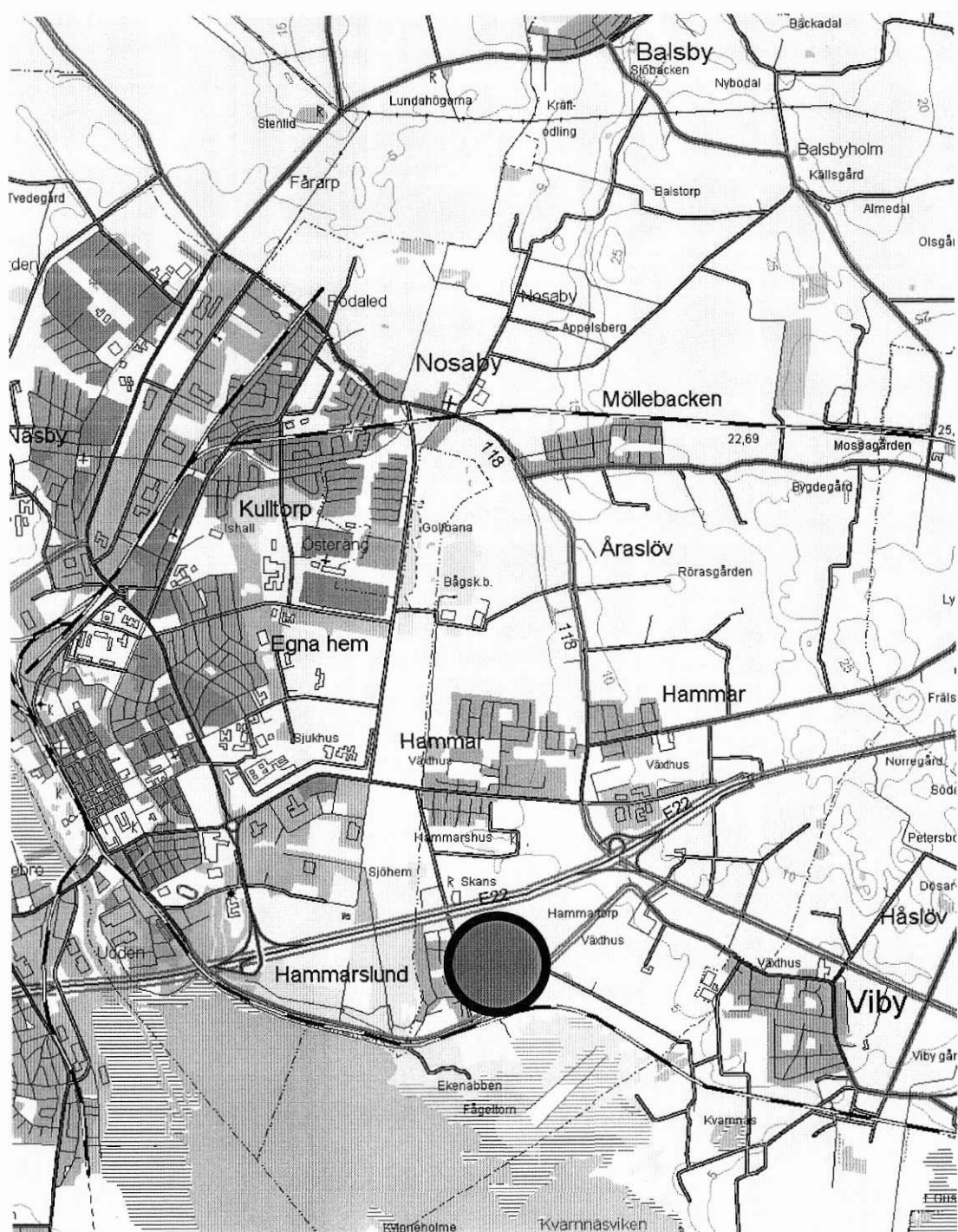




Detaljplan för Hammarslund 10:1 m.m. i
Hammarslund, Kristianstads kommun
Plan- och genomförandebeskrivning

