

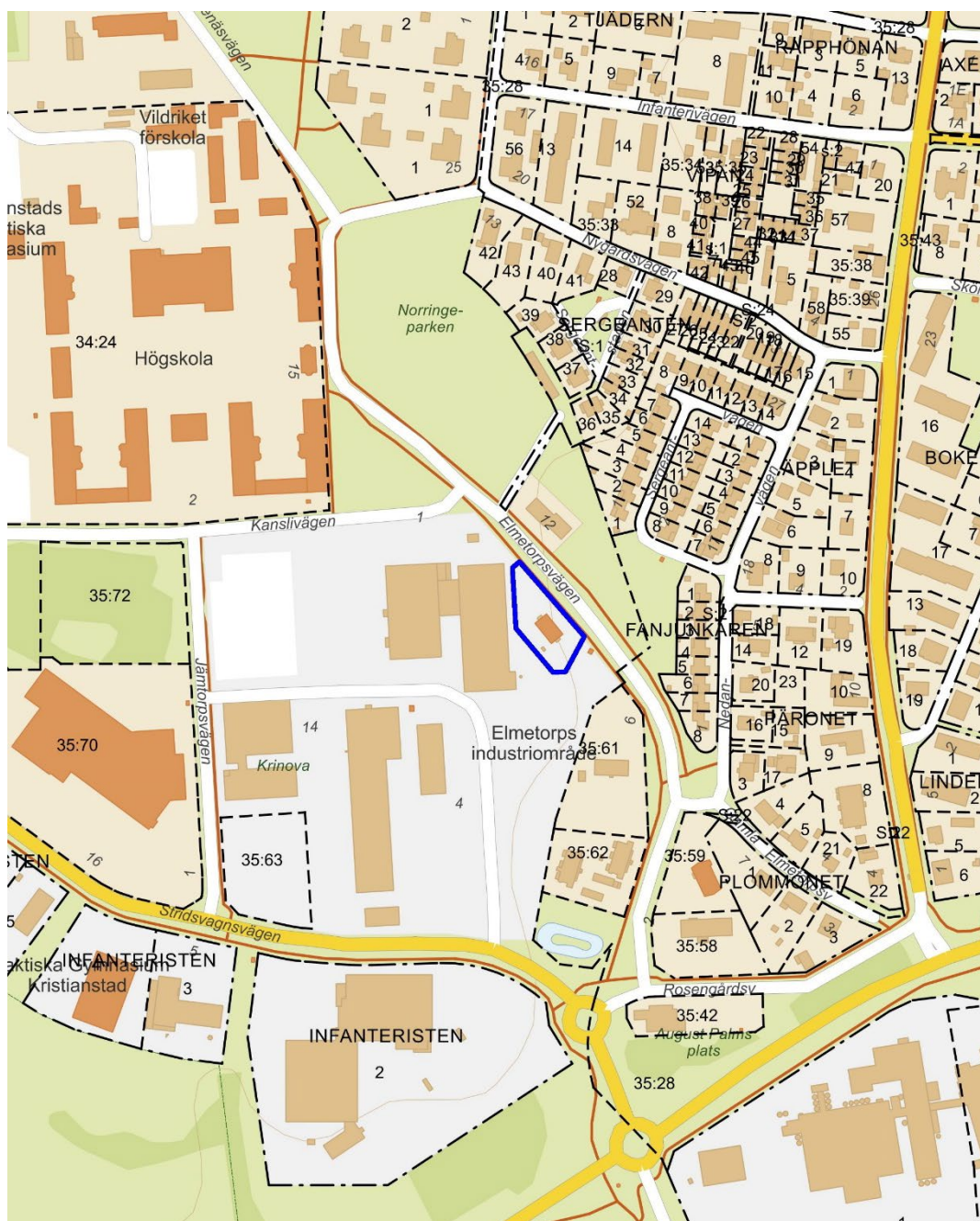


Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Näsby 35:47 i Kristianstad



Översiktskarta med planområdet markerat med blå linje.



ALLMÄNT

Detaljplanens syfte

Detaljplanen ska möjliggöra att tillåten markanvändning, vilket är industri, kontor och undervisningslokaler, ändras till O-tillfällig vistelse, K-kontor och PARK-parkmark. Avsikten är att befintlig huvudbyggnad ska kunna fortsätta användas som härbärge men även för andra typer av tillfällig övernattning, konferens och kontor.

Syftet är också att värna byggnadens och grönstrukturens kulturhistoriska värde som en del av det tidigare regementsområdet. Natur- och kulturmiljövärden knutna till stora gamla träd ska skyddas.

Läge och omfattning

Planområdet är beläget i utkanten av Elmetorps industriområde och gränsar i öster till Elmetorpsvägen. Områdets area är ca 0,2 ha.

Uppdrag och bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2020-06-17 att uppdra till byggnadsnämnden att i detaljplan, inom fastigheten Näsby 35:47, pröva utveckling av området för pågående verksamhet. Inom den aktuella byggnaden har det sedan 2005 bedrivits en verksamhet med härbärge för hemlösa. Det tillfälliga bygglovets kan inte förlängas och kommunen behöver skapa förutsättningar i detaljplan för att trygga härbärgets framtid.

Byggnadsnämnden gav 2020-11-03 § 194 i uppdrag åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att, på den sökandes bekostnad, upprätta förslag till detaljplan för att pröva möjligheten till tillfällig vistelse i kombination med annan lämplig markanvändning inom del av Näsby 35:47.

Markägoförhållanden

Kommunen äger Näsby 35:47 som omfattar planområdet och omkringliggande markområde.

Planhandlingar

- | | |
|-------------------------|------------|
| • Plankarta | 2022-01-18 |
| • Planbeskrivning | 2022-01-18 |
| • Granskningsutlåtande | 2022-01-18 |
| • Samrådsredogörelse | 2021-12-01 |
| • Grundkarta | 2021-05-26 |
| • Fastighetsförteckning | 2021-12-09 |



Övrigt underlag

- Riskanalys för ammoniakhanteringen vid Kristianstadsmejeriet, komplettering av ansökan om miljötillstånd, juni 2014. Länsstyrelsens diarienummer 551- 29792-2013.

Behov av strategisk miljöbedömning (SMB)

En undersökning har gjorts för att avgöra om planförslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, se avsnittet sist i planbeskrivningen. Ett undersökningssamråd har skett med länsstyrelsen under planförslagets samrådstid. Utifrån aktuellt underlag delade länsstyrelsen kommunens bedömning att genomförandet av planförslaget inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan att en strategisk miljöbedömning (SMB) behöver göras enligt 6 kap miljöbalken.

Planprocess

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



Tidplan

Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2021-06-29
Godkännande för granskning	Byggnadsnämnden	2021-12-15
Godkännande för antagande	Byggnadsnämnden	2022-01
Antagande	Kommunfullmäktige	2022-03
Laga kraft (tidigast)		2022-04

Medverkande

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



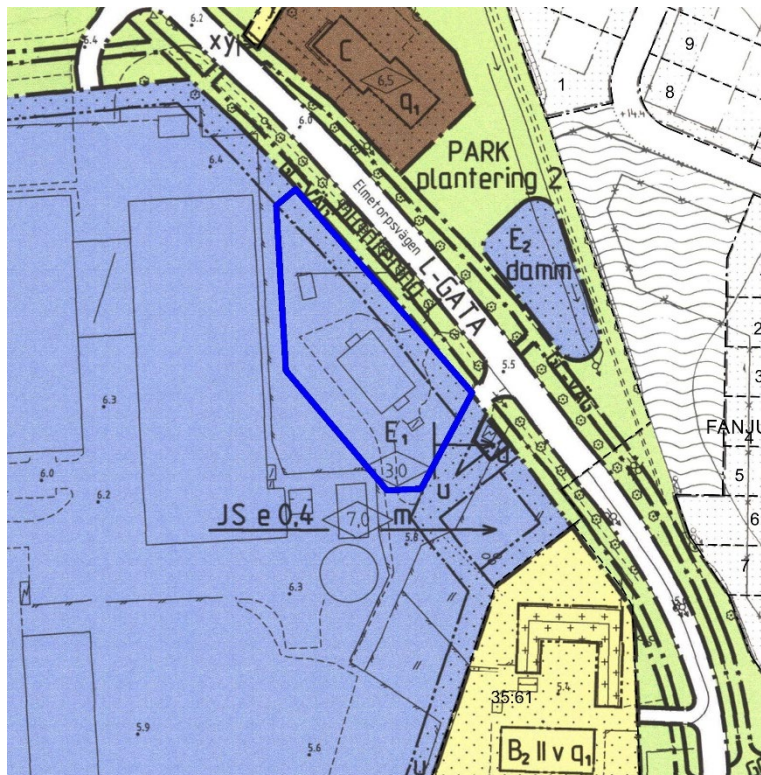
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan vann laga kraft 1998-04-14. Detaljplanen omfattar södra delen av före detta regementsområdet P6 innefattande tidigare kaserngårds- och verkstadsområden m.m. Planförslaget syfte var att anpassa markanvändningen till pågående och planerade verksamheter inom området med bredast möjliga användning samt att lägga fast gatu- och försörjningsstråk. Planförslaget syftade även till att bevara och utveckla områdets särart med avseende på den f.d. kaserngårdsbebyggelsen och parkområdet öster därom samt Elmetorps gård.

