

Antagen: Bn 2015-06-30
Laga kraft: 2015-07-27

Datum 2015-04-15,
reviderad 2015-06-17

Dnr 15-0646:2

Tillhör karta dnr 15-0646:1

Detaljplan för

Hammarslund 10:1 m.fl.

i Hammarslund, Kristianstads kommun

PLANBESKRIVNING



Planområdet, markerat med vit begränsningslinje, är beläget i östra delen av villaområdet öster om Otto Lindenows väg.

ALLMÄNT

Uppdrag, syfte

Byggnadsnämnden gav 2015-03-31, § 66, i uppdrag åt Stadsbyggnadskontoret att pröva möjligheten att inom området begränsa byggrätten genom en exploateringsgrad som är relaterad till fastighetsarean, så att fastigheten inte behöver styckas av för att kunna exploateras med radhus. Gällande plans exploateringsgrad är 240 kvm bruttoarea och 140 kvm byggnadsarea per fastighet och är relaterad till att fastigheten Hammarslund 10:1 skulle avstyckas till mindre fastigheter med areor mellan 200 – 400 kvm.

Handlingar

Plankarta med bestämmelser	/ D 15-0646:1
Planbeskrivning (denna handling)	/ D 15-0646:2
Underrättelse	/ D 15-0646:3

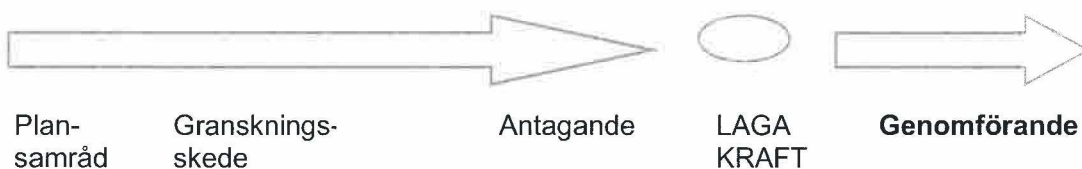
Övriga handlingar:

Grundkarta
Fastighetsförteckning

Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i Plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standardförfarande. Planarbetet delas in i tre skeden: samråd, granskning och därefter antagande. Under de två första skedena har berörda boende, sakägare och remissinstanser (statliga, regionala, kommunala och intresseorganisationer) möjlighet att komma in med synpunkter. Om planförslaget under samrådet godkänns av samrådsgruppen övergår handläggningen till ett begränsat förfarande, vilket innebär att byggnadsnämnden antar planförslaget efter samrådet. Före antagande underrättas berörda om ändringen av förfarandet. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan sedan bygglov ges och utbyggnad påbörjas.

Detta planärende befinner sig nu i samrådsskedet. Samråd hålls under maj månad 2015.



Tidplan standardförfarande

Uppdrag	Byggnadsnämnden	2015-03-31
Beslut om samråd	Byggnadsnämnden	2015-04-28
Samråd		2015-05
Beslut om granskning	Byggnadsnämnden	2015-06-30
Granskning		2015-07
Antagande	Byggnadsnämnden	2015-08-25
Laga kraft (tidigast)		2015-09

Tidplan standardförfarande, begränsat

Uppdrag	Byggnadsnämnden	2015-03-31
Beslut om samråd	Byggnadsnämnden	2015-04-28
Samråd		2015-05
Antagande	Byggnadsnämnden	2015-06-30
Laga kraft (tidigast)		2015-07

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Kristianstad stad (FÖP), som antogs av kommunfullmäktige 2009-06-09 redovisas området som ett befintligt villaområde.

Detaljplan

För området gäller detaljplan 1290K-P07/23, som antogs av kommunfullmäktige 2007-05-08 och vann laga kraft 2007-06-18. Planens genomförandetid går ut 2017-12-31. Planen anger markanvändningen bostäder inom nu aktuellt planområde.

Riksintresse

Planområdet ingår inte i eller berörs av något utpekad riksintresse, Natura 2000-område eller biotopskydd-/strandskyddsområde.

Risker och sårbarhet

Området berörs inte av någon transportled för farligt gods eller verksamhet med skyddsområde.

