



Kristianstads
kommun



Planbeskrivning

Detaljplan för NÄSBY 35:2 och del av SPADEN 3, Gamlegården, Kristianstad

Laga kraft 2025-04-19 | BN 23-887 | 1290K-P2025/3

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte.....	3
Planinformation	3
Planområdets läge och omfattning.....	3
Markägoförhållanden	3
Ansökan, uppdrag och beslut	4
Planprocessen.....	4
Tidplan	5
Utredningar.....	5
Grundkarta	5
Medverkande.....	5
Planeringsförutsättningar.....	6
Gällande detaljplaner.....	6
Gällande översiktsplan.....	7
Riksintresse	8
Natura 2000.....	8
Naturreservat.....	8
Fysisk miljö	8
Service	10
Bostadsområdet	10
Planförslaget.....	12
Beskrivning av detaljplanen.....	12
Dagsljus och skugga.....	19
Trafik och parkering.....	20
Trafikbuller.....	24
Översvämning.....	26
Olyckor.....	27
Geoteknik.....	27
Markmiljö.....	29
Naturmiljö	31
Kulturmiljö	36
Dag- och skyfallsvatten	37
Planbestämmelser.....	40
Miljökvalitetsnormer	43
Sociala aspekter.....	43
Brottsförebyggande.....	43
Barnkonsekvensanalys.....	44
Miljöbedömning.....	45
Undersökning.....	45
Ställningstagande	49
Genomförandefrågor.....	50
Fastighetsrättsliga frågor.....	50
Tekniska frågor	51
Ekonomiska frågor.....	53
Organisatoriska frågor	54

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning med bostäder inom ett befintligt miljonprogramsområde, för att tillföra en mer blandad och mer småskalig bostadsbebyggelse på Gamlegården.

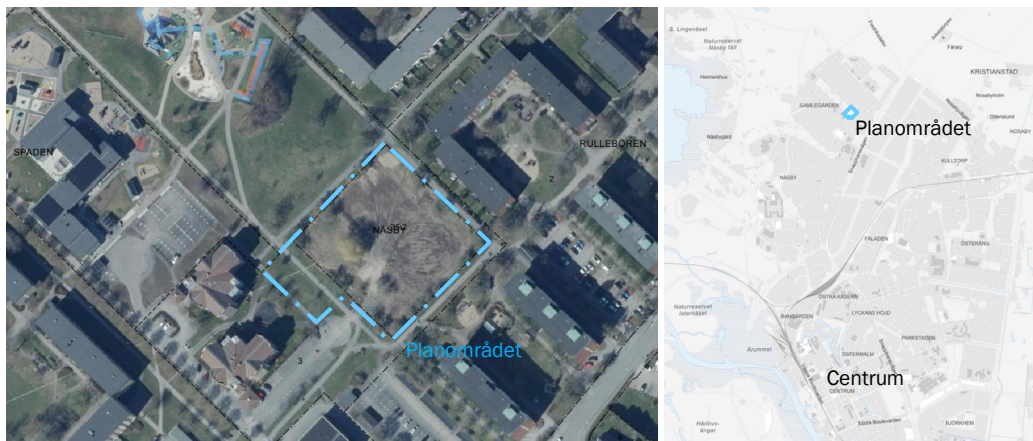
Planinformation

Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget inom stadsdelen Gamlegården, cirka 2,5 km norr om Kristianstads stadskärna. Planområdet gränsar till flerbostadshus i öster och i norr, parkeringsytor i söder och en park i väster.

Planområdet har avgränsats till huvudsakligen rivningsfastigheten Näsby 35:2 där en förskola tidigare låg och inkluderar även del av fastigheten Spaden 3 där bland annat yta för dagvattenhantering planeras.

Planområdet omfattar cirka 6 300 m².



Planområdets läge. Karta: Kristianstads kommun

Markägförhållanden

Marken är i enskild och kommunal ägo. Näsby 35:2 är i kommunal ägo och fastigheten Spaden 3 ägs av AB Kristianstadsbyggen (ABK). Kommunen avser sälja fastigheten till ABK.

Ansökan, uppdrag och beslut

Ansökan om planbesked inkom 2023-06-14 från ABK.

Byggnadsnämnden gav 2023-09-26 § 156 i uppdrag åt Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja planarbete inom fastigheten Näsby 35:2.

Byggnadsnämnden beslutade 2024-08-27 § 131 att godkänna planförslaget och tillhörande undersökning om behovet av strategisk miljöbedömning för samråd samt delegera till förvaltningschef att besluta om granskning, om planförslaget endast i mindre omfattning avvek från samrådet och inga kritiska yttranden av stor vikt inkom under samrådstiden.

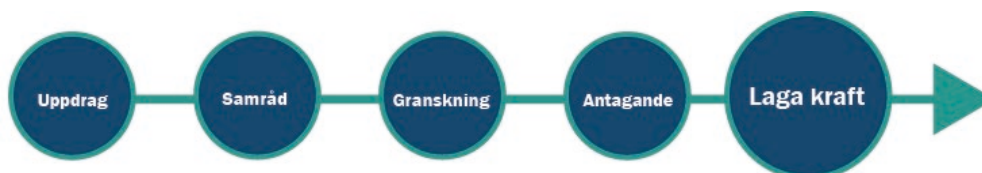
Tillförordnad förvaltningschef beslutade 2025-01-14 att godkänna planförslaget för granskning.

Byggnadsnämnden beslutade 2024-03-25 § 44 att anta förslaget till detaljplan. Länsstyrelsen meddelade 2025-03-31 med stöd av 11 kap 10 § plan- och bygglagen att överprövning av byggnadsnämndens beslut inte skulle ske. Byggnadsnämndens beslut överklagades inte enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen fick laga kraft 2025-04-19.

Planprocessen

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan har handlagts med standardförfarande. Standardförfarandet tillämpades eftersom förslaget var förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse. Detaljplanen bedömdes heller inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen har följt Boverkets föreskrifter för detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).



Tidplan

Uppdrag	Byggnadsnämnden	2023-09-26 § 156
Beslut om samråd	Byggnadsnämnden	2024-08-27 § 131
Beslut om granskning	Förvaltningschef	2025-01-14
Antagande	Byggnadsnämnden	2025-03-25 § 44
Laga kraft		2025-04-19

Utredningar

Följande utredningar har legat till grund för planförslagets omfattning och utformning.

- Bullerutredning för detaljplan, Näsby 35:2, Kristianstad. Rapport 211491, 2024-05-23, Ensucan AB.
- Dagvattenutredning, 2023-12-15, uppdaterad 2024-06-20, WSP.
- Geoteknik PM, 2023-12-15, WSP.
- Miljöteknisk markundersökning, 2023-12-21, uppdaterad 2024-02-19, WSP.
- Naturvärdesinventering, 2024-11-21, Ekologigruppen
- Sammanställning parkeringsplatser Gamlegården, 2024-01-08, ABK
- Skuggstudie, 2024-08-12, Planavdelningen, Kristianstads kommun

Grundkarta

- Grundkarta, daterad 2025-03-12, är upprättad i koordinatsystemet SWREF 991330 av Kristianstads kommun.

Medverkande

Planhandlingar har tagits fram av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Representanter från kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet, tekniska förvaltningen samt miljö- och hälsoskyddsavdelningen i Kristianstads kommun har deltagit i planarbetet.

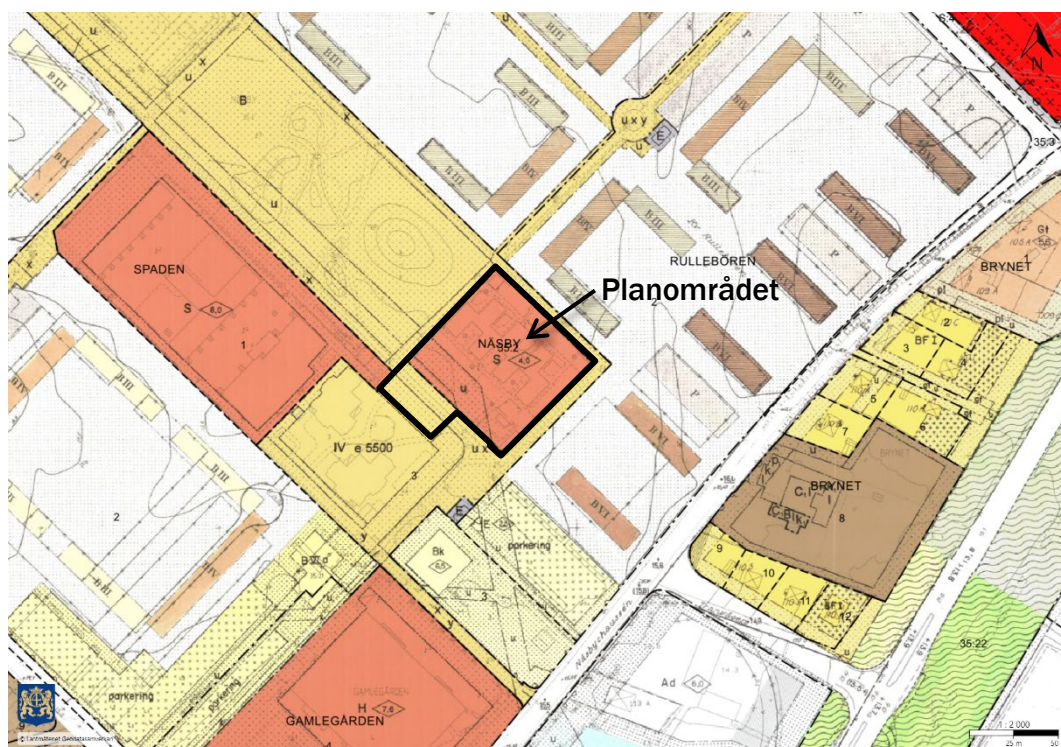
WSP (org.nr 556057-4880), Ensucan AB (org.nr 559161-3608) och Ekologigruppen (org.nr 556342-2285) har tillhandahållit planeringsunderlag. Chroma arkitekter AB (org.nr 556666-0527) har ritat bebyggelseförslaget åt uppdragsgivaren och fastighetsägaren AB Kristianstadsbyggen, ABK (org.nr 556054-1889).

Planeringsförutsättningar

Gällande detaljplaner

Området är planlagt och omfattas idag av en underliggande *Detaljplan för Näsby 35:2*, som fick laga kraft 2005-11-17 (1290K-P05/24). Planens genomförandetid gick ut 2010-12-31. Planen reglerar markanvändningen till *S-Skola* inom den tidigare förskoletomten med en högsta tillåten byggnadshöjd på 4 meter. Inom övriga delar regleras marken till *B-bostadsändamål* med mark där byggnad inte får uppföras samt mark för allmän gång- och cykeltrafik och underjordiska ledningar.

I planområdets närhet finns ingen allmän plats utan befintliga grönområden ligger inom kvartersmark, för främst bostadsändamål, utan byggrätt.



Planmosaik med gällande detaljplaner, där planområdet är markerat. Karta: Kristianstads kommun

Gällande översiktsplan

I *Ändring av översiktsplan för Kristianstad stad*, antagen av Kommunfullmäktige 2021-12-14, är området utpekat som *stadsbygd* med föreslagen förtätning med bostäder och service. Vidare anges att förtätning på Gamlegården innebär ett boende som är i nära anslutning till ett befintligt stadsdelscentrum och nära till ett stort rekreationsområde.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner.