Byggnaden med nuvarande härbärge ligger i utkanten av regementets tidigare verkstadsområde. Tillåten markanvändning är industri, kontor och undervisningslokaler. Högsta exploateringsgrad i bruttoarea ovan mark per fastighetsarea är 0,5. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 10,6 m. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. I undervisningslokal får 30 dBA, ekvivalent värde, inte överstigas.



Mosaik över gällande detaljplaner i området. Det nya planområdet är markerat med blå linje.

Gällande översiktsplan

Gällande översiktsplan (KF 2009-06-09) anger pågående markanvändning. Gällande detaljplan tillåter industri, kontor och undervisningslokaler. Genom tillfälligt bygglov har byggnaden kunnat användas som härbärge sedan 2005. Det tillfälliga bygglovets kan inte



förlängas ytterligare. En ny detaljplan som tillåter permanent användning med O-tillfällig vistelse (härbärge m.m.) får därför betraktas som en avvikelse från gällande översiktsplan.

Kommunen arbetar med att ta fram en ny översiktsplan för Kristianstad. I antagandehandlingen till "Ändring av översiktsplan för Kristianstads stad" ingår planområdet i ett större område som föreslås förtätas som stadsbygd. Med stadsbygd avses ett område som i huvudsak används för bostäder men där kontor, handel, service, utbildning eller annan funktion som är förenlig med bostäder också kan förekomma. Trafik- och parkeringsytor, parker, fritidsanläggningar och annan allmän platsmark som behövs för stadsbygdens funktioner och kvalitet ingår också.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Övriga skyddsbestämmelser

Fornlämningar

Området berörs av fornlämningen L1990:676 (tidigare RAÄ Kristianstad 105:1), Näsby gamla tomt. Äldsta belägg för bytomten är från 1310. Lämningen har kommit till före 1850. Tidigare har undersökningar inom bytomten visat att det finns kulturlager inom området. Lämningen uppfyller de i kulturmiljölagens (KML) fornlämningsrekvisit angivna kriterier.

Länsstyrelsen har meddelat att markingrepp kommer att kräva tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt 2 kap. kulturmiljölagen. Det behövs ingen arkeologisk insats i samband med planläggningen.

Om fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc.) skulle framkomma i samband med markarbeten i området skall dessa omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas i enlighet med 2 kap 10 § Kulturmiljölagen (1988:950). För ingrepp eller borttagning av eventuella påträffade fornlämningar krävs Länsstyrelsens tillstånd.



PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse

Planområdet ligger i utkanten av Elmetorps industriområde på Näsby. Området som helhet präglas sedan många år tillbaka av Krinova Incubator & Science park och verksamheter med begränsad påverkan på omgivningen.

Planområdet omfattar den gulputsade byggnaden med nuvarande härbärgat samt trädgårds- och parkmiljön närmast byggnaden och en bit norrut. Byggnaden uppfördes ursprungligen som förvaltarbostad till Norra skånska infanteriregementet. Det är en relativt liten byggnad med sammanlagt ca 200 kvm i markplan och inredd vind. Det finns även en källare. Väster om huvudbyggnaden finns ett litet miljöhus för avfallshantering.



Vy från söder mot planområdet och angränsande gång- och cykelstråk utmed Elmetorpsvägen. Bild från hösten 2020. Trädet längst till vänster är borttaget.



Vy från söder över området mellan Förvaltarbostaden och f.d. Nolatobyggnaden. Bild från hösten 2020.



Vy från väster över den grusade in- och utfarten mot Elmetorpsvägen. Planområdet ligger till vänster om grusplanen. Bild från hösten 2020.



Trädgårds- och parkmiljön består av klippta gräsytor, buskar och stora äldre träd. Marken närmast byggnaden är grusad. Runt byggnaden har en liten tomt avgränsats med nätstaket mot omgivningen. Marknivån i området varierar mellan omkring +5,5 till +6 m.

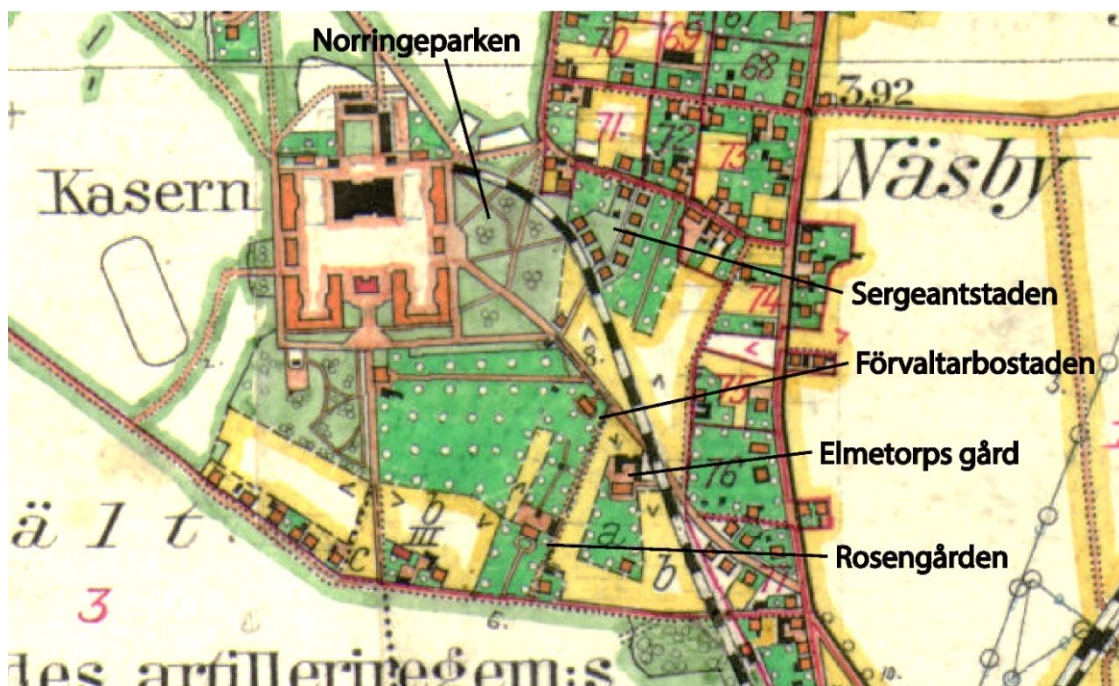
I öster gränsar planområdet till Elmetorpsvägen med gång- och cykelstråk och alléplantering. I väster ligger en långsträckt byggnad (tidigare lokal för Nolato) som används av kommunens tekniska förvaltning, avdelningen för fastighetsteknik, och som beredskapslager. In- och utfart sker från Elmetorpsvägen intill planområdets södra gräns via en grusad väg med vändplan. Söder om den grusade in- och utfarten finns en liten yta med gräs och odlingslotter.

Kulturmiljövärden

Norra skånska regementet

Under början av 1920-talet uppfördes ett nytt kasernområde på Näsby i Kristianstad för Norra skånska regementet som då var ett infanteriregemente. Den 18 maj 1923 hölls en inflyttningssceremoni (Rosengren, 2016).

Häradskartan från 1926-34 visar regementsmiljön från de tidiga åren, se kartbild nedan. Öster om Kasernområdet och Norringeparken uppfördes Sergeantstaden som tjänstebostäder för underbefäl i form av nio grupperade bostadslängor (Rosengren, 2016). Dessa är numera privata bostäder. Norringeparken kallades under den militära tiden för Kyrkplan och användes till korum, d.v.s. militärgudstjänster (Kamratföreningen N.S. 2021).



