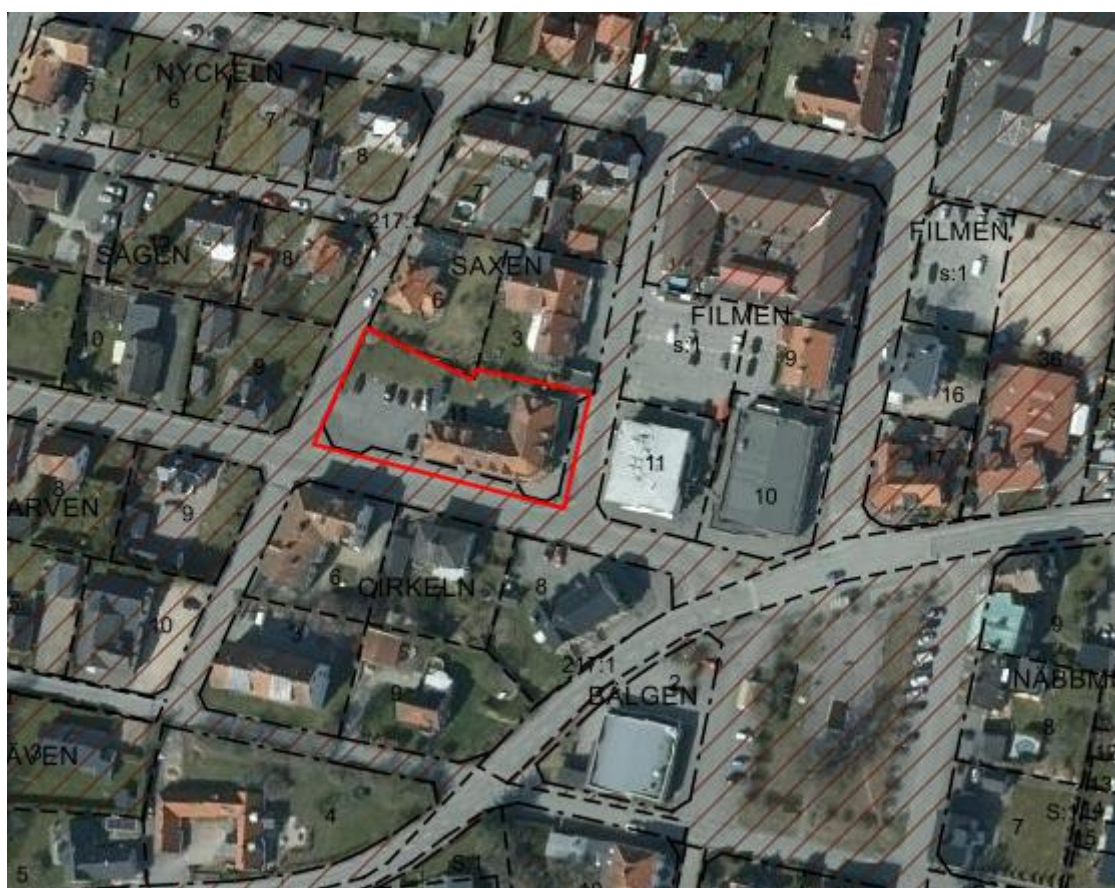




Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plan- och bygglovsavdelningen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Saxen 11 i Tollarp