Gällande översiktsplan, där planområdet är markerat med vitt och utpekade förtätnings- och nybyggnadsområden är markerat med gul skraffering. Karta: Kristianstads kommun

Riksintresse

Planområdet berör inget riksintresse.

Planområdet ligger som närmast cirka 800 meter öster om riksintresset för naturvård (N64) som utgörs av *Helge ås nedre lopp* samt riksintresset för friluftslivet *Araslövssjön-Hammarsjön-Helge å* enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Riksintressenas ytor sammanfaller till större delen med varandra.

Natura 2000

Araslövssjöområdet, cirka 800 meter väster om planområdet, utgör ett Natura 2000-område (fågeldirektiv). Bevarandevärdena utgörs framför allt av att området är viktigt för häckande och rastande våtmarksfåglar, att strandskogarna och strandsnåren är viktiga födosöksomiljöer för flera arter häckande och övervintrande hackspettar samt att området är ett viktigt födosöksområde hela året för många rovfågelarter.

Naturreservat

Näsby fält med Västra Fäladen, Lingenäsen och östra delen av Araslövssjön som ligger cirka 800 meter från planområdet utgör ett naturreservat.

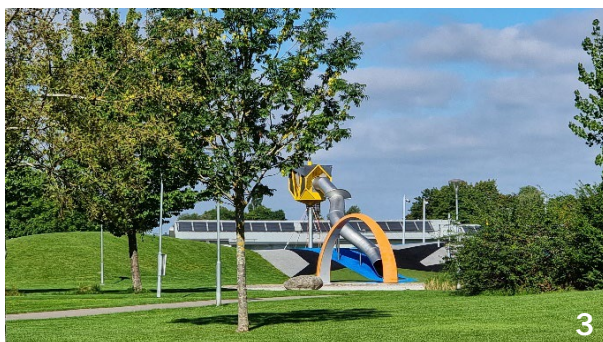
Fysisk miljö

Huvuddelen av planområdet utgjorde senast tidigare platsen för en kommunal förskola som uppfördes på 1970-talet. Förskolan revs 2019 då byggnaderna var i dåligt skick. I dag utgör fastigheten en rivningstomt.

Området omgärdas av ett gång- och cykelvägnät i alla riktningar. Närmaste tillfartsväg för bil finns söder om fastigheten Näsby 35:2 förbi en vändplan som nås via en tvärgata till Näsbychaussén.

Området ligger i anslutning till ett större bilfritt grönområde/park som inkluderar en större lekplats, bollplaner för tennis, basket och boule samt ett friluftsbad.

Markhöjderna inom planområdet är relativt flacka och varierar mellan cirka +5 meter till +5,7 meter. Planområdet sluttar svagt mot sydväst.



- 1) Bild över rivningstomten som är aktuell för bostäder. 2) Angränsande gång- och cykelväg och bebyggelse.
3) Angränsande park med lekplats. 4) Parkeringsyta och vändzon.

Service

Planområdet har goda kollektivtrafikförbindelser. Fyra hållplatser för stadsbusstrafiken med hög turtäthet finns inom ett avstånd på cirka 300 meter från planområdet, bland annat vid Gamlegårdens centrum.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Hjärtebacke förskola och närmaste grundskolorna Fröknegårdskolan och Lingenässkolan ligger cirka 400 respektive 900 meter från planområdet. Sydväst om planområdet finns Hjärtebacken hus 1 och 2 som utgör ett vård- och omsorgsboende. Sydöst om planområdet finns en ny fritidsgård.

Gamlegårdens stadsdelscentrum ligger strax söder om planområdet, där det finns kommersiell och offentlig service med bland annat livsmedelsaffär, restaurang och bibliotek. För övrigt finns det ett bredare serviceutbud i Kristianstad centrum.

Bostadsområdet

Planområdets omkringliggande bostäder tillkom under miljonprogramstiden på 1960-talet då det byggdes främst flerbostadshus i 3 till 6 våningar. Idag utgör Gamlegården Kristianstads kommuns mest tätbefolkade bostadsområde.

Miljonprogrammets stadsbyggnadsideal med trafikseparering och bilfria bostadsområden har idag skapat uppskattade boendekvalitéer. Byggnadskropparna är uppförda glest i en strikt placering i raka eller vinkelräta linjer vilket skapar förutsättningar för stort solljusinsläpp. Bostadsgårdarna är stora och luftiga och skapar möjligheter till hög vegetation. Tegel var under rekordåren ett vanligt fasadmateriäl. På Gamlegården utgörs fasaderna främst av rött och gult tegel med inslag av trä- och skivmaterial.

Trots goda boendekvalitéer har miljonprogrammets stadsplanering också kritiserat genom dess storskalighet och rationella formspråk. Detta samtidigt som miljonprogrammen har förknippats med trångboddhet och utanförskap.

Det pågår forskning och diskussion på regional, nationell och internationell nivå om hur utanförskapsområden kan minskas och integrationen öka genom bland annat insatser i samhällsbyggnadssektorn. På kommunal nivå pågår projektet *Stadsutveckling Näsby* som utgör ett långsiktigt politiskt uppdrag

för att utveckla stadsdelen Näsby och Gamlegården till en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar stadsdel tillsammans med boende och verksamma. Flertalet aktiviteter har genomförts och pågår, bland annat ingår att förändra och förbättra den fysiska miljön. Exempel på detta är nya stigar till olika besöksmål som leder ut till naturen, medskapande konstprojekt till områdets utemiljö, parkbänkar och effektbelysning.



Gamlegården 1968. Del av planområdet syns nere till vänster i bild. Foto: Kristianstads kommun

På Gamlegården finns en 500 meter synlig lång marmorlinje i markplan som sträcker sig från planområdet i norr till Hjärtebackeparks runda gångväg i sydväst. Konstverket anlades år 2019 av Statens konstråd.



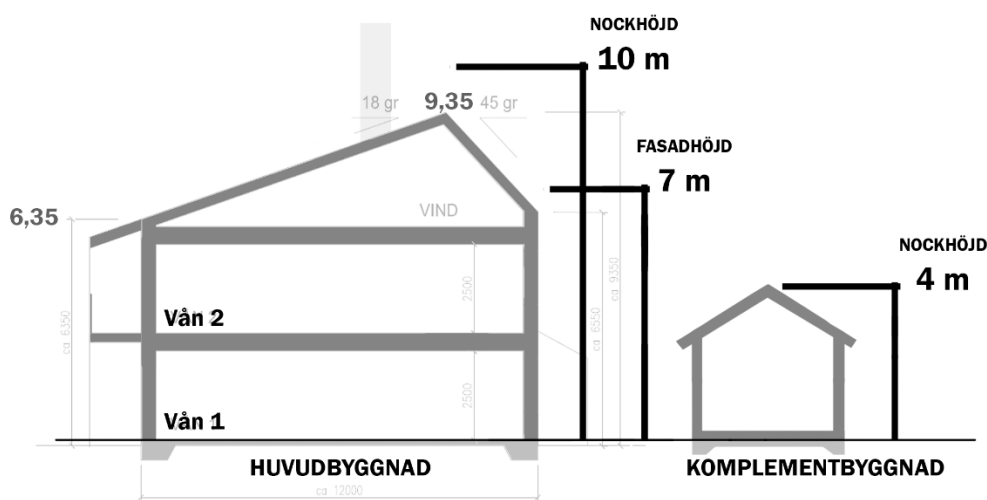
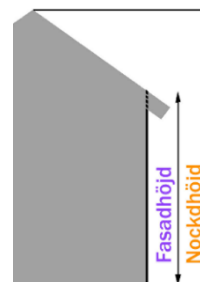
Platsbildning med effektbelysning nordväst om planområdet samt bilder på konstverket *Marmorlinjen* av konstnärerna Anna Högberg och Johan Tirén. Foton: Kristianstads kommun

Planförslaget

Beskrivning av detaljplanen

Planförslaget möjliggör en förtätning med bostadsbebyggelse i maximalt två och en halv våning. Syftet är att tillföra en mer småskalig bebyggelse för att variera från den befintliga storskaliga bebyggelsen på Gamlegården. Ny bebyggelse regleras därför med högstanock- och fasadhöjd, begränsad exploateringsgrad och största byggnadsarea per huvudbyggnad för att skapa kontrast till den omkringliggande högre bebyggelse. Detaljplanen möjliggör att bostadsområdet kompletteras med ett nytt formspråk.

Byggnadskropparna får en mänsklig skala genom att huvudbyggnader tillåts till högst 10 meter i nockhöjd med en fasadhöjd till högst 7 meter. Det sistnämnda regleras för att få ner våningsantalet. Med fasadhöjd menas i detta fall den punkt där tak och fasad möts från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Eventuella takkupor, frontespiser får anordnas utöver fasadhöjden, till högst 50 % av takets längd. Komplementbyggnader såsom miljöhus, cykelförråd och växthus regleras till något lägre högsta nockhöjd på 4 meter. Med nockhöjd avses höjden till den högsta delen av byggnadens takkonstruktion. Skorstenar, ventilationsdon och liknade delar som sticker upp över taket räknas inte med.



Planerade hus har en nockhöjd på 9,35 meter och en fasadhöjd på 6,35 meter, där detaljplanen reglerar högsta tillåtna nock- och fasadhöjd till 10 respektive 7 meter. Tillåten högsta nockhöjd för komplementbyggnad regleras till 4 meter. Nockhöjden påverkas bland annat av rumshöjd och valet av material i bjälklaget.

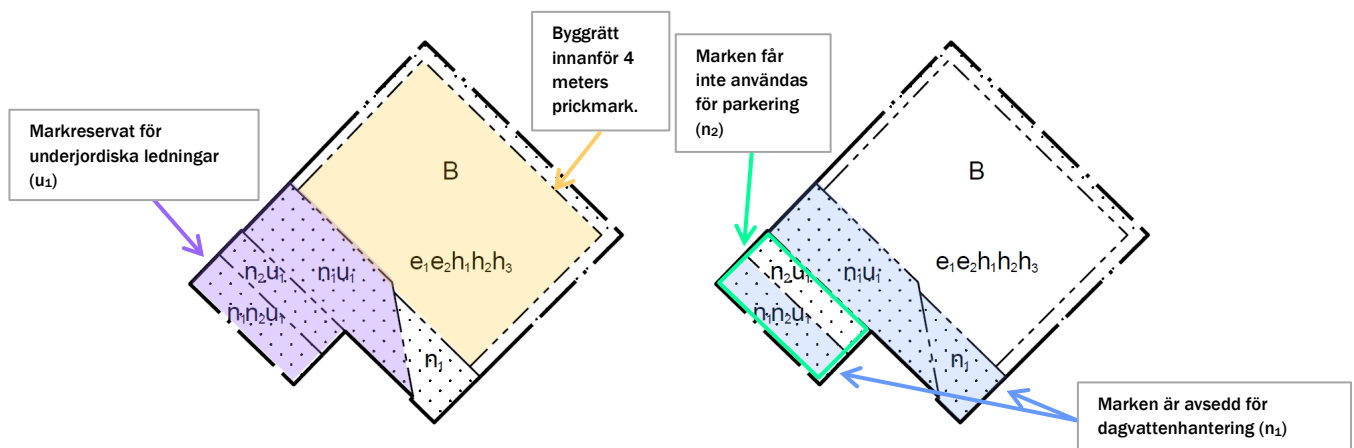
Illustration: Kristianstads kommun med Chroma arkitekters skiss som underlag.