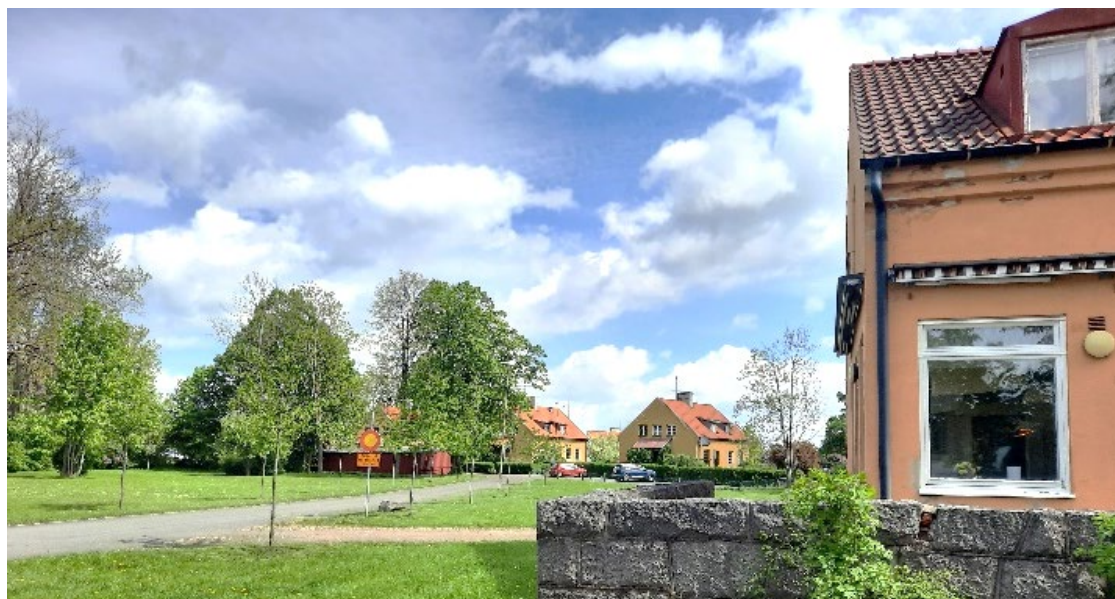
Utdrag från Häradskartan 1926-34, kompletterad med namn på park och bebyggelse. Soldathemmet var ännu inte uppfört.



Förvaltarbostaden, d.v.s. den byggnad som nu inrymmer härbärge, ligger för sig själv i sydväst (Andersson, 2021). Till sin utformning har den stora likheter med byggnaderna i Sergeantstaden och är med all sannolikhet samtida med kasernområdet och Sergeantstaden, det vill säga 1920-tal. Inne på kasernområdet finns ytterligare två byggnader av samma typ som har använts som förvaltarbostäder (Kamratföreningen N.S. 2021). Mellan 1936 och 1972 var förvaltare den högsta underofficersgraden i den svenska armén (<https://sv.wikipedia.org>). Den sista förvaltaren som hade byggnaden som sin tjänstebostad var Ove Berg som var truppförvaltare (Andersson, 2021).

Nära Förvaltarbostaden fanns två äldre gårdar med stora trädgårdsodlingar. Rosengården i söder är numera riven. Av Elmetorps gård återstår bostadshuset med en stor trädgård som nu är i privat ägo. Gården köptes av staten 1910 och nyttjades under lång tid som översteboställe åt regementschefen på Norra Skånska regementet. Byggnaden kallas även "Överstevillan" (Rosengren, 2016).

I början på 1940-talet uppfördes även Soldathemmet mellan Sergeantstaden och Förvaltarbostaden (Rosengren, 2016). Byggnaden har typiska stildrag från denna tid och fungerar numera som föreningslokal.



Vy från Elmetorpsvägen mot Sergeantstaden. Soldathemmet syns till höger. Bild från maj 2021.

Dagens kastanjeallé utmed Elmetorpsvägen syns inte på häradskartan men åldern på de äldsta träden uppskattas till tiden för kasernområdets utbyggnad.

År 1963 gjordes en omorganisation till Norra skånska pansarregementet, P6, som senare övergick till P6/Fo14 (Rosengren, 2016). Vid mitten på 1960-talet byggdes Förvaltarbostaden om till förvaltningsbyggnad och från mitten av 1970-talet användes den av Hemvärnet vilket fortgick fram till 1990-talet (Andersson, 2021).

Regementet lades ner 1994 och kommunen tog över området. Kasernområdet har därefter använts som lokaler för Högskolan Kristianstad. Regimentets verkstadsområde i sydöst



fortsatte att användas för blandade verksamheter. Krinova Incubator & Science park har funnits i området sedan 1999. Förvaltarbostaden började användas som Härbärge 2005.

Byggnadsbeskrivning

Förvaltarbostaden är uppförd som en länga i ett och halvt plan med sadeltak. En kraftig sättningsskada i konstruktionen uppstod i huset för några år sedan men är nu åtgärdad. Huset är en putsad tegelkonstruktion och den gulavfärgade fasaden är borstad med tydliga vertikala drag. Taket är belagt med tvåkupigt lertegel. Grunden är spritputsad med grov ballast och gråmålad. Likheten med de näraliggande byggnaderna inom Sergeantstaden är slående med samma fasadutförande, putsdekorationer och verandor.

Byggnaden är överlag välbevarad och flera originalfönster och dörrar är till exempel kvar sedan den uppfördes. Fönstren har en smårutig spröjs, är vitmålade och sitter utan omfattning i en jämn fördelning över fasaden. I de båda takfallen förefaller några takkupor tillkommit eller ändrats sedan ursprunget då takkuporna har skiftande utseende och storlek. Olika tiders ventiler sitter i grunden, allt från runda mässingsluckor till flänsad aluminiumventilation.



Förvaltarbostadens gavel mot söder. Bild från hösten 2020.



Hörndekoration på bostadshus i Sergeantstaden.



Hörndekoration på Förvaltarbostaden.



Detalj från Förvaltarbostaden. Dörrstopp med krok i smide.



Byggnaden har få dekorationer och de som finns är subtila. Det kan röra sig om små praktiska och hantverksmässiga detaljer som dörrstopp med krok i smide eller rundavslutade panelbrädor på verandorna. På långsidorna, i mötet mellan tak och fasad, finns det däremot tydliga dekorationer i form av en utkragad trappstegsformation. Denna ansluter till takfotslisten som löper på gavelsidan och som i sin tur avslutas med en abstrakt putsdekoration med klassicerande stildrag. Tillsammans utgör de ett fint blickfång i byggnadens fyra hörn.

Verandorna har stora likheter med husen i Sergeantstaden, de har också rundavslutade lockbrädor på takdelen som en enkel dekoration. Det som särskiljer är färg och kulör. På Förvaltarbostaden är det en röd slamfärg (något blandat) på ohyvlade bräder medan det i Sergeantstaden är finhyvlad panel lämpad för oljemålning och dessa är enhetlig grönmålade i hela området.