FÖRSLAGET

Bakgrund och syfte

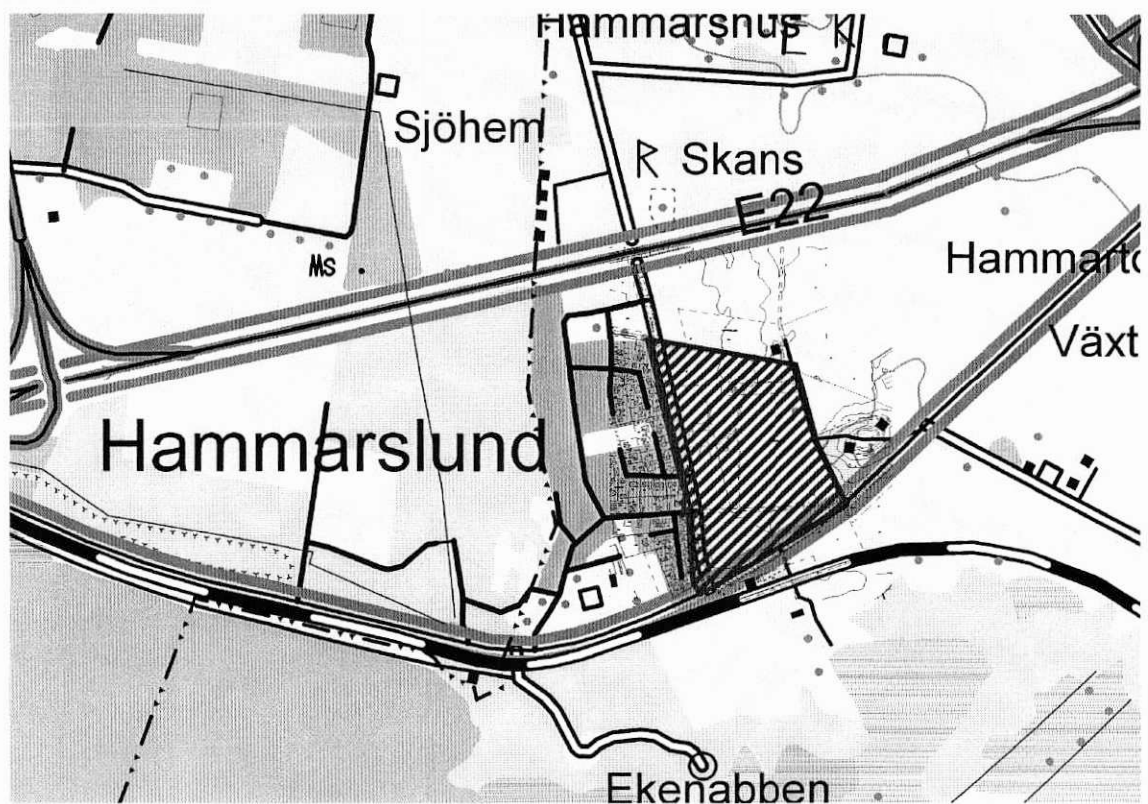
Området är planerat för industriändamål samt för en distributionscentral och för partihandel. Intentionerna i gällande plan har aldrig genomförts utan området har sedan det detaljplanerats i slutet på 1980-talet legat orört.

Ägarna till området, EUTomter i Kristianstad AB, Svenska Lantmännen och kommunen, är intresserade av att exploatera området för bostäder. SESAM arkitektkontor AB har på ägarnas uppdrag tagit fram illustrationsmaterial som visar hur området kan bebyggas.

Planförslaget syftar till att pröva förutsättningarna för att bebygga området med bostäder i form av villabebyggelse, radhus, kedjehus och så kallade grändhus.

Omfattning

Planområdet som omfattar ca 13 hektar är beläget omedelbart öster om Hammarslund vid Otto Lindénovs väg och Hammarslundsvägen. Planförslaget omfattar den tidigare detaljplanerade marken med en mindre utökning norrut.



Planområdets läge och omfattning framgår av det blåskrafferade området

Planområdets idé och utformning

Målsättningen är att skapa förutsättningar för att en ny attraktiv del av Hammarslund skall kunna växa fram. Den nya bebyggelsen skall integreras med och utveckla den befintliga bystrukturen i Hammarslund. Olika bostadsformer skall ges möjlighet att samsas i en helhet där varje boendeform skall få del i de gröna kvaliteterna i omgivningen. Utblickar i landskapet, naturliga promenadstråk, platsbildningar som främjar sociala möten är alla delar i en attraktiv bymiljö. En förtätad bebyggelse längst kanterna syftar till att definiera området mot landskapet och koncentrera utblickarna. Befintlig grönstruktur ger identitet. Utveckling av en "bygata" stärker integrationen mellan befintliga Hammarslund och det nya bostadsområdet.