Största tillåtna byggnadsarea är 2 000 m² med motivet att begränsa omfattningen av bebyggelsen på mark. Byggrätten möjliggör tänkt bebyggelse och medger utbyggnadsmöjligheter med framtida tillbyggnader, uterum etcetera. Detta motsvarar en exploateringsgrad på cirka 40 % sett till fastigheten Näsby 35:2, vilket är en vanligt förekommande reglerad täthet utanför stadskärnan.

För att hålla nere enskilda byggnadsvolymers storlek och därigenom komplettera befintliga storskaliga bebyggelsemiljöer med bostadsbebyggelse i en mindre skala, regleras största byggnadsarea till 500 m² per huvudbyggnad.

Detaljplanen reglerar begränsning av marken utnyttjande (prickmark) utmed planområdets västra, norra och östra gräns som säkerställer utrymme för befintliga alléträd samtidigt som ett byggnadsfritt avstånd skapas från angränsande gång- och cykelvägar.

Inom den sydvästra delen av fastigheten Näsby 35:2 regleras prickmark eftersom det finns underjordiska ledningar (u_1). På plankartan regleras också ytor för dagvattenhantering (n_1) för att säkerställa en robust dagvattenhantering med god säkerhetsmarginal. På så vis tryggs ny bebyggelse från översvämning vid kraftiga regnhändelser.



Utdrag av plankarta. Karta: Kristianstads kommun

Det är möjligt att tillgodose parkeringsbehovet inom planområdet. En alternativ lösning med ett större mervärde är att samutnyttja redan befintlig parkeringsyta med låg belägningsgrad utanför planområdet. På så vis begränsas trafiken till området, vilket är exploatörens ambition. Ytorna inom fastigheten Näsby 35:2 sydvästra del kan, på så sätt, i stället komma att

användas som rekreativa grönytor med växtlighet. Detaljplanen hindrar dock inte att markparkering anordnas inom planområdet med undantag för en yta på och invid befintlig gång- och cykelbana (n₂). Detta för att skapa förutsättningar för att bibehålla tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanterna.

Enligt plan- och bygglagen är det fastighetsägaren som har ansvaret för att ordna parkeringsplatser för sin fastighet.



Illustrationsplan med huvuddelen av parkeringsbehovet utanför planområdet. Illustration: Chroma arkitekter.



Illustrationsplan med huvuddelen av parkeringsbehovet inom planområdet. Illustration: Chroma arkitekter.

Biltillfart till planområdet anordnas oförändrat från den befintliga vändplanen söderifrån, se foto på framsida. Körvägen passerar en befintliga gång- och cykelbana där trafiksäkerhetshöjande åtgärder ska anordnas i korsningspunkten i form av en förhöjning med avvikande markbeläggning. För övrigt ska ny bebyggelse uppföras så att tillgängligheten till den angränsande parken och gång- och cykelvägar inte påverkas.

Detaljplanen reglerar en prickmarkzon på 4 meter utmed planområdets västra, norra och östra sida så att nya byggnader inte kommer i konflikt med befintliga träd samtidigt som ett byggnadsfritt avstånd skapas från angränsande gång- och cykelvägar. I samband med nyplantering av vegetation är det av vikt att markägaren/exploatören planterar uppstammade träd och låg busk-/häckvegetation, som fortsätts beskäras för att öka sikten och minska otryggheten. Det ska också beaktas att trädens rotsystem breder ut sig efterhand som de växer, beroende på träslag, vilket annars kan komma att skada intilliggande ledningar.

Inom den sydvästra delen finns två rundoxlar och mellan dessa löper konstverket Marmorlinjen. Träden och Marmorlinjen kan vara kvar trots att marken är avsedd för dagvattenhantering eftersom de dels utgör en värdefull vegetation, dels ett konstnärligt inslag i bebyggelsemiljön. Dagvattenutredningen har visat att detta är möjligt. Övriga träd ska med fördel sparas om de inte utgör risk för ledningar eller avsevärt försvårar en byggnation.

Ny bebyggelse tillåts uppföras inom planområdets norra delen. Den illustrerade föreslagna bebyggelsen utgörs av fem (5) stycken parhus i två (2) våningar med fyra (4) lägenheter i varje byggnadskropp. De 20 nya bostäderna ska ges tillhörande trädgårdar där de boende känner stort ägandeskap och därmed ges möjlighet att påverka sin närmiljö, som ett led i att öka den sociala hållbarheten. Byggnaderna är gestaltade för att skapa en ny bostadstyp på Gamlegården och annat formspråk jämfört med den befintliga bebyggelsen. Centralt i området är tanken att anlägga ett tillfartsområde och parkering för bilar för att klara tillgänglighetskraven till bostadsentréerna.

Det är av vikt att bostadsområdet planeras så att det finns lättillgängliga cykelförråd och cykelparkeringar för boende och besökare.



Volymskiss över föreslagen bebyggelse. Illustration: Chroma arkitekter

Vid planering av bil- och gång/cykelvägar ska hänsyn tas till trygghet och trafiksäkerhet. Vid planering och byggnation av öppna parkeringsområden bör områdena utformas på ett sätt som förhindrar och försvårar onödig och störande körning med motordrivna fordon.

Illustrerad bebyggelse redovisar ett enskilt gångstråk genom det nya bebyggelseområdet. Ambitionen är att skapa en öppenhet genom området med goda siktlinjer och en överblickbarhet för att få en trygg plats. Stråket kan med fördel anläggas något förskjutet för att hålla nere hastigheter på eventuella cyklar, elcyklar och likande.

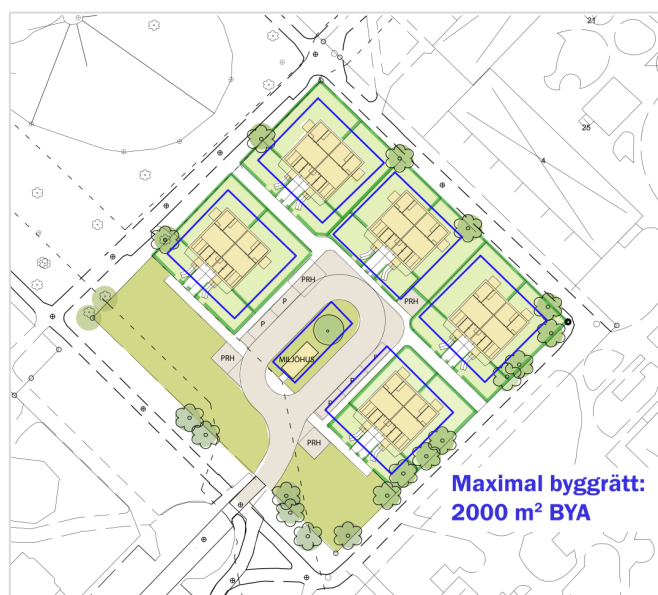
Det bör byggas så att inte obehörig trafik kan köra i bostadsområdet/ på parkeringen då den hamnar nära grönområdet. Samtidigt är det viktigt med uppsikt över fordonen då de kommer att stå där på dygnets mörka timmar så att de inte utsätts för brott. Även sikten och överblickbarheten på platsen kommer att vara viktig och ovan nämnda betänkanden är avgörande för de boendes trygghet och säkerhet.

Det är viktigt att områdets utemiljö är väl upplyst så att det känns tryggt även under mörkrets timmar. Utebelysningen ska prioriteras och anpassas till området, det kan med fördel göras en extra satsning på belysning då området, av boende, upplevs som otryggt. Belysning hanteras och regleras i Boverkets byggregler (BBR).

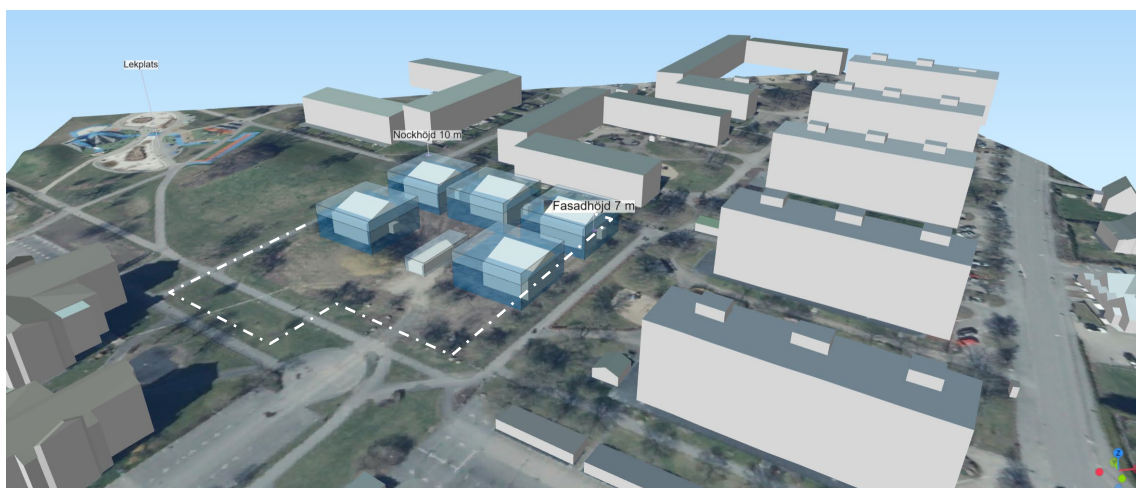


Illustrerade parhus i två våningar med egen trädgård. Illustration: Chroma arkitekter

Vardera nedan illustrerad huvudbyggnad upptar cirka 190 m² byggnadsarea (BYA) och illustrerad komplementbyggnad utgör cirka 30 m² BYA, vilket sammantaget ger ett behov av en byggrätt på cirka 1000 m² BYA. För att skapa en flexibilitet i byggrätten och utrymme för tillbyggnader regleras exploateringsgraden till sammanlagt 2 000 m² inom planområdet (e₁). Detta motsvarar en exploateringsgrad på cirka 40 % sett till fastigheten Näsby 35:2, vilket är en vanligt förekommande reglerad täthet utanför stadskärnan. För att hålla nere storleken på enskilda byggnadsvolymer finns en bestämmelse om största byggnadsarea på 500 m² per byggnad (e₂).



Maximal byggrätt ytmässigt illustreras med blå inramning på kartan ovan, vilket motsvarar 2000 m². Illustration: Kristianstads kommun med underlag från Chroma arkitekter.



Framtagen 3D modell där planerad bebyggelse (grå) och maximal byggrätt (blå) illustreras. Illustration: Kristianstads kommun

Dagsljus och skugga

Utredning

Krav på tillgång till dagsljus grundas i PBL krav på att byggnadsverk inte ska ge upphov till oacceptabla risker för hälsan.

För att klargöra hur ny och omkringliggande bebyggelse påverkas av dagsljusinsläpp och skuggbildning har en enklare skuggstudie tagits fram. Skuggstudien redovisar de skuggor som uppkommer under 2025 års vårdagjämning, sommarsolstånd, höstdagjämning och vintersolstånd klockan 09:00, 12:00, 15:00 respektive 18:00. Skuggstudien visar ett scenario med en maximalt utnyttjad byggrätt där byggnaderna är placerad så nära angränsande bebyggelse i norr som möjligt som detaljplanen tillåter.