Gröna kulturmiljövärden

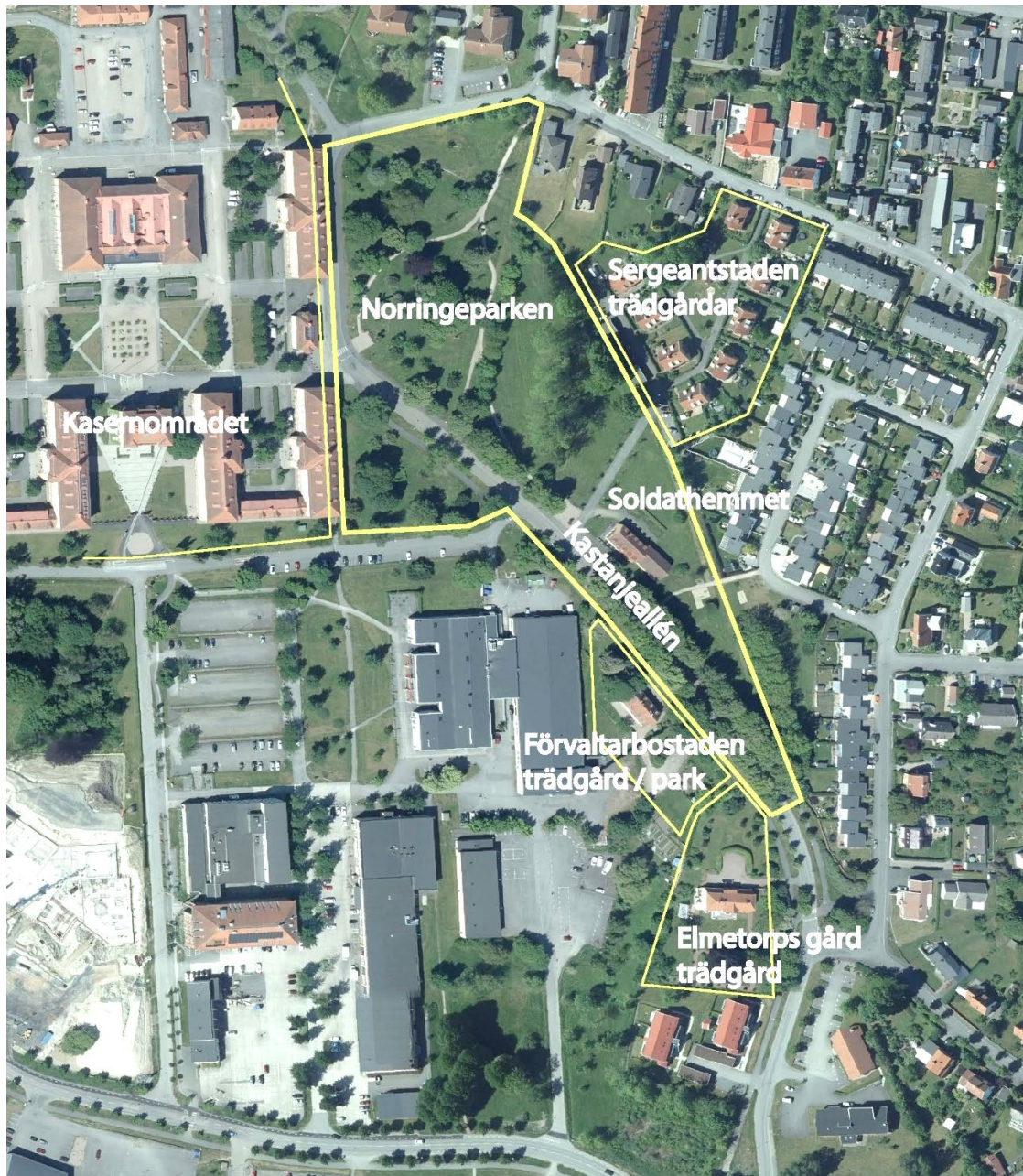
Nära Förvaltarbostaden norrut och söderut finns delar av den tidigare trädgårds- och parkmiljön kvar sedan regementstiden. En berså strax utanför den södra gaveln påminner om att det har funnits en mer välutformad och välplanerad trädgård. Gångtytor och körbara ytor närmast byggnaden är grusade vilket är karaktäristiskt för byggnader från slutet av 1800-talet och början av 1900-talet. Inom den avgränsade tomtytan och angränsande mark norrut finns flera stora solitära träd (bok, lind, m.fl.) och buskvegetation inom klippta gräsytor. Intill Elmetorps gård i söder finns ytor med odlingslotter, gamla fruktträd och någon redskapsbod. Lotterna var till för P6 anställda och har funnits på platsen åtminstone sedan slutet på 1950-talet (Andersson, 2021).



Vy över parkmiljön norr om Förvaltarbostaden. Bild från maj 2021, renovering pågår av huset som har byggts in med plast.



Grönytorna kring Förvaltarbostaden är små men desto viktigare att bevara ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Byggnaden har sedan den uppfördes alltid varit omgiven av en trädgårds- och parkmiljö. Tillsammans med Norringeparken, Elmetorpsvägens kastanjeallé och trädgårdarna vid Sergeantstaden och Elmetorps gård bildar den en sammanhängande struktur av grönska och byggnader från regementstiden. Se ortofoto över området nedan.



Ortofoto över området från 2020 med sammanhängande gröna kulturmiljövärden.



Tidigare bedömningar

I kulturmiljöprogram för Kristianstads kommun, antaget av kommunfullmäktige 1993, anges både kasernområdet och Sergeantstaden som regionalhistoriskt intressanta bebyggelsemiljöer. Elmetorps gård finns med som en lokalhistoriskt intressant bebyggelsemiljö.

I samband med kommunens övertagande av P6/Fo14-området 1994 påbörjades en detaljplanläggning av den södra delen av området innefattande tidigare kaserngårds- och verkstadsområden m.m. I planbeskrivningen står att "bebyggelsen kring kasernområdet utgör tillsammans med parken öster därom och f.d. Soldathemmet, Elmetorps gård samt Sergeantstaden utanför planområdet ett område med särskilt kulturmiljövärde där stor vikt fästs vid bevarandet av bebyggelsens exteriör". På plankartan har skyddsbestämelsen q satts på värdefulla byggnader inom kasernområdet samt på Soldathemmet och Elmetorps gård.

Förvaltarbostaden uppmärksammas alltså inte som en del av den kulturhistoriskt värdefulla regementsmiljön i kulturmiljöprogrammet från 1993 eller detaljplanläggningen från 1990-talet. Det kan finnas flera förklaringar till detta, bland annat har synen på vad som ska anses kulturhistoriskt värdefullt förändrats över tid.

Kulturhistorisk värdering

Förvaltarbostaden ingår i ett tydligt kulturhistoriskt sammanhang med bebyggelse och grönsstruktur från Norra Skånska infanteriregementets tidiga år. Som en del av en kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö bedöms även Förvaltarbostaden vara kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt 8 kap 13 § PBL.

Byggnaden är överlag välbevarad. Arkitektoniskt har den tydliga kopplingar till fortifikationsarkitekturen vid tiden med gulputsad fasad, småspröjsade fönster och enkla och stilrena detaljer som kraftig takfotslist med trappstegsavslut. Likheten med de närliggande bostadslängorna inom Sergeantstaden är slående.

Källor

Muntligt från Claes-Göran Andersson, f.d. personalchef på P6, Katarina Olsson 2021-05-12.

Samrådsyttrande från Kamratföreningen Norra Skåningar, 2021-07-21.

"Spåren av det förflutna, Militärstaden Kristianstad genom seklerna", sid. 18-19, sid 36-38, Peter Rosengren 2016.

[https://sv.wikipedia.org/wiki/Förvaltare_\(befäl\)](https://sv.wikipedia.org/wiki/Förvaltare_(befäl))

Naturvärden

Området har karaktären av park/trädgård med klippta gräsytor, buskar och stora äldre träd. Detta förstärks av den gamla kastanjeallén utmed Elmetorpsvägen i öster. Träden ingår i den inventering av stadsträd som gjordes 2016 som ett underlag för Grönplan för Kristianstads kommun. Inom planområdet står två gamla lindar nära byggnaden i norr och



en gammal bok i söder. Utanför nätstaketet i norr står en vuxen kastanj och norr om denna ett gammalt hagtornsträd. Samtliga träd bedöms ha god eller måttlig status.

Det finns inga uppgifter om några särskilt skyddsvärda arter inom planområdet enligt Artportalen. Grova, gamla eller ihåliga träd har dock en mycket stor betydelse för olika djur- och växtarter. Förekomsten av sådana träd är i många fall avgörande för många hotade arters överlevnad. Generellt gäller att ju äldre och grövre ett träd blir, desto fler arter kan det utgöra livsmiljö för. Ofta är det grov bark, solexponerad ved och håligheter som skapar förutsättningar för trädens stora biologiska mångfald. Blommande, bärande träd har ett särskilt värde ur naturvårdssynpunkt eftersom de bidrar med både pollen och nektar till insekter under våren och med föda till fåglar på hösten.

Trafik och parkering

In- och utfart med bil sker mot Elmetorpsvägen via en grusad väg med vändplan söder om planområdet. In- och utfarten korsar gång- och cykelbanan utmed Elmetorpsvägens västra sida. Utfarten har bristande trafiksäkerhet eftersom en telestation skymmer sikten mot gång- och cykelbanan från höger. Med nuvarande utformning är det olämpligt att utfarten får någon märkbart ökad trafik. För närvarande används in- och utfarten bara av ett fåtal fordon med ärende till härbärgat eller till odlingslotterna i söder. Det går inte att komma vidare med bil västerut inom verksamhetsområdet.