Området är utformat så att en redan skissad utbyggnad norr kan genomföras i ett senare skede.

Förtätad bebyggelse i söder och öster

Tomtstorlekarna per fastighet/bostadsenhet blir ca 200-400 m². Kvarteren gränsar mot det öppna landskapet samt en större parklik befintlig fastighet i öster. Angöringsgatorna bildar siktlinjer ut i landskapet. Den förtätade bebyggelsen uppförs som gruppbebyggelse i form av radhus, kedjehus eller s.k. grändhus (mot gata gavelställda).

Villakvarter

De norra och västra delarna är i huvudsak avsedda för friliggande villor. Dessa kvarter ligger i anslutning till den befintliga bebyggelsen i Hammarslund. Denna bebyggelse är av samma karaktär. Tomtstorlekarna avses kunna variera mellan 600 m² och 900 m².

Markanvändning

Området avses användas för bostadsbebyggelse i form av traditionell villa bebyggelse och förtätad bebyggelse med radhus, kedjehus och/eller s.k. grändhus. Inom området anläggs tre mindre grönområden/parkområden. Totalt räknas området kunna innehålla ca 55 villatomter och ca 100 tomter för radhus, kedjehus, och grändhus.

Parkering, angöring

Uppställningsplats för bil sker i första hand på den egna tomten och i andra hand på gatan i vars utformning det finns en sektion för parkering (gatusektion typ1 och typ2 på plankartan). För den tätaste bebyggelsen kan det vara nödvändigt att anlägga en särskild parkeringsplats för uppställning av bilar inom de aktuella kvarteren.

Den befintliga bostadsfastigheten Hammarslund 18:9 omedelbart nordost om planområdet ges i planförslaget en möjlighet till utfart mot den i planförslaget föreslagna gatan i planområdets norra del. Fastigheten använder idag den grusväg som finns i planområdet östra gräns för angöring. Fastigheten Hammarslund 10:158 använder också delvis denna grusväg för angöring. Man har även en utfart direkt mot Hammarslundsvägen i fastighetens sydöstra hörn. Hammarslund 10:158 ges en ny utfart åt väster via de föreslagna lokalgatorna som ersättning för den utfart som går via grusvägen. Grusvägen föreslås i planförslaget enbart disponeras för den gång- och cykelvägen som skall anläggas.

Gator trafik

Otto Lindenows väg i planområdets västra del och Hammarslundsvägen i planområdets södra del ingår i det övergripande systemet av huvudgator som förbinder stadsdelar med varandra. Området angörs via tre lokalgator till Otto Lindenows väg. Dessa angöringsgator ingår i gatunätet inom planområdet. Centralt genom området finns en lokalgata med en något högre standard. Gatan som avses utgöra områdets huvudgata (bygata) angörs via den södra och den norra infarten till området. Kring det större grönområdet utformas lokalgatorna med en förhöjning som en trafiksäkerhetsmarkering.

Längs planområdets östra gräns, i den befintliga grusvägen, och i gatan längs den norra plangränsen byggs en gång- och cykelväg som skall ingå i det övergripande gång- och cykelvägnätet. Gång- och cykelvägen får anslutningar via lokalgatorna. Längs Otto Lindenows vägs västra sida löper en gång- och cykelväg som ingår i det övergripande gång- och cykelvägnätet. Planområdet får anslutningar via de lokalgator som mynnar ut i Otto Lindenows väg samt via en gång- och cykelväg i ett grönstråk i norra delen av planområdet.

Gator och cykelvägar byggs i enlighet med kommunens standard.

Park, grönytor

Befintlig trädvegetation inom området har styrt planutformningen så till vida att den i möjligaste mån tagits tillvara. Tre mindre grönområden skapas inom bostadsbebyggelsen. Dessa skall skötas och får i planförslaget beteckningen PARK. Övriga grönytor, de som kantar området mot vägarna, avses få en mer extensiv skötsel får i planförslaget beteckningen NATUR.

Lek, rekreation

Inom det större av parkområdena anläggs en lekplats.

