bostadskomplement, kontor, service och tjänsteverksamhet med liten varuhantering inom fastigheten Revisorn 31. Detaljplanen möjliggör även för skola/förskola liksom lättare former av vård såsom vårdcentral, tandvård, sjukgymnastik eller personalhälsovård. Detaljplanen innefattar även allmän platsmark för gata och natur inom Härlöv s:9 för att reglera tillfart till fastigheten Revisorn 31.

Läge och omfattning

Planområdet är beläget i västra delen av Kristianstad, nordöst om Trafikplats Härlöv och norr om väg E22 utmed Olof Mohlins väg. Planområdet omfattar ca 5400 m².



Orienteringskarta som visar planområdets läge i västra Kristianstad



Uppdrag och bakgrund

Byggnadsnämnden gav 2018-01-31 § 2018/06 i uppdrag åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att låta fastigheten Revisorn 31 ingå i arbetet med detaljplan för fastigheten Revisorn 8 (BN 16-0573).

Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2019-06-25, § 105 genomförts under 2019-08-19 till 2019-09-16.

Efter genomfört samråd kommer detaljplanen för Revisorn 8 och 31 delas upp i två detaljplaner, en detaljplan kommer att omfatta Revisorn 8 m.fl. (BN 16-0573) och en detaljplan som omfattar Revisorn 31 (BN 17-2024). Detta då det under samrådet inkommit synpunkter gällande planläggningen av fastigheten Revisorn 8 som visar på ett fortsatt utredningsbehov.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i privat ägo. Härlöv s:9 är en marksamfällighet för väg.

Planhandlingar

- Plankarta
- Plan- och genomförandebeskrivning inkl. behovsbedömning för SMB
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Utredningar tillhörande planförslaget

- Trafikbullerutredning till detaljplan Förskola inom Revisorn 31, *Tyréns, 2016-08-30, uppdaterad 2020-05-18*
- Miljöteknisk markundersökning Revisorn 31 Kristianstad, *Tyréns, 2020-06-05*

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 25.

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

Beslutet har fattats av byggnadsnämnden och har anslagits till allmänheten i samband med samrådsbeslutet. Länsstyrelsen meddelade 2019-09-17 att de delade kommunens bedömning.



Planprocess

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



Tidplan

Uppdrag	Byggnadsnämnden	2018-01-31
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2019-06-25
Godkännande för granskning	Byggnadsnämnden	2020-03-25
Antagande	Byggnadsnämnden	2020-06-24
Laga kraft (tidigast)		2020-07-31

Medverkande

Planförfattare är planeringsarkitekt Mari Wagner, i planarbetet har dialog förts med berörda förvaltningar.



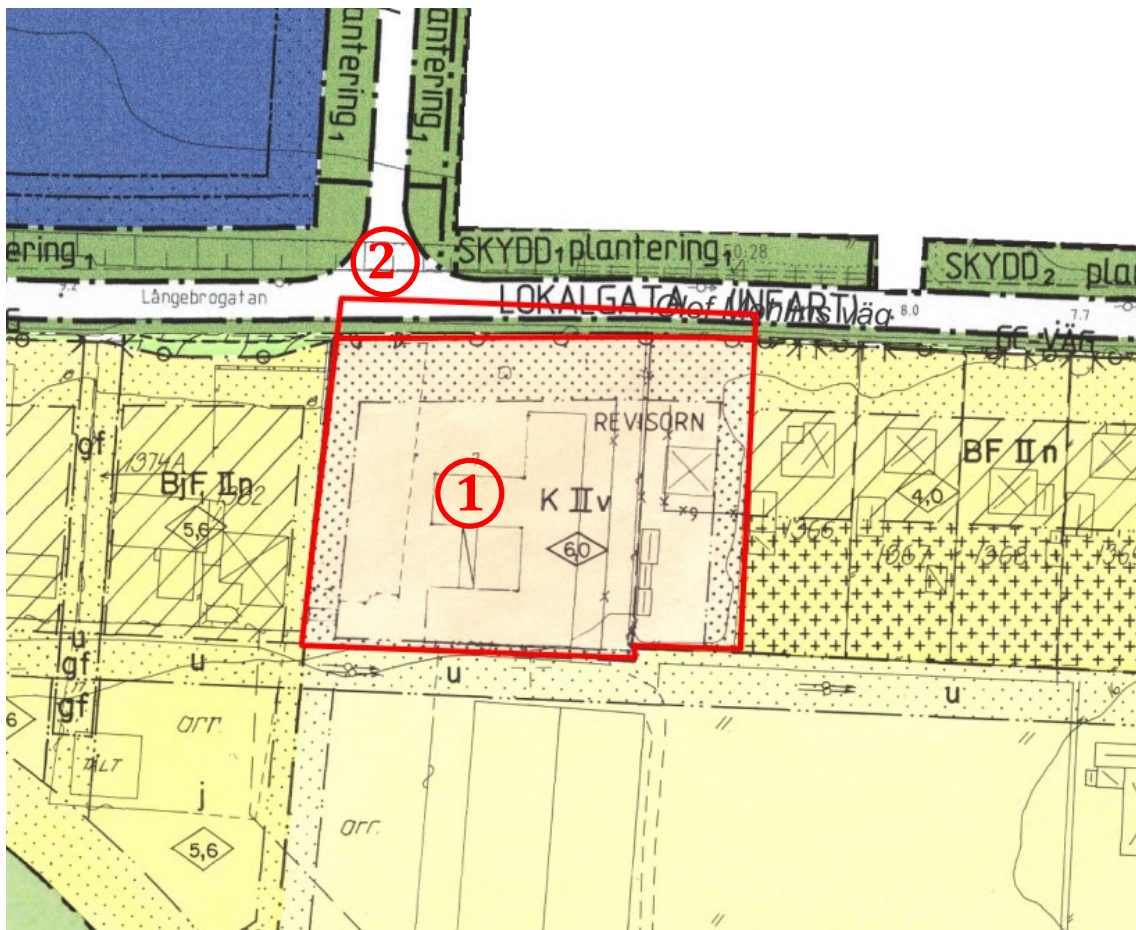
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Gällande detaljplaner

För fastigheten Revisorn 31 gäller detaljplan för Revisorn 7 och 9 i Härlöv, Kristianstads kommun (1180-P91/0129/1), laga kraft 1991-01-29. Markanvändningen anges till kontor och genomförandetiden har löpt ut.