För närmaste bostadsbeståndet på fastigheten Rullebören 2 sker det inte någon betydande försämring sett till föreslagen byggrätt jämfört med den idag oexploaterade fastigheten. Skuggbildning bildas på de angränsande nämnda fastigheternas bottenvåningar och trädgårdar under begränsad tid på eftermiddagarna under årets mörkare månader. Med hänsyn till att ny detaljplanen reglerar ny bebyggelses höjd och avstånd, säkerställs att grannfastigheter inte påverkas väsentligt av skuggbildning eller minskat dagsljusinsläpp från ny bebyggelse. Skuggningen som uppstår är i begränsad omfattning.

Utifrån framtagna skuggstudie gör kommunen bedömningen att tänkt exploatering inte orsakar en betydande olägenhet i PBL:s mening för det närliggande bostadsbeståndet.

Enligt föreskrifter och allmänna råd i Boverkets byggregler ska alla vistelserum i nya bostäder uppfylla krav på tillgång till direkt dagsljus.



Utdrag från skuggstudien med vit markerad skugglinje som berör Rullebören. Scenariot ovan visar Höstdagjämningen kl. 15:00, som infaller den 22 september 2025.

Trafik och parkering

Nuläge

Planområdet ligger inom ett bilfritt område. Området nås med biltrafik via en tvärgata till Näsbychaussén.

Tidigare när området utgjordes av förskola skedde tillfart till fastigheten delvis norrifrån med varutransporter via gång- och cykelbanan medan hämtning/lämning av barn med bil gjordes från vändplanen i söder.

Utredning

I detaljplanen ska det redovisas att det finns möjliga lösningar för parkeringar av bil och cykel enligt *Parkeringsnorm för Kristianstads kommun* (2018). Parkeringsnormen anger riktlinjer för hur många parkeringsplatser som ska anordnas vid ny- eller ombyggnad för olika ändamål (minimiriktvärde). All parkering ska som utgångspunkt ske inom kvartersmark. Gällande parkeringsnorm ska tillämpas i samband med ansökan om bygglov.

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 m2 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				Boende + besökare varav 10 % 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 m2)	1,3	1,3	1,3	1,3	0,3	0,5	0,8	0,8
Plats per stor lägenhet (>90 m2)	3,3	3,3	3,3	3,3	0,8	0,9	1,2	1,2

Tabellutdrag från gällande parkeringsnorm i Kristianstad, zon 3 markerat. Bild: Kristianstads kommun

Aktuellt planområde ligger i *zon 3*, vilket innebär 16 bilparkeringsplatser per 1 000 m² BTA (bruttoarea) för flerbostadshus vid en mer generell beräkning i detaljplanesammanslagning eller 1,1 parkeringsplats per standardlägenhet vid beräkning i bygglovssammanhang.

Enligt parkeringsnormen medför detta att mellan 22-32 parkeringsplatser behöver anläggas utifrån att 20 lägenheter byggs och 2 000 m² BTA uppförs. Till följd av att planområdet ligger inom ett annars bilfritt område är det en fördel att huvuddelen av parkeringen kan anläggas utanför planområdet för att minimera och begränsa trafik till bostadsområdet och förbi den korsande gång- och cykelvägen. På så vis skapas en trygg miljö för de oskyddade trafikanterna.

För att nå ett så bilfritt område som möjligt avser huvuddelen av parkeringsbehovet tillgodoses inom den intilliggande fastigheten Spaden 3. Avståndet mellan parkeringsplats och bostad uppgår i så fall till cirka 40–140 meter. Enligt parkeringsnormen är acceptabelt gångavstånd till parkering för bostäder 600 meter, vilket den föreslagna exploateringen håller sig väl inom ramen för.

Belägningsgraden på den befintliga parkeringen är i dagsläget låg. Detta beror troligtvis på att det är en betalparkering och för att personal och besökare till det närliggande vårdboendet eller förskolan i stället nyttjar parkeringar som är placerade närmare verksamheten eller annan parkering som inte är avgiftsbelagd. En sammanställning av befintliga parkeringsplatser på Gamlegården har tagits fram av ABK. I dagsläget finns det 1 260 abonnemangsparkeringar på Gamlegården och av dessa är cirka 957 aktivt uthyrda. Därtill finns det 119 platser vid Gamlegårdens centrum. Det finns därmed ett teoretiskt överskott av 303–422 parkeringsplatser på Gamlegården.

I förslaget där huvuddelen av parkeringsbehovet tillgodoses utanför planområdet bedöms 21 parkeringsplatser kunna nyttjas. Vård- och omsorgsboende på Hjärtebacken hus 1 och 2 har gjort bedömningen att verksamhetens parkeringsbehov klaras på de befintliga kvarvarande 27 (4+7+16) parkeringsplatserna. De 21 tänkta reserverade platserna för bostäderna i södra delen av Spaden 3 ligger inom prickmark i gällande detaljplan och blockerar därmed ingen byggrätt. De övriga 9 parkeringsplatser, bland annat för rörelsehindrade, är illustrerade att anordnas inom planområdet nära bostadshusen, se bild på sidan 14.



Turkos yta utgör kvarstående parkering till verksamheten inom Spaden 3. Orange yta utgör tänkta parkeringsplatser för tillkommande bostäder inom planområdet. Planområdet är markerat med vit streckad linje.

Karta: Kristianstads kommun

Enligt parkeringsnormen ska 56 cykelparkeringar anordnas inom bostadsområdet vilket motsvarar 2,8 cykelplatser per lägenhet. Avsikten är att cykelförråd uppförs invid varje huvudbyggnad. Den föreslagna byggrätten tillåter även att ett/flera gemensamma cykelförråd kan anläggas.

Det kommer behöva anläggas trafiksäkerhetshöjande åtgärder i korsningspunkten över gång- och cykelvägen i form av en förhöjning med avvikande markbeläggning för den trafik som ändå måste nå planområdet, såsom servicefordon, sophämningsfordon, hämtning/lämning och

handikappparkering. För att säkerställa att parkering ändock ska kunna ske inom planområdet, såvida parkeringsplatser på längre sikt inte kan anordnas utanför planområdet, så finns framtagna illustrationer av parkeringsplatser invid bostäderna, se sidan 14.

Konsekvenser

Såvida parkering anläggs utanför planområdet blir konsekvensen att boende får längre sträcka att gå till sin bil till förmån för större yta för grönska och rekreation och vice versa. Det finns fler fördelar med att anlägga parkeringen inom den redan hårdgjorda ytan utanför planområdet, främst sett från de gröna värdena och de oskyddade trafikanterna.

Tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter till en befintlig gång- och cykelbana säkerställs genom bestämmelse om att marken inte får användas för parkering.

PÅ PLANKARTAN:

n2- Marken får inte användas för parkering.

Trafikbuller

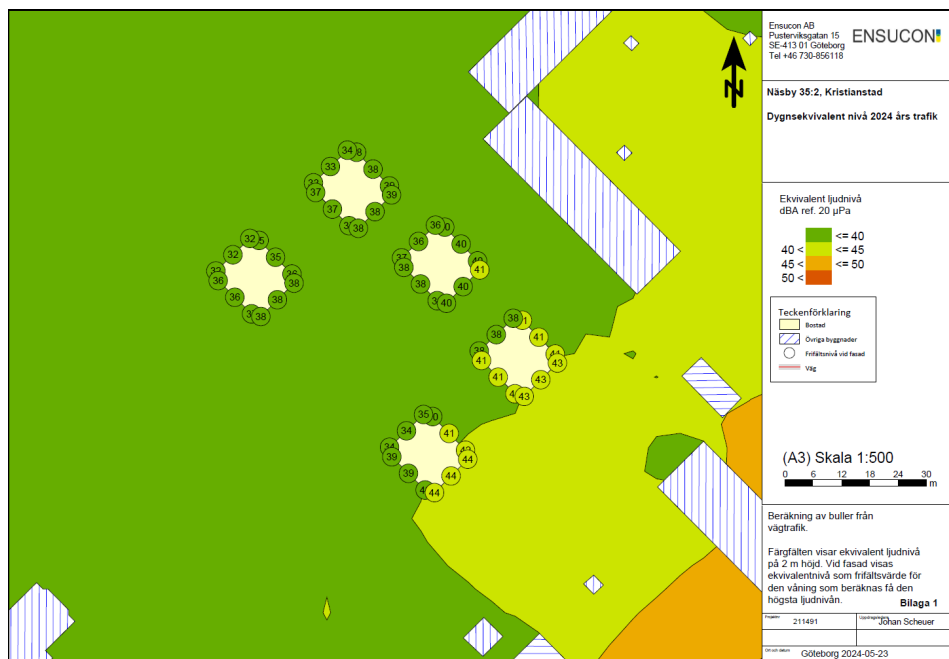
Nuläge

Riksdagen har fastställt riktvärden för buller från spårtrafik och vägar som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder. Dessa riktvärden är 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För bostäder som är högst 35 kvm gäller i stället riktvärdet 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om riktvärdet 60 dBA ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vänd mot en ljuddämpad sida där 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22:00-06:00 vid fasad.

Utredning

En bullerutredning har tagits fram (Ensucon, 2024-05-23) utifrån det omgivande trafiknätets trafikmängder, uppräknat till år 2040 års uppskattade trafikmängd för det första och andra våningsplanet. Resultatet av beräkningen visar att planerad bostadsbebyggelse inte är bullerutsatt och håller god marginal till riksdagens fastställda riktvärden. Det uppstår därför inget behov av att reglera bebyggelsens eller uteplatsers placering eller utformning inom planområdet.



Bullerkartering. Kartan redovisar nivån för den våning som beräknas få den högsta ekvivalenta ljudnivån, baserat på vägtrafik uppräknat till år 2040. Illustration: Ensucan (2024-05-23)



Bullerkartering. Kartan redovisar nivån för den våning som beräknas få den maximala ljudnivån, baserat på vägtrafik uppräknat till år 2040. Illustration: Ensucan (2024-05-23)

Konsekvens

Nya bostäder kan uppföras utan risk för bullerstörning från omgivande trafik.

Översvämning

Nuläge

Området omfattas idag inte av någon översvämningsproblematik.

Utredning

Enligt kommunens framtagna skyfallskartering omfattas planområdet inte av någon översvämningsrisk. Karteringen visar en teoretisk beräkning av vilka ytor som kan översvämmas vid ett 100/200-årsregn. Beräkningarna är gjorda utifrån höjdmodellen, att dagvattensystemet redan är fullt och sett till markens infiltrationsförmåga.

Tänkt bebyggelse påverkas heller inte av vattenutredningen vid ett högsta beräknade flöde och en vattennivå i havet på +2,31 meter enligt kommunens kartering.

Hela staden omges av ett system av skyddsvallar som ska stänga ute vattnet. Även sett till ett scenario om vallbrott så påverkas inte det aktuella området av översvämningsrisk.

Konsekvenser

Ny bebyggelse bedöms kunna uppföra utan risk för översvämning. Dagvattenutredning har även tagit höjd för att säkerställa att ny bebyggelse hanterar ett 100-års regn samt att nedströms belägen bebyggelse inte får ta emot mer vatten efter exploateringen vid sådan händelse (WSP, 2023-12-15/2024-06-20).

Olyckor

Nuläge

Inom planområdets närhet finns inga utpekade leder för transport av farligt gods. Det finns inga, enligt Räddningstjänsten, risker inom området som måste beaktas.

Geoteknik

Nuläge

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs hela utredningsområdet av glacial lera.

Utredning

Resultatet av utförd översiktlig geoteknisk utredning visar att området främst består av silt och lera (WSP, 2023-12-15).