Vy från östra sidan av Elmetorpsvägen mot den grusade in- och utfarten söder om planområdet. Till vänster syns de gamla odlingslotterna och Elmetorps gård. Bild från maj 2021.

Möjlighet finns att köra in och parkera med någon enstaka personbil på den avgränsade tomten kring byggnaden. Denna parkeringsmöjlighet bedöms som tillräcklig för nuvarande verksamhet med härbärge. Även vändplanen i söder används ibland som



parkeringsplats för enstaka bilar, troligen av besökare till odlingslotterna. Det går också att parkera inom andra delar av verksamhetsområdet med ca 100-200 meters gångavstånd till planområdet.

Stadsbuss linje 4 har hållplats vid högskolan inom ca 300 meters gångavstånd från planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan består det övre marklagret huvudsakligen av ospecificerad glacial lera. Marken belastas redan av befintlig byggnad. Enligt kommunens översiktliga underlag utgör området normalriskområde för radon. Någon geoteknisk undersökning bedöms inte behövas som underlag för planläggningen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten gata och fastighet.

Dagvatten

Takvattnet på huvudbyggnaden leds bort via ledningsnät med Helgeå som slutlig recipient. I övrigt består planområdet av markytor med grus och gräs. Underliggande jordlager är huvudsakligen lera som är en jordart med begränsad kapacitet för infiltration. Det övre markskiktet med grus och gräs fungerar i första hand som fördröjning av dagvattnet så att det kan tas upp av vegetationen eller avdunsta. En mindre del kan också infiltrera och nå grundvattnet. Vid större regnmängder kan vatten samlas inom kommunägda grus- och gräsytor utmed Elmetorpsvägen. Se även avsnittet om risk för översvämning vid skyfall på sid. 16.

Ledningsstråk

Nära planområdets gräns i öster finns allmänna ledningsstråk för dagvatten, spillvatten och vatten. Nära planområdets gräns i söder finns ett allmänt ledningsstråk för dagvatten. Sydvästra delen av planområdet korsas av en servisledning för spillvatten som leder från det allmänna stråket utmed Elmetorpsvägen, troligen in till den f.d. Nolatobyggnaden.

Fjärrvärme, el, tele och bredband

Elleverantör är C4 Energi AB. Nära planområdets gräns i söder har C4 Energi och Telia Sverige AB ledningsstråk för el och optokabel. Södra hörnet av planområdet korsas av en servisledning för fjärrvärme som leder från det allmänna stråket utmed Elmetorpsvägen in till den f.d. Nolatobyggnaden.



Avfallshantering

Det finns ett litet miljöhus för avfallshantering väster om huvudbyggnaden. Sopfordon angör genom att backa in på tomten genom grinden i söder. Önskemål finns från Renhållningen Kristianstad att grinden breddas eller att tillgängligheten förbättras på annat sätt.

Posthantering

Nuvarande verksamhet med härbärge har en brevlåda intill gång- och cykelstråket utmed Elmetorpsvägen.

Risker och störningar

Buller

Planförslaget innehåller inte någon markanvändning med krav på utomhusmiljö. Någon beräkning av buller från trafik eller verksamheter har därför inte utförts.

Bullerpåverkan finns från Elmetorpsvägen i öster. Enligt kommunens översiktliga bullerkartering av trafikbuller från 2017 uppgår den ekvivalenta bullernivån till mellan 55-60 dBA vid Förvaltarbostadens östra fasad. Bullerpåverkan förekommer eventuellt också från verksamhetsområdet i väster. Närmast angränsande byggnad används av kommunens tekniska förvaltning, avdelningen för fastighetsteknik och som beredskapslager.

Bullernivåerna bedöms inte vara större än att det går att uppfylla gällande krav på ljudnivå inomhus för kontorsverksamhet och tillfällig övernattning.

Brandfarlig vara

Det finns ingen verksamhet med tillstånd för hantering av brandfarlig vara i närområdet som behöver beaktas vid planläggningen.

Ammoniak

Planområdet ligger inte särskilt långt ifrån Kristianstadmejeriet (fastigheterna Näsbyholm 1 och 2, anläggningsnummer 1290-107). Inom verksamheten finns bland annat ett antal kylsystem som totalt innehåller 1400 kg ammoniak.

Vid verksamhetens senaste tillståndsprövning 2014 gjordes en riskanalys för ammoniakhanteringen (länsstyrelsens diarienummer 551- 29792-2013). Riskanalysen utgår ifrån ett värsta-fall-scenario där en brand uppstår i ett kylmaskinrum vilket leder till spridning av ammoniak till omgivningen via en avblåsningsledning.

Beräkningarna redovisar på vilket avstånd från utsläppspunkten en koncentration om 400 ppm uppnås. Koncentrationen 400 ppm har ansatts då det mellan 400 och 700 ppm normalt förekommer endast irritation av ögon, näsa och hals. En tillfällig och kortvarig exponering av denna omfattning orsakar vanligen ingen allvarlig hälsopåverkan.



Slutsatsen av beräkningarna är att på ett avstånd bortom 100 meter understiger ammoniakkoncentrationen 400 ppm vid utsläpp från avblåsningsledningen. Planområdet ligger cirka 330 meter från närmaste fastighetsgräns till Näsbyholm 1 och 2 och bedöms inte påverkas av mejeriets ammoniakhantering enligt gällande miljötillstånd.

Förorenad mark

Det bedöms inte finnas något behov av markteknisk miljöundersökning i samband med planläggningen.

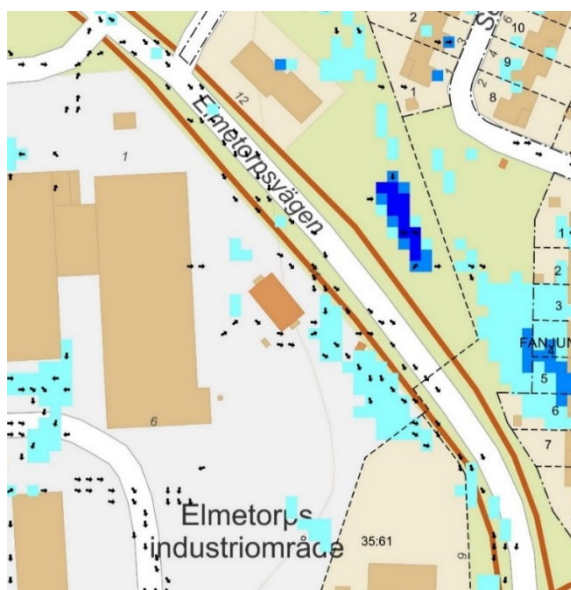
Elmetorps industriområde var tidigare Försvarmaktens verkstadsområde. Under denna tidsperiod finns uppgifter om att mycket olja och drivmedel har hanterats. Efter kommunens övertagande har området som helhet använts för blandade verksamheter, bland annat industri. Det finns dock inga historiska uppgifter om att markytorna inom planområdet skulle ha använts för något annat än odling, trädgård och parkmiljö.

En inventering av PCB gjordes av Förvaltarbostaden 2009. Enligt denna påvisades ingen PCB i byggmaterial, endast i 4 kondensatorer inomhus i byggnaden. Risken att PCB skulle finnas i marken kring byggnaden bedöms därför som mycket liten.

Den föreslagna markanvändningen omfattar mindre känslig verksamhet, O-tillfällig vistelse, K-kontor och PARK-parkmark. Parkmarken avses inte användas som lekyta för barn.

Risk för översvämning vid skyfall

Enligt kommunens senaste skyfallskartering från 2019 finns risk att vatten samlas utmed Elmetorpsvägen söder om Förvaltarbostaden i samband med ett regn med 100 års återkomsttid. Kommunen äger marken. Vattendjupet beräknas kunna uppgå till 0,1-0,3 m. Inga åtgärder behövs för att skydda planområdets bebyggelse.