För Härlöv s:9 gäller detaljplan för Härlöv 50:53, m.fl. inom Härlövs industriområde i Kristianstad (1290K-P99/31), laga kraft 1999-10-12. Markanvändningen anges till allmän plats för gata och natur, även för denna detaljplan har genomförandetiden löpt ut.



Utdraget visar planområdet och nu gällande detaljplaner. För Revisorn 31 gäller detaljplan för Revisorn 7 och 9 (1180-P91/0129/1), markerad med nr. 1. För Härlöv s:9 gäller detaljplan för Härlöv 50:53, m.fl. inom Härlövs industriområde (1290K-P99/31), markerad med nr. 2.



Översiktsplaner och fördjupningar

I fördjupad översiktsplan för Kristianstad stad, antagen av Kommunfullmäktige 2009-06-09, anges pågående markanvändning för Revisorn 31. Upprättat förslag till detaljplan bedöms vara förenligt med ställningstagandena i den fördjupade översiktsplanen.

Grönplan 2017 och kartläggning av ekosystemtjänster

Grönplan 2017 är kommunens strategiska dokument som visar hur Kristianstads kommun vill genomföra grönstrategin. Som ett led i denna har en kartläggning av ekosystemtjänster gjorts. Ekosystemtjänster kan kortfattat beskrivas som nyttorna man kan skapa inom ett område med hjälp av dess grönstruktur. Ekosystem och ekosystemtjänster finns överallt. Vissa platser är särskilt viktiga för produktionen av ekosystemtjänster och de sammanfaller ofta med biologisk mångfald.

Marken inom planområdet utgörs av tidigare ianspråktagen privat mark för verksamhet (kontorsfastighet) omgivet av trafikleder och grönytor som saknar natur- och rekreationsvärden. Området påverkas främst av de stora och omgivande trafikanläggningarna. Identifierade ekosystemtjänster som behöver stärkas inom området är luftrening, vattenrening, bullerskydd, inspiration och inspiration.



*Symboler för ekosystemtjänster som behöver stärkas inom planområdet.
Illustration: Kristianstads kommun/Juho Riikonen*



Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse och bedöms heller inte negativt påverka närliggande riksintresse för väg (E22).

Natura 2000

Planområdet innefattar inte något Natura 2000-område.

Avståndet till Natura 2000-området Araslövssjöområdet nordöst planområdet är ca 1,2 km. Araslövssjöområdets SPA område (Special Protection Areas -särskilt skyddsområde för fåglar) utgör den nordligaste delen av våtmarksområdet längs Helge å, utmed dess flacka lopp mellan Torsebro och havet. Området omfattar den näringsrika, grunda och delvis igenväxta Araslövssjön med omkrets.

Drygt 2,5 km sydöst om planområdet ligger Hammarsjön. Detta är en grund, näringsrik slättsjö av måttlig ekologisk status, som är 10 km lång och 4 km bred. Sjöns yta och djup varierar betydligt över året beroende på årstiden, men medeldjupet är 0,7 meter. Hammarsjön utgör Natura 2000-område både vad gäller fågeldirektiv och habitat.

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

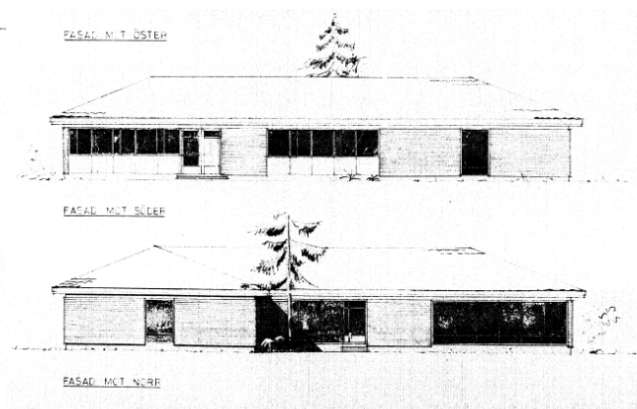
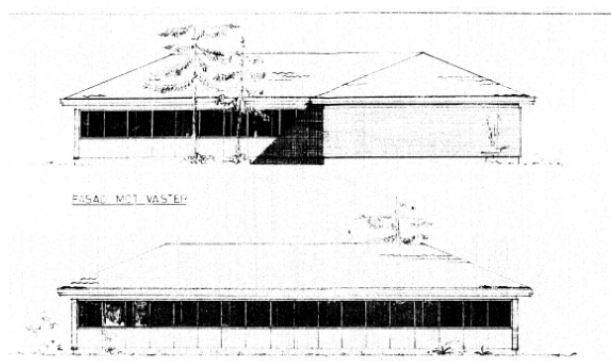
Mark och bebyggelse

Bebyggelsen inom Revisorn 31 utgörs av en kontorsbyggnad i tegel, uppförd 1970. Exploateringsytan är belägen i ett gynnsamt topografiskt läge i den sydligaste delen av den så kallade Härlövsplatån. Markytan inom området är relativt plan med svag lutning söderut. Uppmätta marknivåer varierar mellan +7,5 och +8,5.

Området ligger nära Slättängsskolan och Slättängens förskola som finns drygt 350 m respektive 650 m öster om planområdet. Avståndet till centrala Kristianstad är cirka 3 km.