Området består överst av fyllnadsmaterial av grusig sand med delvis humushaltigt underlag. Mäktigheten bedöms variera mellan 0,3 – 1,0 m. Under fyllningen återfinns lera. I de flesta undersökningspunkter förekommer ytligt fastare skikt/lager av silt, siltig sand eller lerig torrskorpesilt i leran. Lagrets mäktighet uppskattas variera mellan cirka 3 och 8 m baserat på utförda provtagningar. Lerans odränerade skjuvhållfasthet (hållfasthet mot kraft) är låg till medium. Silt, sandig silt och lerig torrskorpesilt påträffades inom vissa provpunkter cirka 0,7 och 2 m under markytan. Torrskorpesilten är fast.

Leran vilar troligtvis på ett lager av fast eller mycket fast friktionsjord. Friktionsjorden är ej närmare undersökt. Provtagningen stoppades mellan 4,3–9,8 meter under markytan av oklar anledning. Enligt SGU:s jorddjupskarta förväntas bergnivå och fast botten ligga på mellan cirka 10 och 20 meter djup under befintlig markyta.

Grundvatten noterades i installerade grundvattenrör på mellan cirka 1,9–3 meter under markytan, vilket motsvarar nivåerna cirka +2,4 till +3,7 (RH 2000). Avläsning har endast skett vid ett tillfälle och på grund av den mycket tätta jorden hade nivån sannolikt inte hunnit stabiliserats vid mättillfället. Grundvattennivåerna kan förväntas variera med årstid och nederbördsförhållandena. Generellt under de perioder av året då mer

nederbörd faller, såsom höst och vår ligger normalt grundvattenytan närmare markytan och under torrare perioder av året, sommar och vinter, kommer grundvattenytan att ligga lägre. Då proverna togs i november 2023 bör nivåerna ha varit relativt höga.

WSP:s rekommendationer är att inga anläggningsdelar får anläggas på organisk jord. Vidare ska grundläggning ske på frostfritt djup alternativt med tjälisolering.

Huruvida platta på mark är en möjlig grundläggningsmetod beror till stor del på slutlig utformning av byggnaderna, grundläggningsdjup och lerans egenskaper enligt WSP. Beroende på sättningskrav och differenssättningar kan grundläggning av byggnader behöva ske med pålar. Om pålning utförs måste omgivningspåverkan beaktas vid detaljprojektering.

Lera är vanligtvis sättningskänslig vid belastning. Till vilken del beror det på lerans egenskaper (ex konsolideringsgrad), portryckförhållanden samt hur höga laster som lera kommer belastas för. Även tolerans för och risk för differenssättningar kan vara avgörande för vilken grundläggningsmetod som är lämplig.

WSP anger att marken ej bör belastas ovan befintliga ledningar som är känsliga för rörelser. Samtlig projektering av byggnader ska ske i samråd med geotekniker. Hållfasthets- och deformationsegenskaper ska verifieras för vald utformning.

Schaktning i området bör utföras i enlighet med *Schakta säkert – Säkerhet vid schaktning i jord*. För plattgrundläggning ska fyllning och jordlager med organiskt material schaktas ur.

Jordens innehåll av silt och lera medför att nederbörd kan medföra problem i samband med schaktarbeten samt vid schakt under grundvattenytan. Jorden är övervägande flytbenägen vid högt vatteninnehåll och förlorar därmed lätt sin bärighet. Packningsarbeten och schaktning bör således utföras vid god väderlek (utan riklig nederbörd) och med temporärt avsänkt grundvattenyta. Även vid uttorkning kan rasrisk förekomma för siltjordar som ställs i alltför branta schaktlutningar.

Den geotekniska undersökningen har gjorts för att primärt utgöra underlag till detaljplan. Kompletterande undersökningar krävs för detaljprojektering av kommande byggnation (husgrundläggning, uppfyllnader med mera).

Det är i dagsläget inte känt vilken typ av stomme nya byggnader avser uppföras med. I detaljplanen föreslås ingen särskild bestämmelse om att nya huvudbyggnader kräver grundförstärkning eftersom det inte är uteslutet att området kan grundläggas konventionellt. Är stomkonstruktionen lättare krävs ingen grundförstärkning vilket i så fall påvisas vid en detaljprojektering och studeras närmare i det tekniska samrådet.

Markmiljö

Nuläge

Området bestod av jordbruksmark fram tills för cirka 50 år sedan. Området utgör numera en rivningstomt som består av återfyllt material. Fyllnadsmassorna innehåller inget byggavfall.

Utreddning

Resultatet av utförd översiktlig miljöteknisk markundersökning visar på en jordförening med avseende på bly, kobolt, PAH (PAH-H) och organiska ämnen (alifater C5-C8). Dessa föroreningar har avgränsats i djupled men ej i planled. De uppmätta halterna överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM (känslig markanvändning). WSP anger att uppmätta halter kan innebära oacceptabla risker för människors hälsa och miljö. (WSP, 2023-12-21/2024-02-19)

WSP:s slutsats är att utformningen av bostadsområdet inte är färdigställd så kan det inte uteslutas att det föreligger en oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön. Kommunens miljö- och hälsoskyddsavdelning gör dock bedömningen utifrån upprättad miljöteknisk markundersökning att frågan om markens lämplighet, ur ett föroreningsperspektiv, är tillräckligt utredd för fortsatt planläggning. Detta med hänsyn till att utförd provtagning överlag ger bilden av en lågförorenad mark som uppfyller haltkriterierna för känslig markanvändning. Av tio prov på fyllnadsmassorna är det bara i ett (1) som riktvärdena för KM tydligt överskrids, då med avseende på PAH H och bly. För övrigt ligger halterna av PAH och bly på MRR-nivå (mindre än ringa risk).

Utöver provtagning av fyllning och underliggande lera har två ytliga samlingsprover på mulljord analyserats med avseende på tungmetaller inklusive kvicksilver, PAH och PCB. Samtliga parametrar underskrider riktvärdena för KM. I den enda provpunkten med tydligt förhöjda halter har en avvikande färg, jämfört med övriga provpunkter, noterats. En lokal förorening kan därför inte uteslutas. Lämpligen görs kompletterande provtagning och, vid behov, urschaktning i samband med kommande markarbeten.

Kompletterande provtagning görs i samband med kommande markarbeten. På plankartan ställs därmed inget krav på ändrad lovplikt om att marksanering ska genomföras innan startbesked eller bygglov ges. I det tekniska samrådet och under markförberedande arbeten tar exploitören kontakt med kommunens miljö- och hälsoskyddsavdelning som hanterar avhjälpandeåtgärderna som ett separat ärendet. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen ska även kontaktas i samband med att dagvatteninfiltration planeras inom fastigheten Spaden 3 för att avgöra behovet om provtagning av mark.

Kraven i BBR anger att all grundläggning av ny bebyggelse utformas med utgångspunkt i hög radonförekomst och frågan regleras i samband med det tekniska samrådet i bygglovskedet.

Naturmiljö

Nuläge

Området består av tre naturtyper. I norra och västra delen finns ett naturligt sandigt habitat med ett fältskikt av mossor och åtskilliga mindre och konkurrenssvaga växter. Runt fastigheten Näsby 35:2 norra, västra och östra kant löper en mer eller mindre gles trädridå (prydnadsaplar) av parkkaraktär där det på några platser även finns kvarstående planterade buskar. Den sydöstra delen består, förutom av nämnda trädridåer, av en grusplan som användes som parkeringsplats och uppställningsplats för baracker vid inventeringstillfället. (Ekologigruppen, 2024-11-21)

Prydnadsaplar har tidigare utgjort inramning av den äldre förskoletomten. Aplarna är ett relativt litet träd som på sensommaren får rikligt med små orangegula frukter som blir fallfrukt under senhösten. Utifrån äldre flygfoton går det utskilja att dessa är cirka 50 år gamla. Träden är delvis hårt beskurna. Träden står ojämnt utspridda, troligen för att några träd har avlägsnats tidigare. Prydnadsaplar har relativt begränsad livslängd.

Träden bedöms uppfylla definitionen för allé och omfattas därmed av det generella biotopskyddet enligt första stycket 7 kap. 11 § MB. För att träd ska omfattas av biotopskydd krävs minst 5 träd längs en väg (och eller gång- och cykelväg) eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett övrigt öppet landskap samt att träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd. För att avlägsna och/eller ersätta alléträden krävs att Länsstyrelsen beviljar dispens.

Utöver apclar finns här körsbär, rödbladdig lönn och två pilar inom fastigheten Näsby 35:2. Inom planområdets sydvästra del inom del av fastigheten Spaden 3 står två rundoxlar.

Träd är viktiga för både stadsbilden och miljön. Träden har särskilt mätts in på grundkartan för att kunna anpassa placeringen av den nya bebyggelsen efter dem.

Utredning

En naturvärdesinventering har genomförts (Ekologigruppen, 2024-11-21).

Enligt SIS standarden för Naturvärdesbedömning återfanns *Påtagligt naturvärde* (klass 3) och *Visst naturvärde* (klass 4) inom området. *Påtagliga naturvärden* finns i områdets norra del, där ett naturligt sandigt parti med flertalet markblottor ger förutsättningar för en rik och varierad flora av mer eller mindre konkurrenssvaga örter. Den parkliknande trädridån som löper runt hela området är mer näringsrik och därför finns här ett tätare fältskikt med mer högrörter och gräs. De flesta träden är rikligt bevuxna av mossor, inklusive några värdearter vilket ger ett visst naturvärde.

Inom området återfanns åtta värdearter såsom fältmalört, vårvicker och prästkrage. En värdeart är en art med specifika krav på sin miljö.

Inom området förekom inga arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen. Artskyddsförordningen innebär fridlysning av djur och växter. Under inventeringen återfanns heller inga rödlistade arter enligt Sveriges rödlista (2020). Rödlistade arter innebär inget skydd utan anger olika arters risk att dö ut från Sverige.

Två invasiva arter, kanadensiskt gullris och knölklocka, återfanns inom området.



Utdrag från naturvärdesinventeringen. Redovisning av naturvärdesbiotopernas 1-3 läge.
Illustration: Ekologigruppen (2024-11-21)



Ett större träd finns inom planområdets centrala del. Trädet utgörs av en vidkronig tvåstammig vital pil med en grövsta stamdiameter på 68 cm. Trädet uppfyller kriterierna för ett *skyddsvärt träd* och utgör därför en mycket stor betydelse för den biologiska mångfalden. Klassindelningen för ett naturvärdesträd delas in i *värdefulla träd*, *skyddsvärda träd* och *särskilt skyddsvärt träd*. Det är enbart *särskilt skyddsvärt träd* som är skyddade enligt miljöbalken och befintlig pil är därför inte skyddad.

Pil inom området.
Bild: Kristianstads kommun



Utdrag från naturvärdesinventeringen. Markering visar placeringen av den skyddsvärda pilen samt alléträd som omfattas av biotopskydd. Illustration: Ekologigruppen (2024-11-21)

Pilen står i gränzonen till befintligt ledningsrättsområdet och kommande byggrätt. Exploatörens ambition är att flytta pilen till annan plats inom

Gamlegårdens parkområde där det fortsatt kan få växa. Transporten försvåras dock av trädets storlek. Miljöbalken eller detaljplanen kan inte reglera något krav på flytt av pilen.