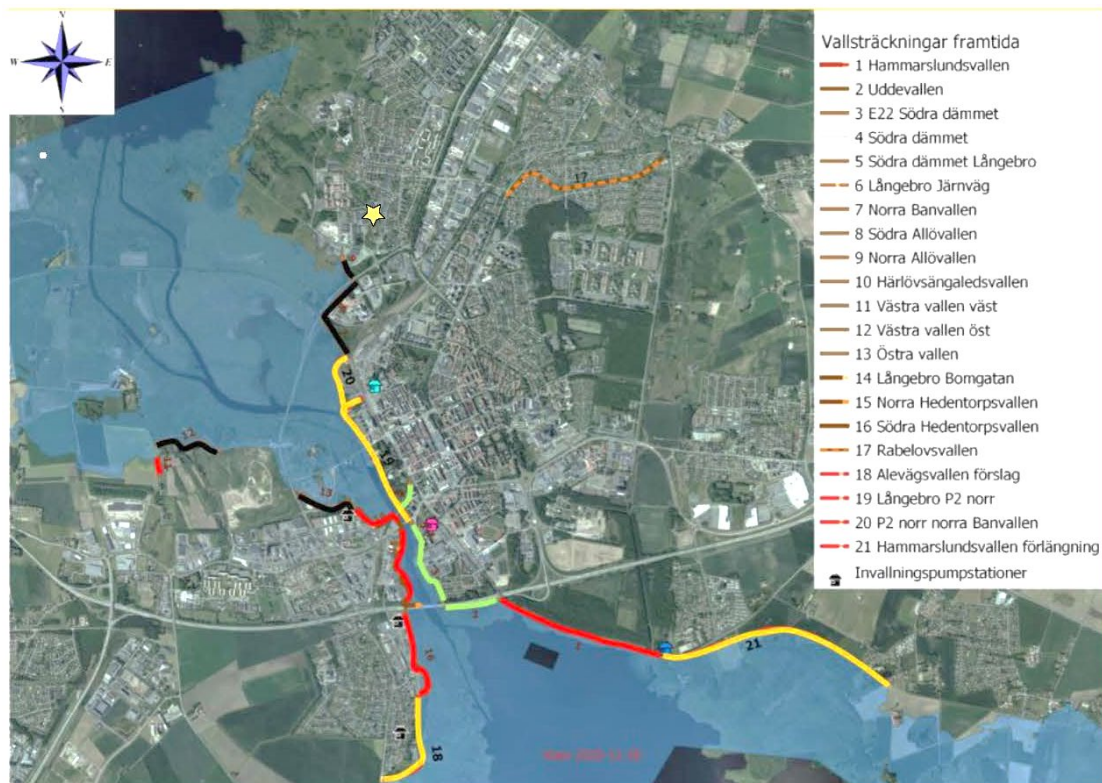


Skyfallskartering från 2019. Beräknade flödesriktningar och maximala vattendjup i samband med ett 100-årsregn.



Risk för översvämning från Helgeå

Planområdet ligger inom en del av staden som inte hotas av översvämningsrisk från Helgeåns vattensystem, se kartbild nedan. Området är därför inte beroende av stadens vallsystem som är under utbyggnad.



Kartbild hämtad från "Plan för utbyggnad av skyddsvallar" godkänd av kommunstyrelsen i Kristianstad den 27 januari 2021. Redovisad vattennivå tillsammans med skyddsvallar motsvarar ett beräknat värsta scenario år 2100 med +3,59 m vid Pynten i Hammarsjön och +3,83 m vid Barbacka i Helgeå. Planområdets läge är markerat med en gul stjärna.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Takvattnet från Förvaltarbostaden leds bort via kommunens dagvattennät. Vattnet renas från föroreningar genom dels en fördröjningsyta i närområdet, dels ett dike/våtmarks-miljö längre bort vid Allöverket. Slutlig recipient är Helgeå.

I övrigt består planområdets markytor av grus och gräs. Underliggande jordart är huvudsakligen lera. Grus- och gräsytorerna fungerar i första hand som fördröjning av dagvattnet så att det kan tas upp av vegetationen eller avdunsta. En mindre del kan också infiltrera och eventuellt nå Norra Kristianstadsslättens grundvattenförekomst genom diffus spridning.

Förslag till ny miljökvalitetsnorm för Helge å, delsträcka Råbelövskanalen – Araslövssjön SE621299-139559, är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus. Statusklassning idag är god ekologisk status, men uppnår ej god kemisk status. Det är



osäkert om god ekologisk status för ytvatten uppnås 2027 med avseende på flödesförändringar och miljögifter, och risk finns för att god kemisk status för ytvatten inte uppnås 2027 med avseende på miljögifter.

Förslag till ny miljö kvalitetsnorm för Helge å, delsträcka Hammarsjön – Råbelövskanalen SE 621134-139723, är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Status idag är god ekologisk status, men uppnår ej god kemisk status. Det är osäkert att god ekologisk status för ytvatten uppnås 2027 med avseende på miljögifter, och risk för att god kemisk status för ytvatten inte uppnås 2027, också med avseende på miljögifter.

Gällande miljö kvalitetsnorm för grundvattenförekomsten Norra Kristianstadsslätten SE621214-454046, är god kemisk och kvantitativ status. Statusklassning idag är god för både kemisk och kvantitativ status. Förekomsten bedöms vara i risk att inte uppnå god status år 2027, framförallt beroende på miljögifter (främst PFAS och bekämpningsmedel) och stora vattenuttag.



PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag

Planförslaget innebär att den f.d. Förvaltarbostaden och markområdet närmast byggnaden får användas för O-tillfällig vistelse och K-kontor. Byggnaden kommer att kunna fortsätta att användas som härbärge men även för andra typer av tillfällig övernattning, konferens och kontor. En skyddsbestämmelse reglerar hur byggnadens kulturhistoriska värde ska tas tillvara. Byggrätten för huvudbyggnaden begränsas till nuvarande byggnadsvolym med en liten möjlighet för tillbyggnad västerut.

Den lilla parkmiljön norr om byggnaden planläggs som PARK-parkmark. Stora gamla träd inom planområdet får skyddsbestämmelser.

Planområdets avgränsning

Mot öster överensstämmer planområdets gräns med i grundkartan inmätt asfaltkant på gång-och cykelbanan utmed Elmetorpsvägen. I gällande detaljplan från 1998 har gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark (GC-VÄG) ritats med dålig noggrannhet.

Mot sydöst följer plangränsen inmätt staket kring Förvaltarbostaden. Mot väster ligger plangränsen 4 meter utanför staketgränsen för att möjliggöra för bilparkering och/eller en liten tillbyggnad.

Parkmiljön norrut är avgränsad så att 7 meter av kvartersmarken i gällande detaljplan ligger kvar mellan parkmarken och fasaden på f.d. Nolatobyggnaden. Detta görs av praktiska skäl eftersom den f.d. Nolatobyggnaden kan komma att ingå i en privat fastighet i framtiden.

Kvartersmark för tillfällig vistelse och kontor

Markanvändning

Detaljplanen möjliggör att området kan användas för O-tillfällig vistelse och K-kontor.

O-tillfällig vistelse omfattar olika typer av tillfällig övernattning och konferensanläggningar. Nuvarande verksamhet med härbärge är ett exempel på tillfällig vistelse. Även komplement till verksamheten tillfällig vistelse ingår i användningen.

K-kontor omfattar kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlik verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till kontorsverksamheten ingår i användningen.



Utformning

Begränsning av markens bebyggande

Bestämmelsen "Byggnad får ej uppföras" (prickad mark) införs inom större delen av kvartersmarken med undantag för befintlig huvudbyggnad och ett område väster om denna. Med hänsyn till det kulturhistoriska värdet tillåts ingen tillbyggnad eller komplementbyggnad mot Elmetorpsvägen.

Möjlighet finns att göra någon liten tillbyggnad av huvudbyggnaden västerut. Av kulturhistoriska skäl behöver tillbyggnaden då vara underordnad huvudbyggnadens volym. Syftet är att kunna uppfylla praktiska funktionskrav vid den framtida användningen av byggnaden.

Inom kvartersmarkens västra del gäller bestämmelsen "Endast komplementbyggnad får placeras". Även här är syftet att kunna uppfylla praktiska funktionskrav vid den framtida användningen av byggnaden.

Högsta tillåtna nockhöjd

För befintlig huvudbyggnad anges en högsta nockhöjd på 9,7 m över marknivån, vilket motsvarar befintlig nockhöjd med några decimeters marginal. För tillbyggnader anges en högsta nockhöjd som är lägre än huvudbyggnadens takfot, 4,5 m över marknivån. Avsikten är att huvudbyggnaden ska bevaras med nuvarande takutformning och att tillbyggnaden ska vara underordnad huvudbyggnadens volym.