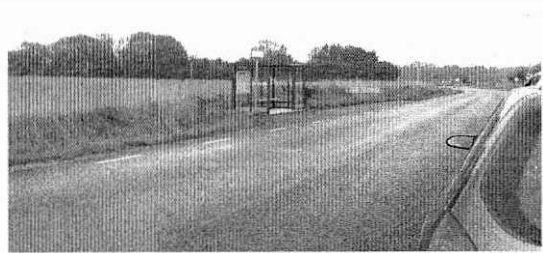
FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, vegetation

Området är flackt. Nordvästra delen av planområdet utgörs av brukad åkermark. Södra delen utgörs av öppen, ej brukad mark. Övriga delar utgörs av öppen bevuxen mark varvad med samlingar av busk- och trädvegetation.



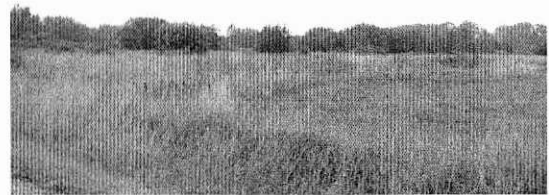
Nordvästra delen av området är brukad åkermark



Södra delen av området flack öppen ängsmark



Söder om åkermarken finns en del träd och buskar



Stora delar av området är öppen mark bevuxen med höga örter

Befintlig bebyggelse

Väster om planområdet, in Hammarslunds samhälle finns en blandad villabebyggelse. På fastigheten Hammarslund 10:158 omedelbart öster om planområdet finns, vid foten av en kulle, en större tvåvåningsvilla och på fastigheten Hammarslund 18:9 omedelbart norr om planområdet finns ett bostadshus i två våningar.



Villabebyggelse vid Otto Lindenows väg där Hammarspyntsvägen och Hugos väg mynnar ut.



Äldre tvåvåningsvilla på fastigheten Hamarslund 10:158



Tvåvånings bostadshus på fastigheten Hamarslund 18:9

Geotekniska förhållanden

För den tidigare detaljplanlagda delen av planområdet finns en geoteknisk undersökning från 1977 utförd av K-Konsult. Av undersökningen framgår det att under 0,3-0,4 meter mylla består områdets jordlager övervägande av lera. Lokal 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 meters tjocklek. I ett par av borrhålen redovisar undersökningen att en fri vattenyta finns på 1,6 -1,7 meters djup.

För norra delen av planområdet, den del av planområdet som inte tidigare undersökts, bör en geoteknisk undersökning utföras.

I samband med att området tidigare skulle bebyggas med ett lager utfördes pålningsarbete. Omfattningen finns dokumenterad i en pålningsplan.

Radon

Planområdet är beläget inom en del av kommunen där marken består av lera. Inom detta lerområde kan man ibland finna enstaka punkter där det finns förhöjda radonvärden. Innan byggnationen startar bör en radonundersökning genomföras för att klargöra grundläggningsförutsättningarna.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Vatten- och avlopp

Området kan anslutas till det befintliga kommunala vatten-och avloppsnätet. Dagvatten kan tas om hand via det kommunala och dagvattennätet.

I norra delen av planområdet, inom den planerade gatumarken finns kraftiga ledningspaket bestående av en överföringsledning för avlopp ifrån bl.a. Åhus samt vattenledningar.

El-försörjning

Området kan anslutas till det kommunalt ägda C4 Elnät AB's elnät. I planområdets syöstra del finns en nätstation. För att el-försörja området krävs ytterligare en nätstation. Den föreslås få en placering i den större av de planerade parkområdenas norra del.

Värmeförsörjning

Området är för närvarande inte aktuellt för fjärrvärmeutbyggnad. C4 Energi AB håller på med studier för att mer generellt se på lönsamheten till att bygga konventionell fjärrvärme i villaområden. Värmeförsörjningen i området förutsätts ske genom individuell uppvärmning. Enligt planbestämmelserna krävs att den föreslagna bebyggelsen skall uppföras så att värmeförsörjning kan ske med alternativa uppvärmningsformer.

Internetanslutning

Kristianstads kommun deltar tillsammans med Region Skåne, Kommunförbundet Skåne samt övriga skånska kommuner i det s.k. BAS-projektet. Det innebär att ett "svartfibernät" skall dras fram till alla orter i Skåne med mer än 200 invånare. I varje ort skall ett teknikhus uppföras med anslutning till telestationen på orten. Därefter finns möjlighet för aktuella bredbandsaktörer att etablera sig och sälja tjänster på olika sätt. Detta är dock beroende av att det finns ett underlag på orten. Utbyggnaden sker etappvis.