Detaljplanen möjliggöra för att bevara trädallén, som avser fortsatt rama in området. Såvida kommande byggnation försvåras av de befintliga träden eller dess rötter riskerar att skadas under byggnation kan allén komma att ersättas/kompenseras med nyplanterade träd troligtvis inom samma yta av annat trädslag, vars kronform inte ska påverka fasadlivet. Detta med bakgrund av att aplarna är hårt beskurna, har begränsad livslängd och skapar fallfrukt. I samband med nyplantering av vegetation är det av vikt att det planteras uppstammade träd och låg busk-/häckvegetation, som fortsätts beskäras för att öka sikten och minska otryggheten. Såvida träden i allén avser ersättas krävs beviljad dispens från Länsstyrelsen.

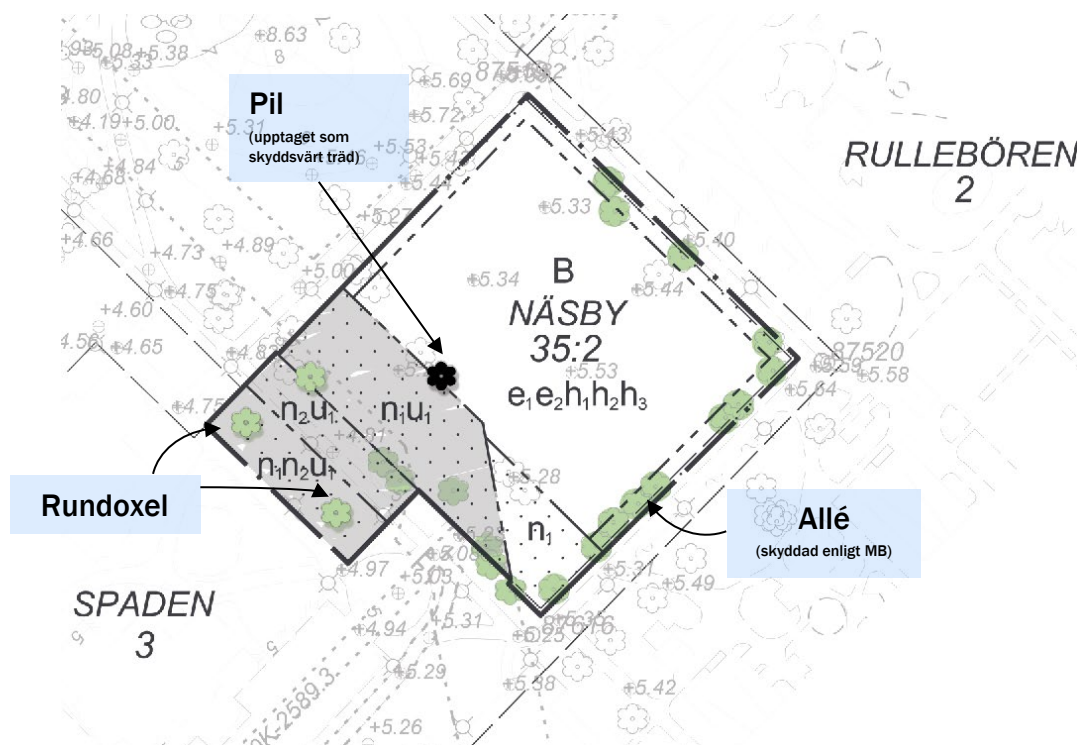
Flertalet av uppväxta träd inom planområdet ligger nära ledningsrättsområdet vars rötter kan komma att påverka ledningarna. Uppvuxna träd ger gröna och rumsliga kvaliteter som är svåra att ersätta och utgångspunkten är bevara träd i möjligaste mån.

När vegetation fälls kan med fördel ved/grenar/ris omhändertas i en lokal faunadepå för att öka den biologiska mångfalden genom att främja djur, svampar och växter.

I samband med byggnation kommer det inte vara möjligt att spara ytan som utgör påtagligt naturvärde, klass 3. För att delvis kompensera bortfallet av de ytan som utgör påtagligt naturvärde, klass 3, så avser en yta för sandblotta anläggas inom planområdets närhet.

De två rundoxlarna bedöms kunna sparas trots att marken kring träden kan komma att användas för dagvattenhantering.

Nya bostäder ska ges egna trädgårdar vilket kan skapa trivsamt boendemiljö och möjlighet till odling och skugga.



Befintliga alléträd skyddas genom generell biotopskydd enligt första stycket 7 kap. 11 § Miljöbalken. Enligt Naturvärdesinventeringen (Ekologigruppen) utgör pilen ett skyddsvärt träd. Såvida trädet ändå behöver fällas ska ved/grenar/ris med fördel omhändertas i en faunadepå. Två rundoxlar bedöms kunna stå kvar trots planerad dagvattenhantering. Karta: Kristianstads kommun.

Konsekvenser

En konsekvens av kommande detaljplan är att befintligt trädbestånd kan komma att minskas till följd av byggnation, markarbeten och befintliga ledningar.

Alléträden är skyddade enligt miljöbalken.

Om parkering anordnas utanför planområdet på befintlig asfalterad parkeringsyta kan detta ske till förmån för grönska inom planområdet.

Utpekade naturvärde, klass 3 kommer gå förlorad i samband med byggnation. Det finns goda möjligheter att skapa motsvarande biotop, det vill säga sandig mark med sandblottor, på grönytor i närheten. Med utgångspunkt från de arter som hittades vid naturvärdesinventeringen med "utpräglad sandspecialister" bland växter och svampar ska en sandblotta tillskapas i närheten av planområdet som kompensationsyta. Förslagsvis

anläggs sandblottan i den angränsande parken. Genom sandblottan återskapas förutsättningar för en artrik flora och pollinatörer såsom bin och fjärilar i närområdet. ABK kommer utföra handlingen eftersom de är markägare och har rådighet över parken/grönområdet samt är exploatör.

Nya radhus med tillhörande trädgårdar samt sandblottan kan verka positivt på den biologiska mångfalden.

Sammantaget bedöms nya bostäder kunna uppföras kring en god livsmiljö med nära och integrerad grönska. Detta genom de planerade trädgårdarna, de befintliga alléträden samt genom närheten till det angränsande park/grönområdet.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns inga kända uppgifter om att det skulle förekomma fornlämningar inom planområdet eller i närheten. Närmaste fornlämning ligger cirka 500 meter från planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas (i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen).

Dag- och skyfallsvatten

Dagvatten

Dagvatten infiltreras inom området och rör sig generellt i nordvästlig riktning från området till recipienten Araslövsjön via ledning.

Utredning

En dagvattenutredning har tagits fram (WSP, 2023-12-15/2024-06-20).

För att hantera dagvatten med beräknat 10-års regn med klimatfaktor 1,25 behövs en fördröjningsvolym på 144 m³. Detta efter ett antagande om att området exploateras med planerad bebyggelse och att resterande mark blir hårdgjord till 30% och utgörs av grönytor till 70 %.

I samband med ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3 med en varaktighet på 30 minuter behöver det vidare säkerställas att nedströms belägen bebyggelse inte får ta emot mer vatten efter exploateringen. För att åstadkomma detta behöver ytterligare 139 m³ fördröjas.

Den totala fördröjningsvolymen för 10-års regnet och tillkommande volym för skyfall (100-års regnet) blir därmed 283 m³ (144 m³+139 m³).

Dagvattenutredningen presenterar flera förslag på dagvattenhantering samt hantering vid skyfall. Det kan ske genom öppna lösningar i form av svackdiken och/eller skålning av markområden kombinerat med underjordiska magasin. Även tre alternativa dagvattenlösningar utan underjordiska magasin presenteras dels inom fastigheten Näsby 35:2, dels inom Spaden 3.

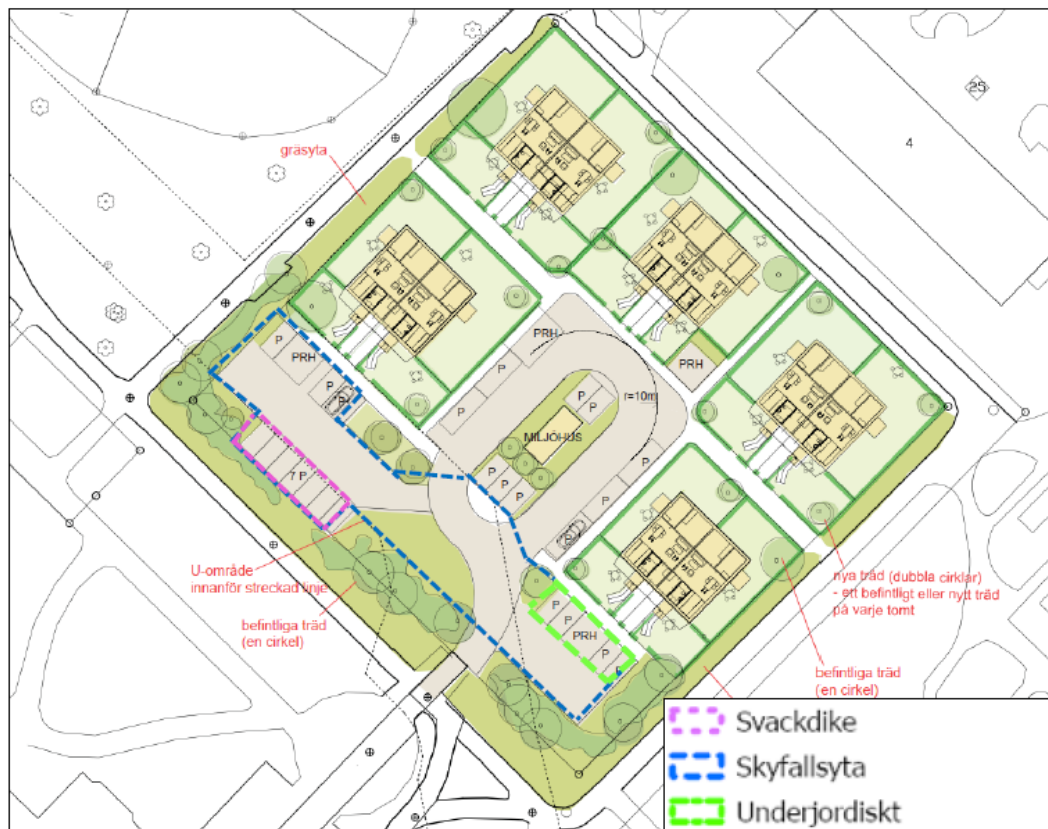
För att skapa en robust dagvattenhantering med god säkerhetsmarginal tas det i plankartan höjd för att inkludera alla förslagna alternativa lösningar för att hantera dagvatten.

Nedan visas två förslag till dagvattenhantering från dagvattenutredningen (WSP, 2023-12-15/2024-06-20):

Alternativ med dagvattenhantering med svackdike och underjordiskt magasin

Dagvatten föreslås fördröjas i svackdike med makadam/kross i botten och därefter kompletteras med underjordiska magasin. Svackdikets exakta utredning och utformning får studeras mer i detalj i projekteringsfasen. En tidig bedömning är att diket och krossen kan hantera 39 m² vatten som då behöver kompletteras med ett underjordiskt magasin för att hantera sammanlagt 144 m².

För att även hantera skyfall föreslås södra delen av fastigheten Näsby 35:2 skålas till ett djup på cirka 0,2 meter. Ytan ska i så fall utformas så att bräddpunkten placeras vid infarten till fastigheten Näsby 35:2 södra del för att skapa en kontrollerad väg ut för vattnet. Den nedsänkta ytan ska dessutom vara ansluten till ledningsnätet för att underlätta att vattnet transporteras bort när det finns utrymme i nätet.