Utförande

Inom den del av kvartersmarken där byggnad ej får uppföras gäller även att "marken får inte hårdgöras" (bestämmelse b₁). Syftet är att bibehålla nuvarande dagvattenlösning där vatten fördröjs och infiltrerar inom ytor med grus och gräs. Det är olämpligt att ytorna används som köryta för biltrafik eftersom tunga fordon pressar samman materialet så att genomsläppligheten försämras.

Markens anordnande och vegetation

Inom kvartersmarken finns tre stora träd med natur- och kulturmiljövärden. En skyddsbestämmelse införs som anger att "trädet får fällas endast om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk" (bestämmelse n₁).

Inom den del av kvartersmarken där byggnad ej får uppföras gäller även att "marken får inte användas för parkering" (bestämmelse n₂). Avsikten är att bevara trädgårdsmiljön mot Elmetorpsvägen som en del av den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Skydd av kulturvärden

Förvaltarbostadens kulturhistoriska värde beskrivs under "Kulturmiljövärden" från sid. 7 och framåt. Byggnaden ingår i ett tydligt kulturhistoriskt sammanhang med bebyggelse och grönstruktur från Norra Skånska infanteriregementets tidiga år. Som en del av en kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö bedöms även Förvaltarbostaden som kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt 8 kap 13 § PBL.



Följande egenskaper och karaktärsdrag bedöms som särskilt värdefulla:

- Formen som en länga i ett och ett halvt plan.
- Fasaden i gul borstad puts med tydliga vertikala drag.
- Takfotens fasaddekorationer.
- Sadeltak med tvåkupigt lertegel.
- Smårutiga träfönster.
- Verandorna på respektive gavel klädda med träpanel och avfärgade i rött alternativt grönt.
- Gruslagda ytor närmast byggnaden runt hela huset.

Förvaltarbostaden får skyddsbestämmelse (q) som anger att byggnadens fasader, fönster, tak och huvudsakliga volym ska bevaras till utseende och material. Särskilt viktiga karaktärsdrag framgår av den sammanfattade beskrivningen ovan.

Kommunen äger marken inom planområdet. Skyddsbestämmelsen bedöms inte innebära att användningen av fastigheten försvåras i en sådan omfattning att kommunen hade kunnat bli ersättningsskyldig till en privat markägare.

Rivningsförbud

Skyddsbestämmelsen q kombineras med rivningsförbud (r) för att säkerställa Förvaltarbostadens bevarande.

Kommunen äger marken inom planområdet. Rivningsförbudet bedöms inte innebära att användningen av fastigheten försvåras i en sådan omfattning att kommunen hade kunnat bli ersättningsskyldig till en privat markägare.

Allmän platsmark för park

Markanvändning

Den lilla parkmiljön norr om Förvaltarbostaden planläggs som PARK-parkmark. Avsikten är att bevara området med solitära träd, buskar och klippt gräsyta. Enligt gällande detaljplan från 1998 får marken bebyggas med industri, kontor och undervisningslokaler. Den omgivande trädgårds- och parkmiljön har stor betydelse för Förvaltarbostadens kulturhistoriska värde. Tillsammans med Norringeparken, Elmetorpsvägens kastanjeallé och trädgårdarna vid Sergeantstaden och Elmetorps gård bildar den en sammanhängande struktur av grönska och byggnader från regementstiden.

Mark och vegetation

Inom området med PARK-parkmark finns två stora träd med natur- och kulturmiljövärden. En skyddsbestämmelse införs som anger att trädet får fällas endast om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.



Administrativa bestämmelser

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Markreservat för allmän underjordisk ledning (bestämmelse u_1 och u_2) införs utmed planområdets östra och södra gräns. Markreservatet i öster avser allmänt ledningsstråk för dagvatten, spillvatten och vatten. Gränsen är ritad 4 meter från dagvattenledningen som är den ledning som ligger närmast planområdet. Markreservat saknas i gällande detaljplan.

Markreservatet i söder avser allmänt ledningsstråk för el och optokabel. Gränsen är ritad 2 meter från ledningarna. Markreservat saknas i gällande detaljplan.

Marklov

I två fall införs krav på marklov för att kunna följa upp andra planbestämmelser. Marklov krävs för trädfällning om trädet omfattas av skyddsbestämmelse.

Marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet inom område med planbestämmelsen "marken får inte hårdgöras".

Trafik och parkering

Befintlig tillfart och parkeringslösning bedöms som tillräcklig för nuvarande verksamhet med härbärge. Ett ökat behov av bilparkering kan uppstå om byggnaden ska användas för någon annan typ av O-tillfällig vistelse eller K-kontor i framtiden.

Vid en bygglovsprövning ska parkeringsbehovet lösas utifrån gällande parkeringsnormer. Nu gällande "Parkeringsnormer för Kristianstads kommun" antogs av kommunfullmäktige 2018-10-09.

In- och utfarten mot Elmetorpsvägen bör inte belastas med mer än en marginell trafikökning med hänsyn till de bristande siktförhållandena. Planförslaget ger utrymme för att anlägga några bilplatser väster om byggnaden. I det fall biltrafiken ökar markant behöver detta lösas genom tillfart och parkering på annan plats inom verksamhetsområdet.

Om planområdets kvartersmark ska styckas av och säljas som en egen fastighet måste den nya fastigheten ha en säkerställd tillfart över Näsby 35:47. Det måste också finnas en säkerställd parkeringslösning.

Enligt gällande parkeringsnormer kan kommunen i vissa fall tillåta att fastighetsägaren har sin bilparkering på annan fastighet. För att parkering på annan fastighet ska kunna accepteras måste gångavståndet mellan berörd fastighet och parkeringsanläggning vara rimligt. Möjligheter att säkerställa parkeringslösningar på annan fastighet kan vara genom gemensamhetsanläggning, parkeringsservitut eller parkeringsköp.



Teknisk försörjning

Dagvatten

Avsikten är att bibehålla nuvarande dagvattenlösning där större delen av vattnet fördröjs inom markytor med grus och gräs där det tas upp av vegetationen eller avdunstar. En mindre del kan också infiltrera och nå grundvattnet.

Inom kvartersmarkens västra del tillåter planen att ytterligare byggnader tillkommer eller att ytan hårdgörs för trafik och parkering. Ytan motsvarar ca 550 kvm. Avrinningen från området beräknas då kunna öka med 4 m³ vid ett 10-årsregn med varaktigheten 10 min och med 28 m³ vid ett 100-årsregn med varaktigheten 10 timmar. Beräkningarna har utförts av Tekniska förvaltningen, VA-avdelningen, i Kristianstads kommun.

Vid behov kan tillkommande vatten från ett 10-årsregn, liksom takvattnet från befintlig byggnad, ledas bort via ledningsnätet.

Servisledningar till f.d. Nolatobyggnaden

Planområdets södra hörn berörs av en servisledning för fjärrvärme som leder till den f.d. Nolatobyggnaden. C4 Energi har meddelat att ett säkerhetsavstånd på minst två meter ska hållas på vardera sida om ledningen. Södra hörnet berörs också av en servisledning för spillvatten. Troligen leder även denna till den f.d. Nolatobyggnaden. Om ledningarna ska ligga kvar innebär de en begränsning för var eller hur komplementbyggnader kan uppföras.

Avfallshantering

Uppställningsplats för kärl ska vara lättillgänglig. För utformningen av soputrymmen eller andra frågor som rör sophantering ska samråd ske med Renhållningen Kristianstad.

Risker och störningar (som planförslaget ger upphov till)

Miljökvalitetsnormer för vatten

Jämfört med gällande detaljplan innebär planförslaget förbättrade förutsättningar att följa gällande miljökvalitetsnormer för vatten, då den markyta som får bebyggas eller hårdgöras blir mindre.

Den yta som kan komma att hårdgöras är begränsad till kvartersmarkens västra del där planförslaget tillåter ytterligare byggnader eller att ytan hårdgörs för trafik och parkering. Tillkommande vatten vid ett 10-årsregn kan vid behov ledas bort via ledningsnätet till Helgeå. Vattnet bedöms få en tillräcklig rening dels genom anlagd fördröjningsyta i närområdet, dels genom diket/våtmarksmiljön vid Allöverket.



Översvämningsrisk vid skyfall

Tillkommande vatten vid ett 100-årsregn kan samlas inom ytor med grus och gräs utmed Elmetorpsvägen söder om Förvaltarbostaden. Marken ägs av kommunen. Det handlar då om ett relativt litet tillskott av vatten till den översvämningsyta som redan riskerar att uppstå enligt skyfallskarteringen från 2019. Se även avsnittet om risk för översvämnning vid skyfall på sid. 16.