*Kontorsbyggnad inom fastigheten Revisorn 31.
Foto: Per Blomberg (2017-08-15)*



Fasadritningar, ansökan om bygglov från 1969-01-01



Geotekniska förhållanden

Jordartskartan visar att det övre markskiktet består av huvudsakligen postglacial mellansand-grovsand, men det finns både lera, morän och isälvsediment i omgivningarna. Genomförda geotekniska undersökningar påvisar relativt goda grundläggningsförhållanden inom aktuellt område. Byggnader kan vid plattgrundläggning utföras upp till 2-3 våningsplan, motsvarande en ytlast om ca 60 kPa, utan vidare förstärkningsåtgärder. Grundläggning ska utföras på naturligt avsatt sand, fri från organiskt innehåll. Befintlig fyllnadsgjord ska schaktas bort och ersättas med ny kontrollerad fyllning.

Utförda mätningar avseende markradon påvisar värden inom normalriskintervallets nedre del, ca 8-25 kBq/m³, varför nya byggnader ska uppföras radonskyddade.

Översiktlig miljöteknisk markundersökning

Då upprättat förslag till detaljplan bland annat möjliggör för bland annat bostad och skolverksamhet som faller under känslig markanvändning har en översiktlig miljöteknisk markundersökning genomförts (Miljöteknisk markundersökning Revisorn 31 Kristianstad, *Tyréns*, 2020-06-05). Undersökningens syfte är att säkerställa att marken är lämplig utifrån tilltänkt detaljplaneändring. Detta uppnås genom att undersöka förekomst av eventuella fyllnadsmassor och förekomst av förorening i jord. De föroreningar som misstänks kunna förekomma inom undersökningsområdet är generellt tungmetaller, PAH samt alifatiska och aromatiska kolväten. På angränsande fastigheten (Revisorn 8) har det tidigare bedrivits en handelsträdgård. Varför det även kan förekomma klorerade pesticider, AMPA och glyfosat i ytlig jord inom undersökningsområdet. Sammanfattningsvis visar resultat från utförd undersökning inga halter över KM-riktvärdet för analyserade ämnen. Varför det bedöms med nuvarande och framtida markanvändning inte innebära någon risk för människor och miljö.

Kulturmiljövärden

Det saknas några direkta kulturvärden inom planområdet.

Natur- och rekreationsvärden

Eftersom hela planområdet sedan 70-talet varit bebyggt finns det inga större natur- och rekreationsvärden inom själva planområdet. Naturvärdena inom planområdet utgörs främst av befintliga träd inom fastigheten och i övrigt saknas natur och rekreationsvärden. Närmsta rekreationsområde finns ca 700 m öster om planområdet inom Charlottesborg. Att bevara befintliga träd inom planområdet hjälper även till att stärka flera av de ekosystemtjänster som föreslås stärkas/tillskapas vid ett genomförande av detaljplanen, se sid 18.

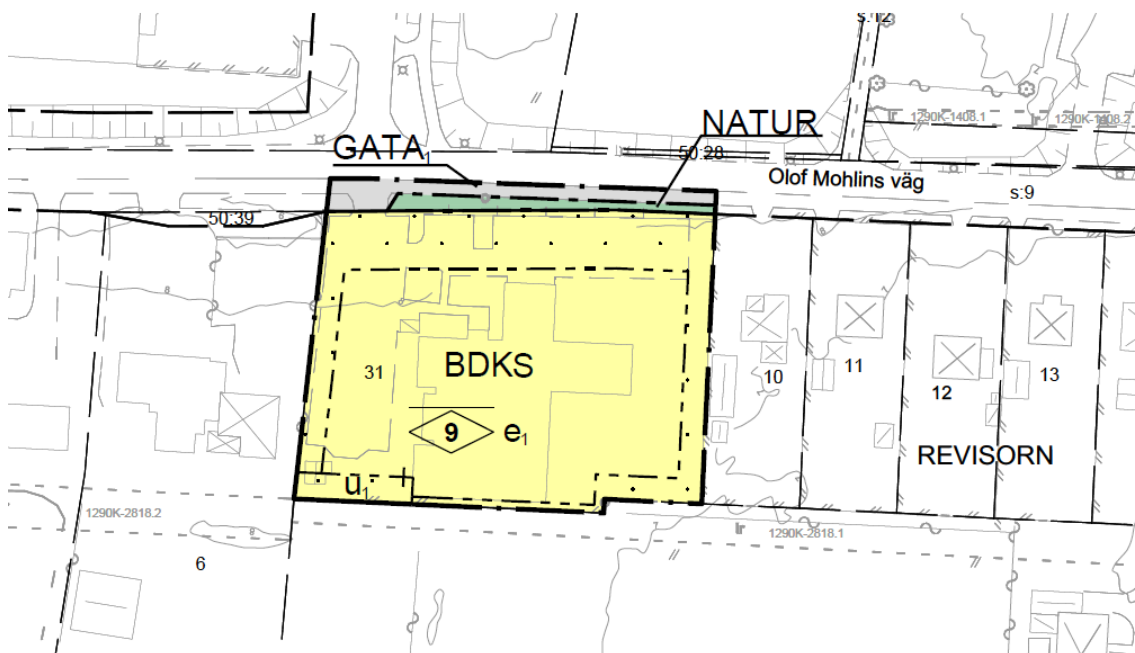
PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av bostäder samt bostadskomplement, kontor, service och tjänsteverksamhet med liten varuhantering inom fastigheten Revisorn 31. Detaljplanen möjliggör även för skola/förskola liksom lättare former av vård såsom vårdcentral, tandvård, sjukgymnastik eller personalhälsovård. I det fall användningen skola tillämpas inom planområdet måste behovet av friyta tillgodoses. Erforderliga tekniska anläggningar får anläggas inom kvartersmarken. Kvartersmark för ovanstående markanvändning omfattar ca 5000 m². Bedömningen är att det inom planområdet kan vara möjligt att uppföra ett 10-tal bostäder. En remsa med allmän plats, natur, anges i norr mellan fastigheten Revisorn 31 och Olof Mohlins väg, motsvarande ca 160 m², liksom ca 300 m² gata. Naturmarken fungerar på plankartan som ett indirekt utfartsförbud.