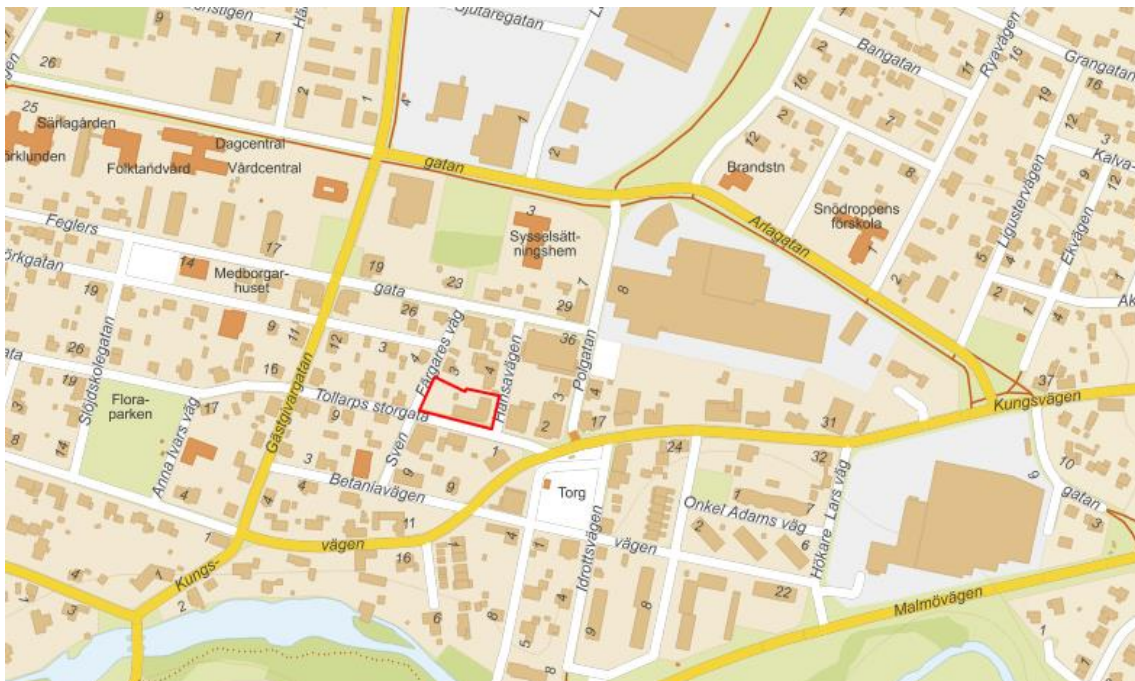
Planområde fastigheten Saxen 11 i Tollarp, f.d sparbankshuset.

ALLMÄNT

Detaljplanens syfte

Syftet med föreslagen detaljplan är att möjliggöra för flerfamiljsboende, centrumverksamhet eller kontor i det före detta sparbanks huset inom fastigheten Saxen 11 i Tollarp. Området är centralt i Tollarp och har god tillgänglighet till kollektivtrafik vilket bidrar till områdets lämplighet för såväl boende som service och kontor. Syftet med planförslaget är att möjliggöra ett bevarande av befintlig byggnad och nya bostäder centralt placerade i Tollarp, samt reglera gatuparkering på kvartersmark till gatuparkering på allmänplatsmark. Befintlig plan tillåter högst 2 bostäder per fastighet, denna bestämmelse begränsar möjligheterna till användning av befintlig bebyggelse inom fastigheten för boende. Föreslagen plan medför att samrådshandlingen för ändring av detaljplan där endast antal bostäder skulle ändras övergår till ny detaljplan för Saxen 11 och angränsande parkeringsytor i granskningsskedet. Planförfarandet är standardförfarande.

Läge och omfattning



Orienteringskarta fastigheten Saxen 11 rödmarkerad.

Planområdet omfattar fastigheten Saxen 11 samt parkeringsytor som är del av Tollarp 217:1, det totala området omfattar ca 2050 m². Fastigheten är centralt placerad i Tollarp och omges av bostäder och service.



Uppdrag och bakgrund

Byggnadsnämnden gav 2019-05-28 i uppdrag åt Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja planarbete för Saxen 11 i Tollarp.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Brinova Kristianstad 4 AB. Gatumarken ägs av Kristianstads kommun.

Planhandlingar

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

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 13.

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

Beslutet har fattats av byggnadsnämnden och anslås till allmänheten i samband med granskningsbeslutet. Länsstyrelsen har i samrådsyttrande 2019-09-26 framfört att man delar kommunens bedömning avseende 6 kap. miljöbalken (MB).

Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan handlades som ändring av detaljplan med begränsat förfarande inför samrådet men har efter inkomna synpunkter under samrådet övergått till ny detaljplan för Saxen 11 med standardförfarande.





Tidplan

Uppdrag	Byggnadsnämnden	2019-05-28
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	augusti 2019
Godkännande för granskning	Byggnadsnämnden	november 2019
Antagande (tidigast)	Byggnadsnämnden	januari 2019
Laga kraft (tidigast)		februari 2019