Förslag med dagvattenhantering med svackdiken kombinerat med underjordiskt magasin. Karta/Illustration: WSP/Chroma arkitekter.

Alternativ med dagvattenhantering utan underjordiskt magasin

Genom att grönytan inom planområdets sydvästra del sänks 0,6 meter skapas en fördröjningsvolym av 300 m³. Fördröjningsytan utbredning har beaktat att marken kring de befintliga träden och konstverket Marmorlinjen inte går att ändra på. Detta betyder att både ett 10-års regn och ett skyfall får plats i fördröjningsvolymen. Detta gör att fördröjning av skyfall inom fastigheten Näsby 35:2 inte är nödvändigt i denna lösning.

Vid mindre regn leds vattnet till fördröjningsytan genom brunnar och ledningar. Vid större regn eller skyfall kommer vattnet att avrinna yttleds över cykelbanan till fördröjningsytan. För att säkerställa att detta vatten inte avrinner åt fel håll, kan små farthinder placeras på cykelbanan. Vattnet från planområdet leds sedan vidare till det befintliga ledningssystemet.



Förslag på placering av en försänkning för att hantera dagvatten och skyfall. Karta: WSP (WSP, 2023-12-15/2024-06-20)

Konsekvenser

Ny bebyggelse kan uppföras utan negativa konsekvenser sett till dagvatten och skyfall eftersom ytor avsatts för dagvattenhantering på plankartan. Genom bestämmelsen n₁ säkerställs att det finns förutsättningar att hantera dag- och skyfallsvattnet och att detaljplanen därför är genomförbar.

PÅ PLANKARTAN:

n₁- Marken är avsedd för dagvattenhantering.

Planbestämmelser

Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. PBL.

Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

Kvartersmark

B

Bostäder

Den huvudsakliga markanvändningen föreslås vara bostäder (B).

Motiv till användningen är att skapa i huvudsak centrala bostäder som möjliggör detaljplanens syfte. Ytterligare motiv till användningen är att möjliggörandet av bostäder inom planområdet bidrar till en ökad användning och nyttjande av denna plats med närhet till närservice, kollektivtrafik och rekreation.

Bostadsändamål avser boende med varaktig karaktär, det vill säga vanliga bostäder, olika slags kategoribostäder till exempel student- och seniorbostäder. Bostadskomplement ingår i användningen, vilket kan vara garage, tvättstuga, 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. Bestämmelsen gäller inom hela planområdet.

Begränsningar av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad.

Motivet till bestämmelsen är att reglera områden som inte är lämpliga att bebygga. I södra delen regleras prickmark till följd av att ett område är avsett för underjordiska ledningar (u₁) vars ledningsrätt ska hållas tillgängligt för drift och service.

Prickmark om 4 meters bredd införs i anslutning till Näsby 35:2 norra och östra fastighetsgräns till Spaden 3 för att säkerställa att befintliga alléträd kan bevaras alternativt att nya alléträd kan planterats samt för att skapa en avgränsning mellan det nya bostadsområdet och ytan som kan uppfattas som allmänhetens gång- och cykelbana.

Prickmark förses inom den befintlig gång- och cykelväg som passerar området i den sydvästra delen, liksom inom de ytor som är avsedd för dagvatten- och skyfallshantering.

Att marken inte får förses med byggnader innebär inget förbud mot att uppföra andra anläggningar såsom trappor, parkering, plank/staket/murar, belysningsstolpar, cykelställ och liknande.

Markens anordnande och vegetation

- n₁** **Marken är avsedd för dagvattenhantering**
- Motivet till bestämmelsen är skydda ny bebyggelse från översvämning vid regn och kraftigt skyfall. För att skapa en robust dagvattenhantering med god säkerhetsmarginal tas det på plankartan höjd för att inkludera alla förslagna alternativa dagvatten- och skyfallslösningar i enlighet med framtagna dagvattenutredning.
- n₂** **Marken får inte användas för parkering**
- Motivet till bestämmelsen är att befintlig gång- och cykelväg och kringtytor inte ska nyttjas som uppställningsplats för bilar för att fortsätta bibehålla tillgängligheten för oskyddade trafikanter. Eftersom området utgör kvartersmark säkras inte allmän gång- och cykelväg särskilt. Avsikten är dock att gång- och cykelbanan ska vara kvar.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁** **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**
- Motivet till markreservatet är att säkerställa befintliga ledningar.

Höjd på byggnadsverk

- h₁** **Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 10 meter.**
- Motivet till höjdbestämmelsen är att begränsa byggnaders höjd till drygt två våningar för att skapa en lägre mer småskalig bebyggelse sett till omgivande bebyggelse.
- Med nockhöjd menas höjden till den högsta delen av byggnadens takkonstruktion. Skorstenar, ventilationsdon och liknande delar som sticker upp över taket räknas inte med. Höjden räknas från markens medelnivå invid byggnaden.
- h₂** **Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4 meter.**
- Motivet till höjdbestämmelsen är att begränsa komplementbyggnadernas höjd till en våning för att säkerställa att komplementbyggnaderna underordnar sig huvudbyggnaderna och för att förhålla sig till vanligt förekommande höjd för komplementbyggnader.
- Med nockhöjd menas höjden till den högsta delen av byggnadens takkonstruktion. Skorstenar, ventilationsdon och liknande delar som

sticker upp över taket räknas inte med. Höjden räknas från markens medelnivå invid byggnaden.

h₃

Högsta fasadhöjd på huvudbyggnad är 7 meter.

Motivet till höjdbestämmelserna är att begränsa upplevd höjd av bebyggelsen och minimera våningsantalet för att skapa en mer måttfull byggnadsvolym i området.

Med fasadhöjd menas i detta fall den punkt där tak och fasad möts från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Eventuella takkupor, frontespiser får anordnas utöver fasadhöjden, till högst 50 % av takets längd.

Utnyttjandegrad

e₁

Största byggnadsarea är 2 000 m².

Största totala byggnadsarea är 2000 m². Motivet är att begränsa omfattningen av bebyggelsen på mark.

Byggrätten möjliggör tänkt bebyggelse och medger utbyggnadsmöjligheter med framtida tillbyggnader, uterum etcetera. Detta motsvarar en exploateringsgrad på cirka 40 % sett till fastigheten Näsby 35:2, vilket är en vanligt förekommande reglerad täthet utanför stadskärnan.

e₂

Största byggnadsarea är 500 m² per byggnad.

Motivet till bestämmelsen är att hålla nere enskilda byggnadsvolymers storlek för att därigenom komplettera befintliga storskaliga bebyggelsemiljöer med bostadsbebyggelse i en mindre skala. Detta regleras med en planbestämmelse om största byggnadsarea på 500 m² per byggnad för huvudbyggnad.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum detaljplanen får laga kraft.

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

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för luft

Alla planområden berörs av miljökvalitetsnormer för utomhusluft. De ämnen som omfattas av normerna är kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Kristianstads kommun uppfyller generellt samtliga normer.

Miljökvalitetsnormer för vatten

De vattenförekomster som är relevanta för planläggningen är Araslövssjön. VISS har klassificerat den ekologiska statusen i Araslövssjön som god och den kemiska statusen som *uppnår ej god*. För den kemiska statusen så uppnår vattenförekomsten *inte god status* på grund av att halter av kvicksilver och bromerade difenyletrar överstiger gränsvärdena enligt Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter. Gränsvärden för dessa ämnen överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster och beror på historiska utsläpp både inom och utanför Sverige. Det bedöms inte finnas några punktkällor inom utredningsområdet som påverkar förekomsten av dessa ämnen.

Utifrån föreslagna fördröjningsanläggningar bedöms föroreningshalterna reduceras till nivåer som är likvärdiga med befintlig situation. WSP anger att med hänsyn till utredningsområdet storlek i jämförelse med storleken på recipientens avrinningsområde bör inte planerad utbyggnad försvåra för recipienten att uppnå miljökvalitetsnormerna eller försämra befintlig status.

Sociala aspekter

Brottsförebyggande

Gamlegården är ett område som klassats som ett utsatt område av Polisens nationella operativa avdelning (NOA). Polisen anger att det är lämpligt att använda sig av kunskapen som finns i BoTryggt 2030, en handbok för planering av säkra och trygga livsmiljöer.

Vid förändring, planering och anläggning av områden för nytt nyttjandeändamål ser polisen i Kristianstad det positivt på att man lägger

vikt vid och använder sig av erfarenhet, forskning och evidensbaserad kunskap som finns gällande situationell brottsprevention. I syfte att vara delaktig i det brottsförebyggande arbetet och för att skapa en trygg miljö.

Planförslaget förhåller sig till de riktlinjer och rekommendationer som finns med avseende på orienterbarhet, trafikstruktur, trafikslag och attraktivitet. Vidare hanteras frågan i detaljprojekteringen.

Barnkonsekvensanalys

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 ligger i direkt anslutning till ett parkområde. Det finns flera målpunkter inom Gamlegården som barn och ungdomar kan nå till fots, på cykel eller liknande såsom lekplats, park, skola, affär, idrottshallar, friluftsbad, bollplaner, busshållplats utan att behöva passera större trafik Korsningar. Detta sammantaget skapar förutsättningar för en bra uppväxtmiljö. Gamlegårdens generösa grönytor och närheten till rekreation och natur på Näsby fält skapar en god boendemiljö.

Belysningen ska vara rätt riktad och ha lämplig styrka och färg. Belysningen kan också utformas så att det höjer områdets estetiska värden.

Konsekvenser

Utformningen av planområdet bedöms inte påverka barn och unga på ett negativt sätt. För att öka tryggheten inom området ska omsorg läggas på god belysning och goda siktlinjer.

Miljöbedömning

Undersökning enligt 6 kap. miljöbalken

När en detaljplan upprättas eller ändras ska en *Undersökning* göras enligt Plan- och bygglagens 5 kapitel och Miljöbalkens 6 kapitel. Undersökningen ska komma fram till om genomförandet av förslaget till en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Om så är fallet ska en strategisk miljöbedömning (SMB) göras bland annat genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Miljökonsekvensbeskrivning syftar till att identifiera, beskriva och bedöma de betydande miljöeffekter som kan tänkas uppstå vid genomförande av planen samt beskriva hur eventuella negativa miljökonsekvenser kan minimeras eller undvikas.

En *undersökning* för aktuellt planförslag finns framtagen utifrån bedömningskriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966) som redovisas här nedan.

Miljöeffekternas omfattning (2,3,6)

Här nedan redovisas planförslagets positiva/negativa/tillfälliga/bestående/kumulativa /inte kumulativa förändringar på:

Stadsbilden

Stadsbilden förändras inte i stor utsträckning då området nyligen varit bebyggt med en (1) våningsbebyggelse och ny bebyggelse föreslås i två (2) våningar med möjlighet att uppföra 2,5 våningar. Ny bebyggelse har avsiktligt planeras i lägre skala och detaljplanen främjar en mer uppbruten struktur till skillnad från det mer ensidiga bostadsbeståndet på Gamlegården. Planerad bebyggelse verkar positivt på stadsbilden och bedöms utgöra ett måttfullt infill-projekt med en annan bebyggelsekaraktär i ett relativt storskaligt miljonprogramsområde.

Kulturmiljö

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra några konsekvenser för några kulturmiljövärden.