Planområdets avgränsning

Planområdet gränsar i norr till Olof Mohlins väg, åt söder åt fastigheten Revisorn 8. Åt öster och väster gränsar detaljplanen till Revisorn 10 respektive Revisorn 6.



Utdrag från plankartan



Kvartersmark för bostad, kontor, vård och skola, BDKS

Markanvändning

Markanvändningen för samtlig kvartersmark inom planområdet anges till bostad, kontor, vård och skola. Kvartersmarken omfattar 5000 m² och bedöms kunna inrymma upp till ett 10-tal bostäder vid en full utbyggnad av enbart bostäder, beroende på storlek.

I bostadsanvändningen ingår förutom vanliga bostäder som innefattar möjlighet till bostadsansknuten service så som frisör, även olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder, seniorbostäder, gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som omfattar viss form av omsorg kan ingå.

I användningen kontor ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten varuhantering, liksom komplement så som konferenslokaler och erforderliga personalutrymmen.

Med användningen skola ingår till exempel förskola, fritidshem och grundskola. I det fall användningen skola tillämpas inom planområdet måste behovet av friyta tillgodoses. Friytan för förskolebarn ska utgöra minst 40 m²/barn och en yta som minst omfattar 3000 m². I friytan ingår inte erforderliga angöringsytor, parkeringsplatser och övrig mark som inte är avsedd för barnens utevistelse.

Detaljplanen möjliggör inom området även för lättare former av vårdetableringar så som vårdcentral, tandvård, sjukgymnastik eller personhälsovård.

Utöver angiven markanvändning får erforderliga tekniska anläggningar uppföras inom kvartersmarken.

Bebyggandets omfattning och utformning

Detaljplanen möjliggör för en exploateringsgrad om 40 % av fastighetsarean inom hela kvartersmarken.

Inom planområdet medges en nockhöjd på 9 m vilket motsvarar 2-2,5 våningar.

Allmän platsmark för GATA₁ och NATUR

Markanvändning

Den allmänna platsmarken utgörs på plankartan av GATA₁ och NATUR.

Allmän platsmark för gata (GATA₁) omfattar del av Olof Mohlins väg i norr som är befintlig tillfartsväg till Revisorn 31. Allmän plats för gata omfattar knappt 300 m².

Allmän platsmark natur (Natur) anges i planområdets norra del mellan gata (Olof Mohlins väg) och fastigheten Revisorn 31. Naturmarken utgör ett indirekt utfartsförbud. Den allmänna platsmarken för natur omfattar ca 160 m².



Administrativa bestämmelser

Markreservat för allmännyttigt ändamål

Inom kvartersmarken finns en befintlig underjordisk ledning som vilket hanteras med en administrativ bestämmelse för del av planområdet. Markreservatet löper parallellt med fastighetsgräns i söder. För att säkerställa ledningarna krävs det ledningsrätt eller någon annan typ av rättighet.

Genomförandetid

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



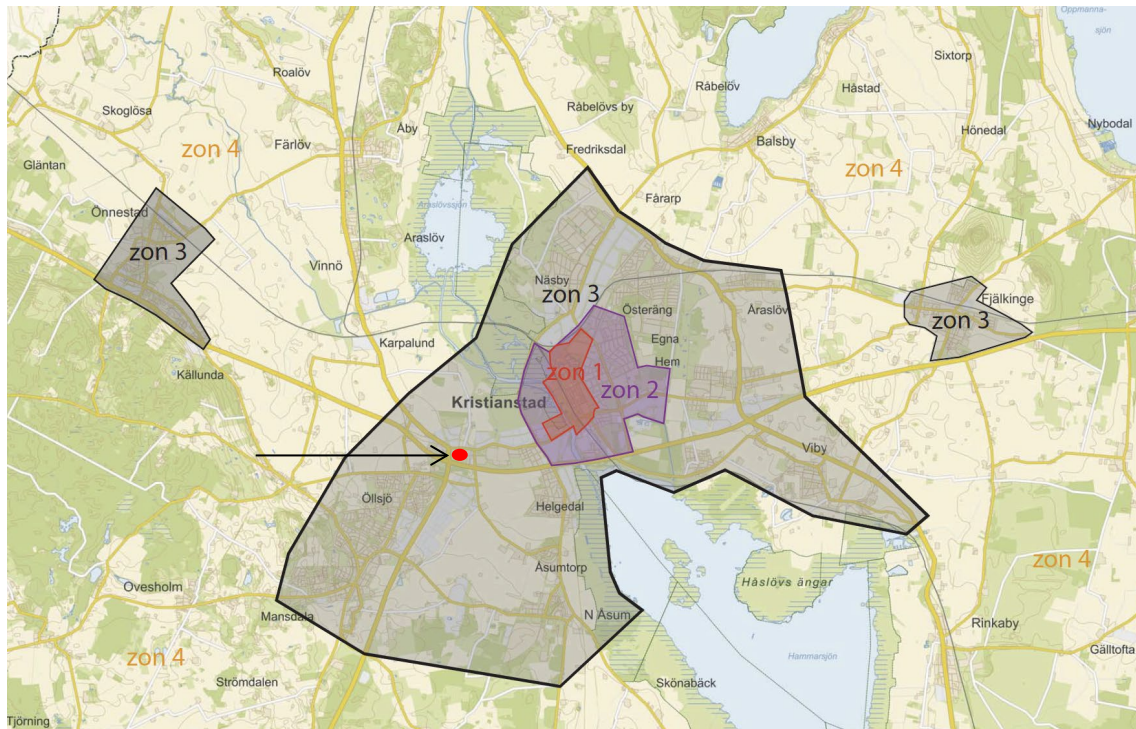
Trafik och parkering

Trafik

Tillfart till planområdet sker oförändrat via Olof Mohlins väg i norr. Trafikökningen till fastigheten Revisorn 31 bedöms bli marginell och kommer inte att innebära någon påverkan på angränsande fastigheter.