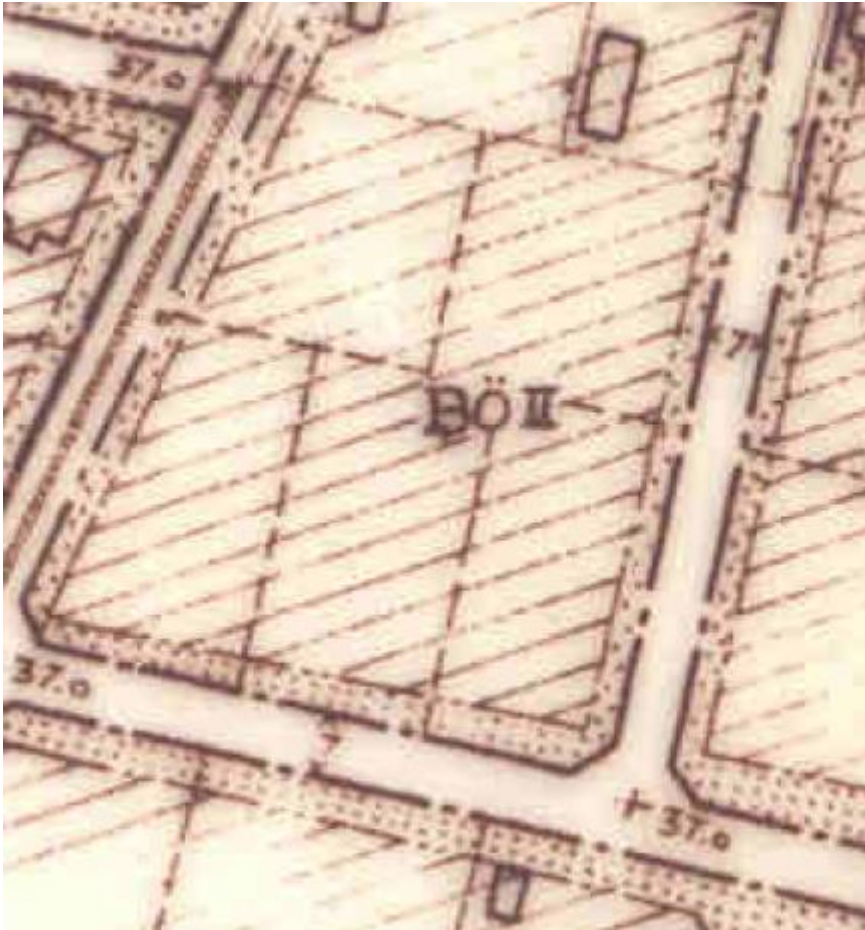
Medverkande

Planförfattare planarkitekt Ann-Mari Lindberg, i planarbetet har dialog förts med berörda förvaltningar.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Tidigare gällande planer



Äldre stadsplan Tollarps municipalsamhälle laga kraft 1940-10-11 för Saxen 11.

Gällande detaljplaner

Den nu gällande detaljplanen för Saxen 11 redovisar två fastigheter inom planområdet.



Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan Stadsplan Tollarps samhälle, som vann laga kraft 1961-02-06. Planens genomförandetid har gått ut. Planen anger bostäder i två våningar fristående eller två och två kopplade vid fastighetsgräns. Högst två lägenheter för boende inom varje fastighet. En underliggande plan stadsplan Tollarps municipalsamhälle laga kraft 1940-10-11 redovisar den markanvändning som gäller för redovisad detaljplan som vann laga kraft 1961-02-06.

Angränsande projekt av betydelse

Inom angränsande kvarteret Filmen pågår ett detaljplanearbete för en detaljplan som medger bostäder, handel och centrumverksamhet samt parkering inom planområdet. Detaljplanen medför även åtgärder i befintlig vägstruktur för att förbättra trafiksäkerheten i området.

Översiktsplaner och fördjupningar

Planförslaget överensstämmer med ÖP2013 Kristianstads kommun.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse

Kvartersmark

På Saxen 11 finns ett tidigare Sparbankskontor med tillhörande parkering. Byggnaden är placerad längs med gångbana i korsningen Tollarps storgata och Hansavägen. Byggnaden är i två plan och i gott skick, fastigheten rymmer även en parkeringsyta för ca 14 bilar.

Byggnaden har utformats med hög materialkvalité på exteriören med tegel, skiffer och koppar, vilket ger möjlighet till förstärkt kvalité på anslutande gaturum. Byggnadens höjd och placering längs gatan ansluter till närliggande bebyggelse.



Fastigheten från Tollarps storgata.



Byggnaden från gårdssidan



Fastigheten från Hansavägen

Gatumark

Längs gatorna Tollarps storgata och Hansavägen finns kantstensparkeringsfickor på kvartersmark.

Störningar

Störningar

Fastigheten Saxen 11 är centralt placerad i Tollarp med visuell koppling till torget. Inom närområdet finns huvudsakligen bostäder men även service och handel. Planområdet



bedöms inte vara utsatt för störningar i form av buller, lukt eller trafik som inte medför möjligheter till en god boendemiljö inom planområdet.

Risk för översvämning eller erosion

Området bedöms inte vara inom risk för erosion.

Marknivån är relativt plan strax under 38,0 meter över havsnivån och ligger inte i närhet av hav eller inom område för översvämningsrisk från Helge å.

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten.