BEHOVSBEDÖMNING ENLIGT PBL 4 KAP 34§ OCH MB 6 KAP 11§

Ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har gjort en behovsbedömning enligt plan- och bygglagen (PBL) 4 kap 34 § och miljöbalken (MB) 6 kap 11 § för aktuell detaljplan och bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger inte användning av detaljplaneområdet för ett av de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Bedömning och motivering

Planområdet är beläget inom ett befintligt bostadsområde och har i gällande plan markanvändning för bostäder och ingen förändring av markanvändningen sker i nu aktuellt planförslag. Endast exploateringsgraden förändras, så att den möjliggör bebyggelse med radhus utan att fastigheten behöver styckas. Planförslaget berör inte några riksintressen, miljökvalitetsnormer, fornlämningar eller naturområden.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Stadsbyggnadskontoret har därmed bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planområde.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Läge, omfattning och ägoförhållanden

Planområdet är beläget i den östra delen av det bostadsområde, som ligger öster om Otto Lindenows väg och mellan E22 och Hammarslundsvägen. Området begränsas i norr av Åkernejlikegatan, i öster av grönområdet mot fastigheterna Hammarslund 2:1 och Hammar 10:158 och i väster av Praktnejlikegatan. Planområdet sträcker sig också ca 25 m söder om Hylsnejlikesvängen och ut mot grönområdet utmed Hammarslundsvägen. Planområdet omfattar drygt 19000 kvm. Fastigheten Hammarslund 10:1 är i privat ägo och består av fem delar, som är omgivna av gator.

Mark och vegetation, bebyggelse m.m.

Marken inom planområdet är relativt flack och ligger på höjder mellan +2,20 m och +3,30 m.

Fastigheten Hammarslund 10:1 är obebyggd och ligger i den östra delen av ett nybyggt villaområde. Öster om planområdet ligger fastigheten Hammarslund 10:158, inom vilken en större tvåvåningsvilla ligger omgärdad av en parkliknande trädgård.

Fornlämningar

Någon uppgift om registrerad fornlämning inom planområdet finns inte. Om under mark dolda fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc.) skulle framkomma i samband med markarbeten skall dessa i enlighet med 2 kap 10§ lagen om kulturminnen m.m. omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Friluftsliv och närrekreation

Möjligheterna till friluftsliv är goda. I närområdet finns naturområdet Ekenabben vid Hammarsjön och även södra delen av skogsområdet Björket. I planområdets närhet finns också ett väl utvecklat gång- och cykelvägnät bland annat utmed Hammarsjön. Lekplats finns inom befintligt villaområde och direkt anslutning till planområdets norra del.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning gjordes 1977-10-05 i samband med tidigare planläggning och en kompletterande undersökning gjordes 1988-02-02. Av undersökningarna framgår det att under 0,2-0,4 m mylla består områdets jordlager övervägande av lera. Lokalt överlagras leran av ett tunt lager sand eller silt. Leran uppträder överst normalt som en relativt fast torrskorpa, med en mäktighet av 0,5-1,0 m tjocklek.

I kommunens översiktliga markradonundersökning ligger planområdet inom område med radonhalter ibland upp till $>40 \text{ kBq/m}^3$, vilket gör att ny bebyggelse och tillbyggnader ska grundläggas med radonskyddande utförande. Innan byggnationen påbörjas bör en radonundersökning genomföras.

Ny bebyggelse

Planförslaget medger bostadsbebyggelse, med som högst två våningar. Bebyggelsen ges en högsta utnyttjandegrad av 40% byggnadsarea per kvarter. Bebyggelse enligt Attefallsreglerna kommer inte att tillåtas.

Planbestämmelserna reglerar också byggnadshöjd, taklutning samt tak- och fasadmaterial.

För uterum upp till och med 20 kvm, inom kvartersmark för bostäder, krävs inte bygglov under förutsättning att en typlösning, som ska gälla hela området, tas fram. Skyldighet att inge anmälan till byggnadsnämnden gäller dock alltså.

Inom förslaget södra del finns ett område mellan Hammarlundsvägen och kvartersmarken, som är allmän plats och har markanvändningen "SKYDD" och egenskapsbestämelsen "skärm", inom vilket en 1,5 m hög bullerskärm ska placeras på ett avstånd om 5 m från Hammarlundsvägens kant och 5 m från den i öster planerade gång- och cykelvägen. Bullerskärmen gör att riktvärdena för trafikbuller klaras.