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 som bland annat omfattar bostads- och verksamhetsområden i Kristianstads ytterområden.



Zonindelning, Parkeringsnorm för Kristianstads kommun, antagen av KF 2018-10-09

Detaljplanen möjliggör för olika former av markanvändning och beroende på hur markanvändningen faktiskt blir, ska antalet parkeringar följa parkeringsnormens rekommendationer. Tabell för redovisning av gällande parkeringstal för olika former av markanvändning 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.

Förslag till detaljplan möjliggör för byggnation av vårdinrättning inom fastigheten. 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.

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten, alternativt samlat till en gemensam parkering inom området och antalet parkeringsplatser ska följa kommunens aktuella parkeringsnorm. I dagsläget finns 47 parkeringsplatser på fastigheten.

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. cykellådor eller cykelkärror.

Behovet av cykelparkeringar inom planområdet är kopplat till byggnadernas yta och markanvändning. Liksom för bilparkering anger parkeringsnormen inte heller en norm för cykelparkeringsbehovet 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 detaljplaneläggning)	-	-	-	-	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 detaljplaneläggning)	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
Utbildning								
Förskola: p-platser per 1000 m ² BTA *	22	20	18	16	2	10	14	18
Grundskola åk F-3: p-platser per 1000 m ² BTA **	38	64	37	23	1	5	6	8
Grundskola åk 4-9: p-platser per 1000 m ² BTA **	38	64	37	23	1	5	6	8
Gymnasieskola: p-platser per 1000 m ² BTA	20	19	18	17	1	5	7	9
Högskola eller annan högre utbildning: p-platser per 1000 m ² BTA	20	19	18	17	8	19	35	58
Kontor och industri								
Kontor: p-platser per 1000 m ² BTA	26	22	18	13	4	22	31	40
Industri: p-platser per 1000 m ² BTA	13	11	8	6	2	11	15	19
Handel								
Livsmedelsbutik: p-platser per 1000 m ² BTA	38	32	25	19	11	22	39	52
Detaljhandel och närbutik: p-platser per 1000 m ² BTA	30	25	20	15	9	17	31	41
Handelsplats för tjänster: p-platser per 1000 m ² BTA	33	28	22	17	9	22	36	47
Sällanköpsbutik: p-platser per 1000 m ² BTA	24	20	16	6	7	14	25	33
Restaurang								
P-platser per 1000 m ² BTA	41	33	25	17	8	19	35	37

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.

Tabell med för parkeringstal

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



Teknisk försörjning

Tekniska anläggningar finns utbyggt inom planområdet. Revisorn 31 ansluts från norr via anläggningar i Olof Mohlins väg.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spill, dagvatten-gata och dagvatten-fastighet. Tillkommande bebyggelse avses även det anslutas till det kommunala nätet.

Dagvatten

Rådande geologiska förhållanden där permeabel sand förekommer ytligt i jorden möjliggör infiltration av dagvatten. Infiltrationskapaciteten är däremot beroende av rådande grundvattenstånd.

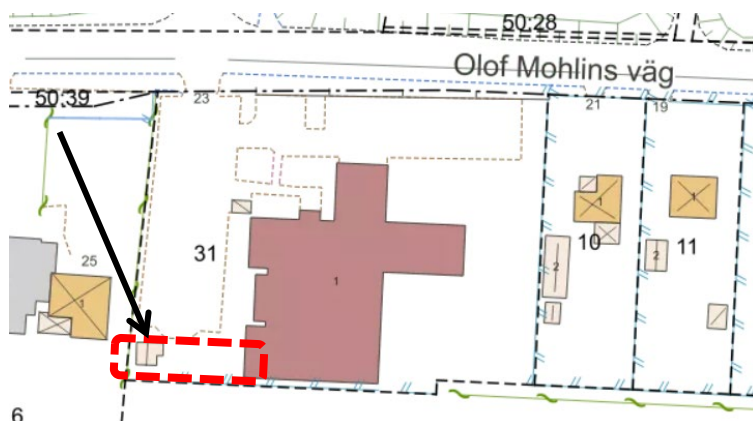
Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten gata och dagvatten fastighet. Avsikten är att planområdet oförändrat ska vara anslutet till det kommunala dagvattennätet. Dagvatten som uppkommer inom området ska fördröjas inom kvartersmarken innan det leds vidare till det kommunala dagvattennätet. För fastigheten Revisorn 31 kommer inte detaljplanen medföra att dagvattenmängden kommer att öka nämnvärt.

Fjärrvärme, el, tele och bredband

Samtlig teknisk infrastruktur finns utbyggt i området och i nära anslutning med samtliga ledningsdragningar i intilliggande vägar.

C4 Elnät AB svarar för elförsörjningen i området och har kabelanläggningar i marken i Henriks väg och Olof Mohlins väg. Detaljplanen medger att erforderliga tekniska anläggningar får uppföras inom kvartersmarken.

Skanova har meddelat att man har en befintlig ledningsdragnings inom planområdet. För ledningsdragnings anges på plankartan ett markreservat för allmänna underjordiska ledningar. För att säkerställa ledningarna krävs det ledningsrätt eller någon annan typ av rättighet.