Ledningsnätet för dagvatten klarar inte stora skyfall men gatan är utformad med kantsten och kan leda bort överskottsvatten på ett säkert sätt vid större regn. Inom fastighet finns behov av möjlighet till fördröjning av dagvatten.



PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag

Planområdet är planlagt för bostäder, centrumändamål och kontor med en högsta exploateringsgrad på 40% av fastighetsarean. Befintliga byggnader inom planområdet utgör en exploatering på 27% . Föreslagen nockhöjd 8.0 m. vilket motsvarar de två våningar byggnaden omfattar idag. Planen ger möjlighet till byggnation av carport/garage samt miljöhus utöver befintlig byggnad inom fastigheten. Planen ger även möjlighet till nybyggnation för boende, centrumverksamhet och kontor.

Planområdets avgränsning

Planområdet avgränsas av fastigheten Saxen 11 samt de parkeringsytor längs fastigheten som är gatuparkering idag vilka utgör del av fastigheten Tollarp 217:1.

Kvartersmark för bostäder, centrumanvändning och kontor

Bostäder

Markanvändning bostäder möjliggör boende. Befintlig byggnad kan användas och kompletteras alternativt ersättas av ny bebyggelse med en exploateringsgrad där 40% av fastighetsarean får bebyggas. Byggnads nockhöjd får vara 8,0 meter vilket motsvarar dagens byggnad inom fastigheten.

Centrum

Markanvändning centrumändamål möjliggör för service som frisör, fotvård och mindre detaljhandel eller annan verksamhet som behöver ligga centralt och vara enkel att nå. Det är 40% av fastighetsarean som får bebyggas. Byggnads nockhöjd får vara 8,0 meter vilket motsvarar dagens byggnad på fastigheten.

Det centrala läget i Tollarp medför en möjlighet till centrumanvändning och den befintliga fastigheten är väl lämpad för ändamålet.

Kontor

Markanvändningen kontorsändamål möjliggör för kontor och den verksamhet som bedrivits inom befintlig byggnad tidigare.

Lägenhetsfördelning

Tidigare planbestämmelsen 2 lägenheter per fastighet tas bort. Antalet lägenheter regleras inte i plan.



Markens anordnande och vegetation

Vegetationsytor och markgestaltning kompletteras inom fastigheten Saxen 11 som motsvarar behov för god boendemiljö. En skyddsplantering föreslås i norr mot fastigheten Saxen 6. Vid centrumändamål bör träd planteras i anslutning till parkering inom fastigheten.

Allmän platsmark för trafik

Markanvändning

Den allmänna platsmarken utgörs på plankartan av Gata och utgör område för kanstensparkering längs Tollarps storgata och Hansavägen.

Administrativa bestämmelser

Planens genomförandetid är 5 år från laga kraft.

Trafik och parkering

Trafik

Tillfart till fastigheten sker likt dagens situation från Sven Färgares väg. Trafiken beräknas minska när fastighetens användning som bank förändras till boende, vid användningen kontor eller centrumändamål bedöms trafiken vara likt situationen när det var bankverksamhet.

Parkering

Parkering för lägenheter anordnas enligt parkeringsnormen, planområdet ligger i zon 3 där behovet av parkeringsplatser för boende är 1,1 bilplatser/lägenhet. Det innebär att 11 parkeringsplatser ska finnas för en exploatering med 10 lägenheter. För cykelparkering är det 2,3 cykelplatser/ lägenhet vilket ger 23 cykelparkeringsplatser. Parkeringen rymms inom befintlig parkeringsyta. Parkeringsbehovet för centrumändamål varierar med verksamhetsslag, parkering skall anordnas enligt parkeringsnorm och rymmas inom fastigheten.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning sker likt dagens situation med anslutning till kommunalt ledningsnät för vatten/avlopp och dagvatten. En yta för skyddsplantering säkrar möjlighet till omhändertagande/fördröjning av del av dagvatten inom fastigheten.

Befintlig elledning i den södra och den östra delen av planområdet är markerad med u-område på kvartersmark, vilket tryggar ledningens placering genom bildande av ledningsrätt.



Avfallshantering

Sophämtning planeras ske från Tollarps storgata från ett miljöhus i anslutning till fastighetsgräns alternativt i annan byggnad placerad med tillgänglighet från gata.

Posthantering

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Risker och störningar

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 utomhus vid fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats. För bostäder som är högst 35 kvm gäller istället 65 dBA ekvivalentnivå vid fasad. Om ekvivalent ljudnivå överstiger 60 dBA behöver bebyggelsen utformas med en luddämpad sida som inte får överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Dessutom gäller 70 dBA som maximal ekvivalentnivå vid fasad.