Service

Hammarsskola, som är en grundskola och Månsagårdens förskola, ligger ca 1,5 km norr om planområdet. Vårdcentral finns inom Björkhemsområdet ca 1,5 km nordväst om området. Närmsta matbutik finns ca 2 km nordväst om planområdet.

Trafik, gatumiljö och parkering

Tillfart till det befintliga bostadsområdet sker från Otto Lindenows väg och denna kommer också att bli tillfart till planområdet. Eftersom fastigheten Hammarlund 10:1 består av fem ifrån varandra skilda delar, så nås dessa sedan från de kringliggande gatorna Åkernejlikegatan, Hylsnejlikesvängen och Sårnejlikegränd.

Parkering ska ske inom fastigheten.

Tillgängligheten med cykel är god då det finns utbyggd cykelväg utmed Otto Lindenows väg väster om befintligt bostadsområde både norr- och söderut. Med denna når man både centrala Kristianstad och Åhus. Cykelväg mot centrala Kristianstad finns också utmed Hammarlundsvägen och Hammarsjön.

Kollektivtrafik

Hållplats för stadsbusslinje 1, som har en hög turtäthet, finns vid Otto Lindenows väg i nära anslutning till planområdet.

Störningar

Planområdets södra del är utsatt för buller störningar från trafiken på Hammarlundsvägen.

Riksdagen har 1997 fattat beslut om riktvärden för trafikbuller och Boverket har 2004 gjort ett förslag till hur riktvärdena ska tillämpas. Riktvärdena säger att ljudnivån inte får överstiga 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå utomhus vid fasad. En bullerberäkning har gjorts utifrån en vägbredd på 9 m, föreskriven hastighet om 70 km/h, en trafikmängd på 844 fordon/dygn (uppräknad ökning fram till 2030 från mätning 2013) och andelen tung trafik om 14 %. Avståndet mellan vägmitt och kvartersgräns är 18 m och beräkningen visar på 56,8 dBA ekvivalentljudnivå och 75,6 dBA maximalljudnivå och därmed klaras inte riktvärdena. När området byggs ut kommer skyltad hastighet att ändras till antingen 40 eller 50 km/h. Beräkning har också gjorts med samma värden som ovan, men med en skyltad hastighet av 50 km/h och då får man en ekvivalentljudnivå på 52,8 dBA och en maximalljudnivå på 71,8 dBA. Med detta klaras ekvivalentnivån, men inte maximalnivån. Samma beräkning har också gjorts med tillägget att en 1,5 m hög bullerskärm placeras 5 m från väggkant och då erhålls ljudnivåerna 47,1 dBA ekvivalentnivå och 66 dBA maximalnivå och därmed klaras riktvärdena. För att få värdet vid uteplats invid fasad måste reflexionen mot fasad räknas med, vilket innebär +3 dBA på de beräknade värdena, men även med detta tillägg klaras riktvärdena. Bullerberäkning har också utförts utifrån samma värden som ovan, men med en skyltad hastighet om 40 km/h. Beräkningen har utförts utan bullerskärm och då erhålls värdena ekvivalentnivå 51,6 dBA

och maximalnivå 71,8 dBA, så ekvivalentnivån klaras men inte maximalnivån. Dessutom måste man även här lägga till reflexionen mot fasad när det gäller uteplats, vilket innebär +3 dBA på de beräknade värdena.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Området kommer att ingå i den allmänna VA-anläggningens verksamhetsområde, som ska bildas avseende vatten, dag- och spillvatten.

Kristianstads kommun har en policy för dagvattenhantering, som prioriterar omhändertagande och avrinning i öppna system i stället för ledningssystem. Genom att i så stor utsträckning som möjligt använda genomsläppliga markbeläggningar minskar behovet av avledningssystem och fördröjningsytor.

El och värme

För el- och fjärrvärmeförsörjningen inom området svarar C4 Energi AB.

Ny bebyggelses uppvärmningssystem bör möjliggöra försörjning med flera alternativa energislag med vatten- och luftburen värme. Det är också möjligt att ansluta sig till C4 Energi AB:s fjärrvärmenät. En viktig förutsättning för uppvärmning med solenergifångare/solceller på tak är bebyggelsens utformning och orientering, med sluttande takytor i söderläge. Uppvärmning med direktverkande el tillåts inte för bostadsbebyggelse.