*Skanova har befintlig
kabelanläggning inom planområdet
Röd markering visar ungefärlig
dragnings/berört område..*

Möjlighet finns att ansluta planområdet till det kommunala fjärrvärmenätet med befintliga ledningsdragningar i direkt anslutning till fastigheten.

Optoledning finns i angränsande väg.

Avfallshantering

Renhållningen Kristianstad svarar för avfallshanteringen i kommunen. Närmsta återvinningsstation finns vid Vä centrum alternativt Hedentorp ca 2,5 km från planområdet.



*Närmsta återvinningscentral finns
ca 2,5 km från planområdet i Vä
alternativt Hedentorp.*

För grupphusområde och flerbostadshus ska sophämtning ske samordnat. Miljöhus ska placeras så att inga backningsrörelser uppkommer och 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. I det fall det skulle bli aktuellt att installera fettavskiljare i tillkommande bebyggelse ska denna placeras så att den kan tömmas av Renhållningens bilar (med hänsyn till tillgänglighet och slangdragningar).

Vid utformning och placering av soputrymmen ska samråd ske med Renhållningen.

Posttjänst

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. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma inom det aktuella området.

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 och verksamhetsområden 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 börjar delas ut till adressen.

Tillskapande av ekosystemtjänster

I underlag till Grönplan, Natur i staden, har en inventering av ekosystemtjänster gjorts. Identifierade ekosystemtjänster som behöver stärkas här inom är luftrening, vattenrening, bullerskydd, rekreation och inspiration. Åtgärder som plantering av vegetation, både i områdets ytterkanter och utmed nya lokalgator, vid fördröjning av dagvatten som med fördel kan ske i öppna system och genom att värna om och bevara icke hårdgjorda/mjuka ytor inom området främjar samtliga av de identifierade ekosystemtjänsterna som behöver stärkas. Även om planområdet som sådant inte är utsatt för störningar som inte följer gällande riktlinjer, finns det stora fördelar med att arbeta med ekosystemtjänster för att främja en trivsamt boendemiljö inom planområdet.



luftrening

Luftrening

Luftrening som ekosystemtjänst innebär i detta sammanhang rening av luft genom vegetation på land. Genom att bevara de befintliga träderna som finns inom fastigheten samt nyplantera träd och buskar längs planområdets ytterkanter kan man förbättra luftmiljön här inom. För optimerad effekt föreslås träd och buskar i flera skikt, olika höjd samt i varierande ålder och sort.



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 vägar och andra hårdgjorda ytor så som parkeringar inom planområdet, liksom dagvattenutsläpp. En omsorgsfull hantering av dagvatten kan tillföra många nyttor inom området.



bullerskydd

Bullerskydd

Naturen erbjuder bullerdämpning med hjälp av mjuk mark, träd, buskar och andra växter, men även genom höjdskillnader i landskapet. Marken inom planområdet är relativt plan utan några större nivåskillnaderna. Att värna om att bevara befintliga träd samt mark som icke hårdgjorda ytor inom fastigheten 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 viktig att arbeta med även om planområdet inte utsätts för bullervärden som överstiger naturvårdsverkets riktlinjer.



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. Inom planområdet saknas allmän platsmark, park idag och området omgärdas av många kraftiga barriärer i form av vägar. Om området ska bebyggas med fler bostäder eller skolverksamhet måste det tillskapas grönytor och lekplats inom fastigheten även om ytorna är begränsade eftersom närmsta rekreationsområde finns en bit från planområdet.



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 planerade bostäder alternativt skolverksamhet tillför ett mervärde för hela området och blir nödvändigt eftersom det saknas grönytor i närområdet.



Risker och störningar

Risk för översvämning eller erosion

Uppmätta marknivåer varierar mellan +7,5 och +8,5. Planområdet är inte utsatt för risk för översvämning eller erosion.

Farligt gods

Transport av farligt gods förekommer 200-250 m från planområdet på E22 och trafikplats Härlöv. Någon riskutredning har inte genomförts i samband med aktuell detaljplan.

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.

Naturvårdsverket har tagit fram riktlinjer för buller vid skola, förskola och fritidshem. De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet bör inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. På övriga vistelseytor inom gården bör inte 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt den maximala nivån 70 dBA överskrids maximalt 5 ggr per genomsnittlig maxtimme under den tid som skolgården nyttjas.

En trafikbullerutredning har genomförts av Tyréns, *Trafikbullerutredning till detaljplan Förskola inom Revisorn 31, Kristianstad, 2016-08-30 uppdaterad 2020-05-18.*

Trafikbullerutredningen tittar på bullerförhållandena i relation till att planområdet i sin helhet skulle nyttjas för förskoleverksamhet. Bedömningen är att utredningen är applicerbar på föreslagen markanvändning inom planområdet.



Kartbilden visar väg- och gatunätet kring Revisorn 31 (markerad med röd cirkel), liksom de vägnätssnitt som används som indata i bullerberäkningen.

Källa: Trafikbullerutredning till detaljplan Förskola inom Revisorn 31, Tyréns, 2016-08-30 uppdaterad 2020-05-18

Trafikbullerberäkningen är utförd i 7 beräkningspunkter utomhus vid byggnadens fasad. Redovisade nivåer avser sammanvägd trafikbullernivå från samtliga vägnätssnitt.



Översiktsbild över befintlig fastighet med beräkningspunkterna markerade.