Mark/jord

I samband med kommande exploatering säkerställs att ny bebyggelse inte uppförs på förorenad mark. Markens geotekniska förutsättningar är undersökta och utgör inget hinder för byggnation.

Naturmiljö

En konsekvens av kommande detaljplan är att befintligt trädbestånd kan komma att minskas till följd av byggnation, markarbeten och befintliga ledningar.

Ett genomförande av planförslaget är förenligt med att befintliga alléträd kan bevaras vilket verkar positivt på den biologiska mångfalden. Om befintlig vegetation behöver tas ned ska ved/grenar/ris med fördel omhändertas i faunadepåer.

Ett skyddsvärt träd kan komma att behöva tas ned, med hänsyn till kommande byggnation, markarbeten och befintliga ledningar. Exploatören har en ambition att flytta det, däremot är det inget som regleras i detaljplanen. I avvägningen med att planera ny bebyggelse med anpassning till pilträdet och utgå från att trädet inte finns på platsen har det sistnämnda bedömts som lämpligast sett främst till trädets rotsystem. Pilträdet inkräktar på ett ledningsrättsområde som passerar planområdet. I avvägningen har det även beaktats att skapa bebyggelse i lägre skala med en mer uppbruten struktur med tillhörande privata trädgårdar vilket är ytkrävande. Bebyggelse har placerats främst inom en befintlig avrivningsyta och därtill har det krävts utrymme för parkering och dagvattenhantering.

Pilträdet är känt för att vara ett tåligt träd varför en flytt av pilträdet kan vara framgångsrikt. Pilträdet har skickliga rötter som gör det livskraftigt samtidigt som det är mindre bra ur aspekten att man sällan önskar att pil placeras för nära ledningar eller bebyggelse. I Trädplan för Kristianstads kommun (2024) anges att "Trädarter med rötter med stor utbredning som exempelvis pil och poppel bör inte planteras i nära anslutning till ledning".

Utpökade naturvärde, klass 3 gå förlorad i samband med byggnation. För att delvis kompensera bortfallet av de ytan som utgör påtagligt naturvärde, klass 3, så avser en yta för sandblotta anläggas inom planområdets närhet.

Nya radhus med tillhörande trädgårdar samt sandblottan kan verka positivt på den biologiska mångfalden.

Sammantaget bedöms nya bostäder kunna uppföras kring en god livsmiljö med nära och integrerad grönska. Detta genom de planerade trädgårdarna, de befintliga alléträden samt genom närheten till det angränsande park/grönområdet. Nya radhus med tillhörande trädgårdar kan verka positivt på den biologiska mångfalden.

Om parkering anordnas utanför planområdet på befintlig asfalterad parkeringsyta kan detta ske till förmån för grönska inom planområdet.

Skyddade djur- och växtarter

Det förekommer inga kända fridlysta arter enligt Artskyddsförordningen och inga rödlistade arter enligt Sveriges rödlista (2020).

Vatten/ökade dagvattenmängder

Förslaget bedöms ha möjligheten att hantera översvämningssproblematik och plankartan reglerar ytor avsätta för att hantera regnhändelser.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Störande verksamhet

Det finns ingen närliggande störande verksamhet som kan påverka de föreslagna bostäderna.

Trafik, buller och vibrationer

Nyttillkommen bebyggelse påverkas inte av buller från trafik eller andra bullerkällor

Hälsa och säkerhet, risker, olyckor (7)

Planförslaget medför inga risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter. Det finns heller inga identifierade risker i planområdets omgivning.

Gränsöverskridande miljöeffekter (5)

Planens miljöeffekter bedöms vara begränsade och kommer endast att beröra själva exploateringsområdet och dess omedelbara närhet.

Avhjälpa de sannolika miljöeffekterna (4)

Det bedöms inte uppstå några sannolika miljöeffekter att avhjälpa.

Lokaliseringen är prövad och hanterad i översiktsplanen.

Skyddsstatus (9)

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för naturvård genom att det inte berör Helge åns nedre vattensystem med tillhörande värdefulla strandområden och ängar.

Planförslaget ligger på gångavstånd till riksintresset för friluftslivet, liksom grönområdena på Näsby fält. Riksintresset ger möjlighet till rekreation. Ny bebyggelse bedöms inte påverka riksintresset negativt, varken visuellt eller genom buller.

Planförslaget bedöms inte innebära några risker för Natura 2000-området habitatdirektiv och de värdefulla livsmiljöer och arter som finns här.

Planområdet och Natura 2000-områdena är väl avskilda med bebyggelse. Planens genomförande bedöms inte innebära någon förändring av Natura 2000-området.

Miljökvalitetsnormer (8)

Planförslaget medför inte svårigheter att följa gällande miljökvalitetsnormer.

Hållbar utveckling (1)

Nya bostäder planeras i en befintlig tätortstruktur i ett redan exploaterat, relativt centralt område med god kollektivtrafikkoppling vilket ger goda förutsättningar för ett hållbart resande.

Ställningstagande

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- ✓ inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § miljöbalken
- ✓ inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- ✓ inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- ✓ inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids
- ✓ inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen eller naturreservat

Framtagen undersökning har samråtts med Länsstyrelsen som meddelat i sitt samrådsyttrande 2024-10-07 att de delar kommunens bedömning om att genomförandet inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Genomförandefrågor

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

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Ett köpekontrakt finns framtaget som reglerar en försäljning av fastigheten Näsby 35:2 från kommunen till ABK.

Det föreslås inga fastighetsförändringar. Fastigheten Näsby 35:2 kan senare komma att delas upp i flera fastigheter.

Det föreslås heller inga fastighetsförändringar inom de ytor som avsetts för att hantera dagvatten. De fördröjningsytor som är placerade inom Spaden 3 avser fortsättningsvis tillhöra den fastigheten.

Rättigheter

Planområdet berörs av två ledningsrätter, 1290K-2589.1 och 1290K-2589.2. Dessa rättigheter avses ligga kvar i oförändrat läge och säkerställs på plankartan med bestämmelse om markreservat för underjordiska ledningar (u₁).

Det finns ett avtalsservitut, akt 1290IM-13/2147.1, till förmån för Kraften 22 (elledning) som belastar Näsby 35:2. Servitutsområdet ligger inom detaljplanområdet, runt Näsby 35:2s fastighetsgränser.

Det finns även ett avtalsservitut, akt 1290IM-13/2144.1, för gång/cykelväg som belastar Spaden 3 och är till förmån för Näsby 35:1 och 35:28.

Tekniska frågor

Tekniska förutsättningar

C4 Energi har befintlig fiberbrunn i nära anslutning till planområdet.

C4 Energi har också ett utbyggt fjärrvärmenät i området, som i dagsläget är proppad till fastigheten.

C4 Elnät AB är ledningsägare och ansvarig eldistributör för planområdet.

Det går ett ledningsstråk med spill-, dag- och dricksvatten genom planområdet.

Brandvattenförsörjning finns i anslutning till aktuellt område.

Fastigheten ligger inom normal insatstid (<10 minuter).

Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas. Till exempel ska räddningsvägar och uppställningsplatser för stegar och höjdfordon dimensioneras enligt BBR (Boverkets byggregler) Kap 5:7.

Tekniska anslutningar

Nya bostäder kan fiber- och fjärrvärmesanslutas till C4 Energi samt elanslutas till C4 Elnät AB. C4 Elnät AB har meddelat att det är möjligt att elansluta men ingen effekt är ännu låst förrän föransmälningar har inkommit.

Nya bostäder kan anslutas till de närliggande spill-, dag- och dricksvattenledningar. Exploatör/fastighetsägare har meddelat att de önskar en annan servispunkt än den som finns anvisad.

Närliggande elledningarna ska beaktas inför och under byggnation. I samband med eventuell nedtagning av träd nära befintliga ledningar ska försiktighet tillämpas för att undvika skador på ledningsnätet.

Tillfartsväg till miljöhus ska anordnas för att ge sophämningsfordon god access. Sophämtningen i området föreslås ske samlat i miljöhus. Miljöhus har i illustrationsförslaget placerats centralt i området så att inga backningsrörelser uppkommer. Inför planering och projektering av miljöhus ska Renhållningen i Kristianstad kontaktas.

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

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. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

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.

Utbyggnad av allmän plats

Det krävs ingen utbyggnad av allmän platsmark för att möjliggöra ny bebyggelse inom planområdet.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Det har förberetts en anslutning till dagvattnet i den nordvästra delen av fastigheten, men utifrån planerad bebyggelse avser ny anslutning anordnas söderifrån.

Vattenskyddsområde

Området kan komma att omfattas av nytt inrättat vattenskyddsområde, vilket skulle kunna innebära särskilda restriktioner. Generellt sett utgör bostäder i stadsmiljö i sig inte någon större risk för vattenkvaliteten, dock kan anläggningsfasen av byggprojekt innebära en viss risk som kan kräva särskilda åtgärder. Vid inrättandet av ett vattenskyddsområde kan olika restriktioner införas för att minimera påverkan på vattenresurserna och säkerställa långsiktig hållbarhet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Alla anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar inom planområdet bekostas av exploatör/fastighetsägare, liksom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar.

Planavgift

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

Ersättningsanspråk

Det uppkommer inga krav på ersättningar sett till planskador (PBL kap 14).

Inlösen

Det uppkommer inga krav på inlösen i samband med detaljplanens genomförande.

Drift vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för alla VA-tjänster (vatten, spillvatten, dagvattengata och dagvattenfastighet).

Kommunen bekostar driften av vatten- och avloppsnätet i området. Avgifterna för att byta servispunkt, ansluta sig till, och för att använda, kommunalt vatten och avlopp bekostas av exploatör/fastighetsägaren.

Organisatoriska frågor

Ansökan om lantmåteriförrättning

AB Kristianstadsbyggen ansöker om och bekostar erforderliga lantmåteriförrättningar till följd av kommande exploatering.

Exploateringsavtal

Det uppkommer inget behov av exploateringsavtal.

Tidplan

Det uppkommer inget behov av utbyggnadsordning eller etappindelning.

Prövning enligt annan lagstiftning

För nedtagande av träd i allén krävs dispens hos Länsstyrelsen.

Upplysningar

Exploatören kontaktar de olika ledningsägarna för fortsatt dialog om kapacitet och anslutningsmöjligheter.

Det ska anläggas trafiksäkerhetshöjande åtgärder i korsningspunkten över gång- och cykelvägen inom planområdets södra del.

Det finns kännedom om invasiva växter inom planområdet. De arter som förekommer är kanadensiskt gullris och knölklocka. Det är fastighetsägarens ansvar att vidta åtgärder enligt EU-förordningen (1143/2014) och Naturvårdsverkets rekommendationer för att förhindra spridning av växten.

För mer information

**Detaljplan för Näsby 35:2 och del av Spaden 3,
Gamlegården, Kristianstad**

www.kristianstad.se/planer
eller
Medborgarcenter, Rådhus Skåne, Kristianstad

**Detaljplan för NÄSBY 35:2 och del av SPADEN 3, Gamlegården,
Kristianstad**

Planuppdrag: BN 2023-09-36 § 156
Beslut om samråd: BN 2024-08-27 § 131
Beslut om granskning: tf. FC 2025-01-14
Beslut om antagande: BN 2025-03-25 § 44

Laga kraft: 2025-04-19

Dnr: BN 23-887

Akt nummer: 1290K-P2025/3



**Kristianstads
kommun**

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

Helén Schrewelius | Planeringsarkitekt

Malin Wildt-Persson | Tf. Planchef