IT-infrastruktur

Kommunens IT-infrastrukturprogram behandlar förutsättningarna för utbyggnad av IT-infrastruktur med hög kapacitet. C4 Elnät AB Affärsområde Stadsnät m.fl. aktörer har lokala ortsnät till vilka det finns möjlighet att ansluta sig.

Behovet av kanalisation skall därför analyseras inför varje ny exploatering och samråd ske med någon av aktörerna.

Avfall och sophantering

Renhållningen Kristianstad AB svarar för hanteringen av hushållsavfall i kommunen. Matavfall, förpackningar, tidningar och annat hushållsavfall ska källsorteras och hanteras enligt Kristianstads kommuns föreskrifter om avfallshantering. Vid utformning av utrymmen för hushållsavfall eller andra frågor som rör sådant avfall ska samråd ske med Renhållningen Kristianstad.

Närmsta återvinningsstation finns vid Engelska vägens norra del ca 500 m från planområdet.

KONSEKVENSER

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer finns för luft (SFS 2001:527). Normerna för utomhusluft innehåller värden för kvävedioxid, kväveoxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft. Normerna bedöms inte överskridas med föreslagen markanvändning inom området.

Hälsa och säkerhet

Trafiken kommer visserligen att öka med de nya bostäderna, men planerad bebyggelse tilläts även i gällande plan, så den kan inte anses utgöra någon olägenhet som inte var känd när man bosatte sig i området. Föreslagen markanvändning bedöms därför inte medföra några olägenheter eller risker för omgivningen.

Marken inom planområdet har tidigare varit förorenad på grund av att en växtodling har varit etablerad där. Sanering har genomförts under 2014 och slutbesked angående denna väntas inom kort.

Störningar

Planområdets södra del är utsatt för bullerstörningar från trafiken på Hammarslundsvägen. Den skyltade hastigheten idag är 70 km/h, men denna kommer när området byggs ut att ändras till 40 km/h. För att klara riktvärdena för trafikbuller, så ska en 1,5 m hög bullerskärm placeras 5 m från vägkanten inom skyddsområdet mellan vägen och bostadsområdet. Skärmen ska vika av norrut, mot befintlig transformatorstation, innan den når planerad gång- och cykelväg.

Föreslagen markanvändning bedöms inte störa omgivningen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Genomförandebeskrivningens rättsverkan

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

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken med ansvar för dess utbyggnad, drift och underhåll.

Ägaren till fastigheten Hammarslund 10:1 svarar för uppsättande av en 1,5 m hög bullerskärm inom grönområdet, som på plankartan är markerat med markanvändningen SKYDD.

Kommunen, genom C4 Teknik, är huvudman för den allmänna VA-anläggningen, som ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, dag- och spillvatten.

För exploateringsanläggningar inom kvartersmark svarar exploatören.

C4 Energi AB ansvarar för el- och fjärrvärmeförsörjningen inom området.

Fastighetsrättsliga frågor

För planförslagets genomförande erfordras ingen ny fastighetsbildning.

Avtal

Avtal har upprättats mellan kommunen och ägaren till fastigheten Hammarslund 10:1 om upprättande av detaljplan. Avtal ska också upprättas mellan kommunen och ägaren av fastigheten Hammarslund 10:1 om uppsättande av bullerskärm inom grönområdet mellan Hammarslundsvägen och kvartersmarken för att klara riktvärdena för trafikbuller. Avtalet innebär inga negativa konsekvenser för fastighetsägarna inom området och andra berörda i närområdet. Några riktlinjer för sådana avtal har inte antagits av kommunen.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för upprättandet av nu aktuell detaljplan står ägaren till fastigheten Hammarslund 10:1 för. Detta innebär att ingen planavgift kommer att tas ut vid bygglovgivning.

Kostnaden för uppsättande av bullerplank inom grönområdet mellan Hammarslundsvägen och kvartersmarken står ägaren till fastigheten Hammarslund 10:1 för.

Anslutningsavgifter för vatten, avlopp, el, stadsnät och fjärrvärme utgår enligt gällande taxor.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Inför detaljprojektering bör en geoteknisk undersökning samt även en radonmätning genomföras av exploatören.

Värme

Möjlighet finns att ansluta sig till C4 Energi AB:s fjärrvärmenät.

STADSBYGGNADSKONTORET



Margareta Lannér-Hagentoft
planchef



Kerstin Mossberg
planingenjör