Källa: Trafikbullerutredning till detaljplan Förskola inom Revisorn 31, Tyréns, 2016-08-30, uppdaterad 2020-05-18

Beräkningspunkt	Beräknad sammanvägd trafikbullernivå, Leq / Lmax, dBA	
	utomhus år 2040, värde avser frifältsnivå om inte annat anges	inomhus år 2040 med befintlig fasad och befintliga fönster
1, vid fasad 2 m över marken	54 / 56	26 / 28
2, vid fasad 2 m över marken 5 m över marken	54 / 56 55 / 57	26 / 28 27 / 29
3, övrig utevistelse 2 m över marken	55* / 55*	---
4, vid fasad 2 m över marken	54 / 54	26 / 26
5, vid fasad 2 m över marken	52 / 52	24 / 24
6, vid fasad 2 m över marken	42 / 46	16 / 18
7, pedagogisk verksamhet utomhus 2 m över marken	44* / 48*	---



Utredningen visar att samtliga riktvärden för trafikbuller uppfylls vid förskolans områden för utevistelse. Det gäller både den nordöstra delen, se punkt 7 i figur 4, som är avsedd för pedagogisk verksamhet utomhus. Vid detta område uppfylls det strängare riktvärdet för ekvivalentnivå 50 dBA med god marginal. Inom området för övrig utevistelse, se punkt 3 i figur 4, uppfylls riktvärdet 55 dBA. Riktvärdet för maximalnivå 70 dBA uppfylls inom båda områdena.



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.

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Att ett område är allmän platsmark innebär att marken är avsedd för ett gemensamt behov. Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken som på plankartan utgörs av gata och natur. Huvudmannen ansvarar för den allmänna platsmarkens utbyggnad, drift och underhåll om inget annat avtalas.

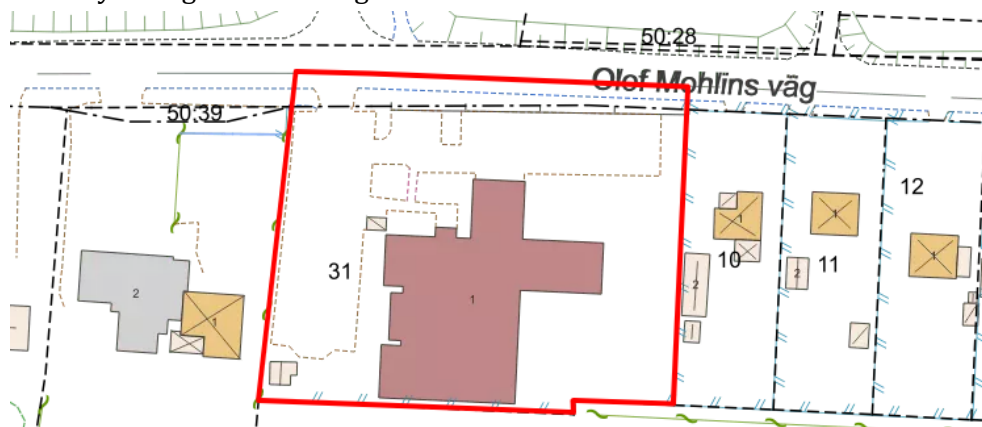
Planavtal

Mellan exploatören tillika ägarna till fastigheten Revisorn 31 och byggnadsnämnden i Kristianstads kommun, genom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, har avtal träffats om upprättande av detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplanen möjliggör för byggnation av bostäder samt bostadskomplement, kontor, service samt tjänsteverksamhet med liten varuhantering inom fastigheten Revisorn 31. Fastighetskonsekvenserna utgår från att upprättat förslag till detaljplan kan genomföras utan några större fastighetsrättsliga förändringar. Detaljplanen är inget hinder för framtida avstyckningar inom fastigheten.



Endast Revisorn 31 och del av Härlöv s:9 (markerat ovan) berörs av upprättad detaljplan.



Den allmänna platsen ska lösas in av kommunen för att genomföra planen. Förslagsvis kan det ske genom fastighetsreglering till Härlöv 50:53 eller någon annan kommunägd allmänplatsmarkfastighet.

På plankartan anges administrativ planbestämmelse för del av planområdet avseende markreservat för allmänna underjordiska ledningar, u-område. För att säkerställa ledningarna krävs det ledningsrätt eller någon annan typ av rättighet.