GENOMFÖRANDE

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

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då planen vunnit laga kraft. Genomförandetid är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras och fastighetsägare inom planområdet har en garanterad byggrätt i enlighet med planen under denna tid. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Att ett område är allmän platsmark innebär att marken är avsedd för ett gemensamt behov. Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken som på plankartan utgörs av PARK-parkmark. Huvudmannen ansvarar för den allmänna platsmarkens utbyggnad, drift och underhåll.

Fastighetskonsekvenser

Fastighetsbildning

För genomförande av detaljplanen planeras inga fastighetsrättsliga åtgärder. Om planområdets kvartersmark ska styckas av och säljas som en egen fastighet måste den nya fastigheten ha en säkerställd tillfart över Näsby 35:47. Det måste också finnas en säkerställd parkeringslösning. Se även avsnittet "Trafik och parkering" på sid. 22.

Allmänna ledningar

Planområdets östra och södra del berörs av allmänna ledningsstråk för dagvatten, spillvatten, vatten, el och optokabel. Markreservat införs för allmän underjordisk ledning.

Ledningarna omfattas inte av några registrerade rättigheter. I det fall planförslagets kvartersmark ska styckas av och säljs som en egen fastighet kan rättigheter skapas genom



antingen avtalsrättighet eller ledningsrätt. Rättigheterna kommer då att belasta den nya fastigheten och vara till förmån för ledningshavaren eller dess fastighet.

Servisledningar till f.d. Nolatobyggnaden

Planområdets södra hörn berörs av en servisledning för fjärrvärme som leder till den f.d. Nolatobyggnaden. Södra hörnet berörs också av en servisledning för spillvatten. Troligen leder även denna till den f.d. Nolatobyggnaden.

I det fall planförslagets kvartersmark ska styckas av och säljs som en egen fastighet och ledningarna ligger kvar bör rättigheter skapas genom avtalsrättighet. Rättigheterna kommer då att belasta den nya fastigheten och vara till förmån för ledningshavaren eller dess fastighet.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

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

Kommunala utbyggnadskostnader

Planförslaget innebär inga kommunala utbyggnadskostnader.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

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

Det kan komma att uppstå kostnader för bildande av avtalsrättighet eller ledningsrätt för de allmänna ledningarna. Ersättning kan också behöva betalas till belastad fastighet. Sådan ersättning och kostnader för ev. lantmäteriförrättning bekostas av ledningshavaren.

Tekniska frågor

Behov av ytterligare tekniska utredningar

Inför detaljprojektering av marken inom planområdet kan ytterligare undersökningar eller utredningar behöva göras.

Medverkande

Genomförandebeskrivningen är framtagen i samråd med Lantmäterimyndigheten i Kristianstads kommun och kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet.



UNDERSÖKNING – BEHOV AV STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING

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

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

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

Identifikation av omständigheter för och emot en betydande miljöpåverkan

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

För en mer utförlig beskrivning av planförslaget och områdets förutsättningar se tidigare avsnitt i planbeskrivningen.

Områdets förutsättningar

Planområdet består av den f.d. Förvaltarbostaden, markområdet närmast byggnaden och den lilla parkmiljön i norr. Byggnaden används i nuläget som härbärge för hemlösa.

En kulturmiljöbedömning har gjorts för byggnaden och angränsande trädgårds- och parkmiljö. Områdets kulturhistoriska värde har inte uppmärksammat i gällande detaljplan. Förvaltarbostaden ingår i ett tydligt kulturhistoriskt sammanhang med bebyggelse och grönstruktur från Norra Skånska infanteriregementets tidiga år. Som en del av en kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö bedöms även Förvaltarbostaden vara kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt 8 kap 13 § PBL.

Det finns inga uppgifter om några särskilt skyddsvärda arter inom planområdet enligt Artportalen. Inom planområdet finns flera stora gamla träd med natur- och kulturmiljövärden.

Det finns inga skyddade områden enligt miljöbalken i nära anslutning till planområdet.

Takvattnet från Förvaltarbostaden leds bort via kommunens dagvattennät. Vattnet renas från föroreningar genom dels en fördröjningsyta i närområdet, dels ett dike/våtmarks-miljö vid Allöverket. Slutlig recipient är Helgeå, delsträcka Råbelövskanalen – Araslövssjön och delsträcka Hammarsjön – Råbelövskanalen. Övrigt dagvatten fördröjs inom ytor med gräs och grus där det kan tas upp av vegetationen eller avdunsta. En mindre del kan



infiltrera till grundvattnet och eventuellt nå Norra Kristianstadsslättens grundvattenförekomst genom diffus spridning.

Planområdet ligger inom en del av staden som inte hotas av översvämningsrisk från Helgeåns vattensystem.

Enligt kommunens senaste skyfallskartering från 2019 finns risk att vatten samlas inom ytor med grus och gräs utmed Elmetorpsvägen söder om Förvaltarbostaden i samband med ett regn med 100 års återkomsttid. Vattendjupet beräknas kunna uppgå till 0,1-0,3 m.

Planförslaget innehåller inte någon markanvändning med krav på utomhusmiljö. Någon beräkning av buller från trafik eller verksamheter har därför inte utförts. Det finns ingen verksamhet med tillstånd för hantering av brandfarlig vara i närområdet som behöver beaktas vid planläggningen. Planområdet ligger på ett tillräckligt avstånd från Kristianstadsmejeriet för att inte påverkas av anläggningens ammoniakhantering. Det finns inget skäl att misstänka att marken inom planområdet är förorenad.

Området har god tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägnät vilket skapar förutsättningar för ett resurssnålt resande.

Planens påverkan på hälsa och miljö

Planförslaget innebär att Förvaltarbostaden och markområdet närmast byggnaden får användas för O-tillfällig vistelse och K-kontor. Byggnaden kommer att kunna fortsätta att användas som härbärge men även för andra typer av tillfällig övernattning, konferens och kontor. En skyddsbestämmelse reglerar hur byggnadens kulturhistoriska värde ska tas tillvara. Byggnaden får inte rivas. Byggrätten begränsas till nuvarande byggnadsvolym med en begränsad möjlighet för tillbyggnad västerut. Den lilla parkmiljön norr om byggnaden planläggs som PARK. Stora gamla träd inom planområdet får skyddsbestämmelser.

Skillnaden i miljöpåverkan mellan nuläge och planförslag bedöms som liten.

Genom planförslagets skyddsbestämmelser, rivningsförbud och anpassade byggrätt förbättras förutsättningarna att tillvara områdets kulturhistoriska värden.

Jämfört med gällande detaljplan innebär planförslaget förbättrade förutsättningar att följa gällande miljökvalitetsnormer för vatten, då den markyta som får bebyggas eller hårdgöras blir mindre. Den yta som kan komma att hårdgöras är begränsad till kvartersmarkens västra del. Tillkommande dagvatten vid ett 10-årsregn bedöms kunna ledas bort med tillfredsställande rening innan utsläpp i Helgeå.

De nationella miljökvalitetsmål som har eller kan ha relevans för detaljplanen är "begränsad klimatpåverkan", "frisk luft", "bara naturlig försurning", "giftfri miljö", "ingen övergödning", "grundvatten av bra kvalitet", "levande sjöar och vattendrag" och "god bebyggd miljö". Planförslaget bedöms inte försvåra möjligheterna att uppfylla gällande miljökvalitetsmål.



Planförslaget bedöms inte påverka miljöeffekterna vid genomförandet av andra planer eller program.

Slutsats

Bedömningen är att den befintliga miljön inte har sådana värden eller en sådan sårbarhet och att planens påverkan på människors hälsa och miljön inte är av en sådan omfattning att denna kan väntas leda till en betydande miljöpåverkan. Vid bedömningen har hänsyn tagits till både direkta och indirekta, tillfälliga eller bestående samt kumulativa eller inte kumulativa miljöeffekter som kan uppstå på kort, medellång eller lång sikt.

Ett undersökningssamråd har skett med länsstyrelsen under planförslagets samråd tid. Utifrån aktuellt underlag delade länsstyrelsen kommunens bedömning att genomförandet av planförslaget inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan att en strategisk miljöbedömning (SMB) behöver göras enligt 6 kap miljöbalken.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Tommy Danielsson
förvaltningschef

Kristina Mohlin
planeringsarkitekt