Bullerberäkningar har gjorts med Buller Väg II från Trivector utifrån uppgifter om nuvarande och beräknat tillkommande trafik.

Bullerberäkningarna visar att planområdet är lämpligt för bostäder utifrån aktuella riktvärden. Även centrumändamål och kontor bedöms lämpliga ur bullersynpunkt. Omfattningen av verksamheter som centrum och kontor inom fastigheten påverkar inte trafikbullersituationen för närliggande fastigheter utan motsvarar tidigare verksamhet inom fastigheten vilket ingår i redovisad bullerberäkning.



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

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken som på plankartan utgörs av markanvändning Gata. Huvudmannen ansvarar för den allmänna platsmarkens drift och underhåll.

Planavtal

Mellan ägarna till Saxen 11 och Byggnadsnämnden i Kristianstads kommun, genom Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, har avtal träffats om upprättande av detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Planen möjliggör avstyckning från Saxen 11. Fastighetsägaren till Saxen 11 ansöker om och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning. Planen möjliggör för bildande av ledningsrätt för allmänna ledningar inom u-område. Ledningsägaren ansvarar för ansökan och kostnad för ledningsrätt.

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.

Kostnader för allmän plats

Befintliga gatuparkering på kommunal mark planläggs som allmän platsmark utförandet påverkas ej. Den påverkan som kan uppstå vid en justering av infart eller liknande anpassning ska bekostas av exploatören.



Kostnader för teknisk försörjning el, gasol

Vid genomförandet av planen ska ledningsägare kontaktas och kontroll av befintliga ledningar görs genom ledningskollen eller annan information som ledningsägaren tillhandahåller. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören. På plankartan redovisas U-område (mark för underjordisk ledning) för befintligt ledningsstråk på prickmark (mark som ej får bebyggas).

Medverkande

Genomförandebeskrivningen är framtagen i samråd med Lantmäterimyndigheten, Kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet samt Tekniska förvaltningen.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Roger Jönsson
Planchef/stadsarkitekt

Ann-Mari Lindberg
planarkitekt



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.)

Nedanstående sammanställning utgör undersökning för att klargöra behovet av strategisk miljöbedömning eller inte.

Urvalstabeller för att klargöra om det finns krav på strategisk miljöbedömning

	JA (Miljöbedömning krävs)	NEJ (Miljöbedömning krävs initialt inte)
Natura 2000		✗
Tillståndspliktig verksamhet eller åtgärd (6 § miljöbedömningsförordningen)		✗
Tillståndspliktig verksamhet eller åtgärd (bilaga miljöbedömningsförordningen)		✗

	JA (Miljöbedömning krävs initialt inte)	NEJ (Gå vidare)
Detaljplanen syftar till att tjäna totalförsvaret eller räddningstjänsten		✗
Planen är enbart finansiell eller budgetär		✗



Behov av samråd (6 kap 6 § punkt 2 Miljöbalken)		x
---	--	---

Identifikation av omständigheter för och emot en miljöbedömning

(Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 § p 1-9, nedan hänvisas till relevanta punkter)

Områdets förutsättningar (punkt 2, 8, 9)

Planområdet är exploaterad mark med en byggnation som ges möjlighet att bevaras med ett bredare användningsområde. Området har inga identifierade miljöproblem och bedöms lämpligt för sin nuvarande användning men även gällande användning boende och kompletterande användning centrumändamål bedöms vara lämplig i det centrala läget.

Planområdet berörs inte av några riksintressen eller påverkan till överskridna miljökvalitetsnormer.

Planens påverkan på området (punkt 3, 9)

Planen bedöms påverka områdets förutsättningar att fungera som en del av Tollarps centrum. Planens utökade användningsområde ger större möjlighet att använda befintlig byggnad som utgör en f.d. banklokal.

Planens påverkan på hälsa och miljö (punkt 1c, 1d, 3, 4, 5, 6, 7)

Fastigheten är bebyggd och centralt placerad i Tollarp med goda kollektivtrafikförbindelser vilket bidrar till en positiv påverkan på Miljöeffekterna enligt 6 kap 2§ Miljöbalken.

Planförslaget innebär ingen risk för att gällande miljökvalitetsnormer överskrids.



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

Planförslaget bedöms komplettera befintliga planer och planerad planläggning till att utveckla centrum i Tollarp.

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. Det innebär att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och 6 kap 11§ miljöbalken inte behöver upprättas.

Ställningstagande

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

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Roger Jönsson
Planchef/stadsarkitekt

Ann-Mari Lindberg
planarkitekt