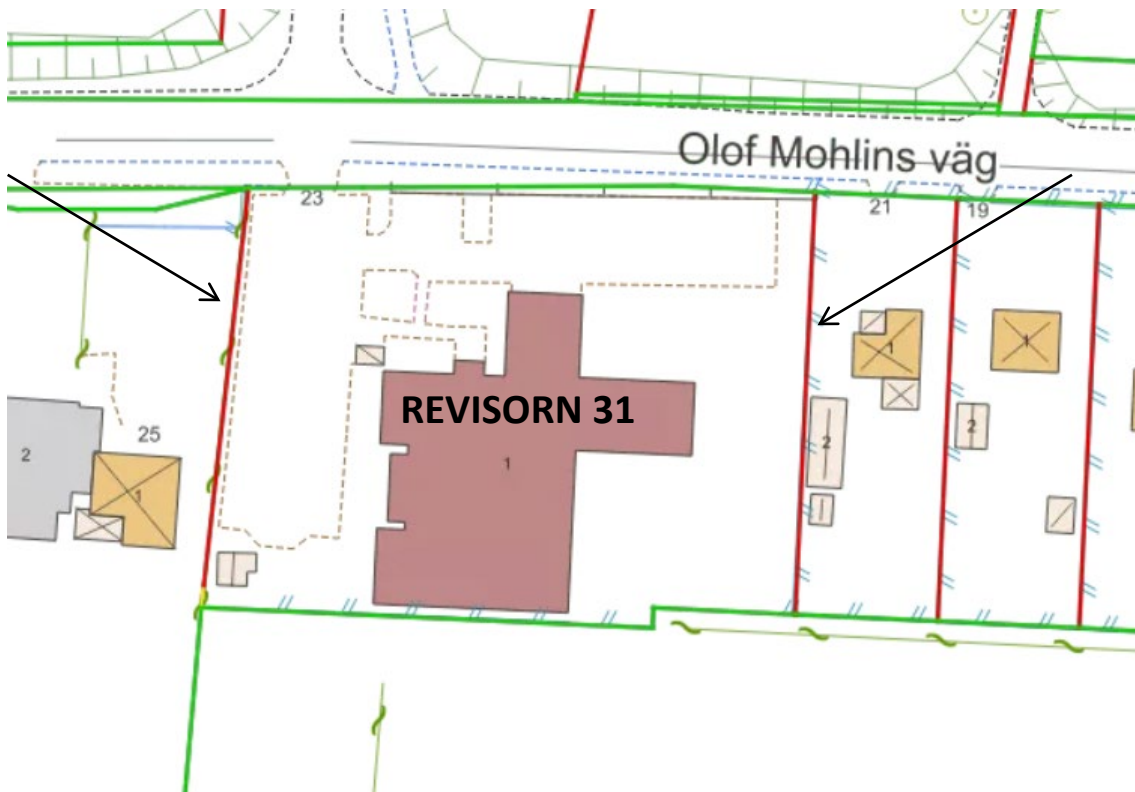
Ansökan om lantmäteriförrättning

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

Ansökan om fastighetsbestämning

Exploatören ansvarar för ansökan om erforderlig fastighetsbestämning.

Fastighetsgränserna är främst osäkra mot fastigheterna Revisorn 10 i öster och mot Revisorn 6 i väster. Fastighetsbestämningen behöver göras senast innan detaljplanen antas för att säkerställa att plangränserna får rätt placering och att endast de fastigheter som ska planläggas planläggs. Kostnader för erforderlig gränsbestämning svarar exploatören för.



Översiktsskildern visar fastigheten Revisorn 31 och fastighetsgränser med noggrannhet. För röda fastighetsgränser (markerade med pilar) måste en fastighetsbestämning ske senast innan detaljplanens antagande. Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbestämning.



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.

Planområdet omfattar fastigheten Revisorn 31 och av plantekniska skäl del av Härlöv s:9. Ersättning kan behöva utgå för marköverföringen och att kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningen avseende allmän platsmark.

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 Miljöbedömningsförfordningen (2017:966) 5 § p 1-9 genomförts enligt nedan.

Identifikation av omständigheter för och emot en miljöbedömning

Områdets förutsättningar

Bebyggelsen inom Revisorn 31 utgörs av en kontorsbyggnad i tegel, uppförd 1970. Exploateringsytan är belägen i ett gynnsamt topografiskt läge i den sydligaste delen av den så kallade Härlövsplattan. Markytan inom område tar relativt plan med svag lutning söderut. Uppmätta marknivåer varierar mellan +7,5 och +8,5 och är således inte utsatt för någon risk för översvämning.

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

Avstånden till Natura 2000-områdena inom Araslövssjöområdet nordöst om planområdet och Hammarsjön sydöst om planområdet är 1,2 km respektive 2,5 km. Planförslaget bedöms inte innebära en sådan påverkan på Natura 2000-området att tillstånd behöver sökas enligt 7 kap. 28a § miljöbalken.

Planens påverkan på området

Planområdet är i sin helhet ianspråktaget för bebyggelse och bedöms enligt ovan (Områdets förutsättningar) inte vara sårbart eller ha några särskilda värden som planförslaget behöver ta hänsyn till. Den samlade bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon negativ påverkan på området.



Planens påverkan på hälsa och miljö

Upprättad detaljplan främjar hållbar utveckling då den möjliggör för en förtätning genom en utökad byggrätt inom kvartersmark som redan är ianspråktagen för byggnation. Naturvärden som identifierats i området utgörs enbart av befintliga träd. Då detaljplanen endast medger en utökad byggrätt och markanvändningen kompletteras med verksamhet som inte innebär någon störning för omgivningen 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 värna om befintliga träd samt genom att värna om och bevara icke hårdgjorda/mjuka ytor inom området främjar samtliga av de identifierade ekosystemtjänsterna som behöver stärkas. Då detaljplanen möjliggör för byggnation av bland annat bostäder och skolverksamhet blir ekosystemtjänster för inspiration och rekreation inom planområdet, trots dess ringa omfattning, viktiga för att skapa/stärka en god boendemiljö/skolormiljö.

Planförslaget innebär ingen risk för att gällande miljö kvalitetsnormer inte efterföljs.

Enligt VA-plan för Kristianstads kommun 2016-2025 (antagen av kf 2016-10-18) anges att recipienten till reningsverket är Hammarsjön, en sjö med måttlig ekologisk status. Bedömningen är att en utbyggnad av planförslaget ryms inom reningsverkets kapacitet, eftersom inga ytterligare byggrätter ges. Dagvatten som uppkommer inom området ska fördröjas inom kvartersmarken innan det leds vidare till det kommunala dagvattennätet. Då reningsverket har kapacitet att hantera spillvatten från planerade byggnation och dagvattnet tas om hand inom planområdet bedöms planförslaget inte heller i detta avseende påverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnormer negativt.

En utbyggnad i enlighet med planförslaget bedöms inte ge upphov till några ökade risker eller störningar för omgivningen.

Markhöjden inom planområdet ligger på sådana nivåer att det inte berörs av Helgeås översvåmningsområden.

Bedömningen är således att ingen risk för människors hälsa eller för miljön föreligger vid ett genomförande i enlighet med planförslaget.

Planens påverkan på annan planering/planläggning och verksamhet (punkt 1a, 1b)

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, "Fördjupad översiktsplan för staden Kristianad" som antogs av kommunfullmäktige 2009. I översiktsplanen anges pågående markanvändning för aktuellt planområde och föreslagen komplettering av markanvändningen som detaljplanen möjliggör för bedöms vara förenligt med gällande ställningstaganden. Planförslagets utformning är även förenlig med omgivande detaljplaner inom Härlövs handelsområde.

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