Planområdet kommer att förberedas för Internetanslutning med en kanalisation för optisk fiber.

Sophantering

Avfallshanteringen att sköts av Kristianstads Renhållnings AB enligt gällande regler och förordningar. För Kristianstads kommun gäller källsortering av hushållsavfall.

Kollektiv trafik

Stadsbuss linje 1 har en sträckning som medför att trafiken går via både Otto Lindenows väg och Hammarlundsvägen. Turtätheten är hög. För närvarande finns en hållplats vid Otto Lindenows väg i planområdets norra del, vid gatumynningen. Denna hållplats får flyttas som följd av utbyggnaden.

GENOMFÖRANDE

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten genomför erforderliga fastighetsbildningar när detaljplanen vunnit laga kraft. Exploatörerna ansöker gemensamt om fastighetsbildning. Kostnaderna för fastighetsbildningen fördelas på exploatörerna enligt upprättat exploateringsavtal.

Ledningsrätt

För att trygga kommunens och dess ledningsdragande bolags samt andra ledningsägande företags ledningar bör ledningsrätt inrättas med där så erfordras frigörande av fastighetstillbehör.

Servitut

Genom servitut skall kommunen och dess ledningsdragande bolag samt andra ledningsägande företag ges rätt att utan ersättning för all framtid behålla och nyttja ledningar av olika slag inom parternas mark.

Beroende på var inom planområdet framtida ledningar kommer att anläggas kan ledningarna komma att säkras antingen med avtalsservitut eller ledningsrätt med frigörande av fastighetstillbehör.

Avtal

Mellan fastighetsägarna/exploatörerna och kommunen har träffats en ramöverenskommelse avseende områdets exploatering. Överenskommelsen reglerar parternas åtaganden och kostnader i stort. Kostnaderna fördelas i princip efter andel markinnehav. Vidare är parterna överens om att kommunen skall vara huvudman för allmänna platser som t.ex. gator och parkmark. Ett genomförandebrev som i detalj reglerar marköverlåtelser, plangenomförande och kostnader för detta skall tecknas mellan exploatörerna och kommunen innan detaljplanen antas.

Ett särskilt avtal om planarbetet och plankostnader tecknas med stadsarkitektkontoret.

Ekonomiska frågor

Stadsarkitektkontoret ersätts för plankostnaderna i enlighet med vad som avtalats. Kostnaderna för exploateringen delas mellan exploatörerna i enlighet med det avtal som träffats.

ALLMÄNT

Handlingar

Plankarta	:01
Plan- och genomförandebeskrivning	:02
Bedömning av behov av miljöbedömning	:03
Grundkarta	
Fastighetsförteckning	
Samrådsredogörelse	:04
Utlåtande efter utställning	:05

Planprocess

Planförslaget handläggs enligt reglerna för normalt planförfarande. Efter plansamrådet upprättas en samrådsredogörelse som kommer att ligga till grund för byggnadsnämndens beslut om planförslaget skall ställas ut för granskning. Efter utställning och byggnadsnämndens godkännande skickas det godkända planförslaget över till kommunfullmäktige.

Det är kommunfullmäktige som ytterst avgör om planförslaget skall antas.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslöt vid sitt sammanträde 2005-08-30 att ställa sig positiv till att en byggnation prövas i detaljplan.

Tidsplan

Samrådsbeslut planförslag	byggnadsnämnden	2006-08-29
Samråd		2006-09
Utställningsbeslut	byggnadsnämnden	2006-10-31
Utställning		2006-11-
Godkännande efter utställning	byggnadsnämnden	2007-01-

Tidigare ställningstaganden

För planområdet gäller detaljplan för industri, distributionscentral och trafikändamål lagakraftvunnen 1989-01-12. För den befintliga bostadsbebyggelse väster om Otto Lindenows väg gäller detaljplan fastställd av länsstyrelsen 1982-12-09.

Markägare

Kommunen äger ca 30 %, EU-tomter 52 % och Svenska Lantmännen 18 % av planområdet.

Samfällad mark

I planområdets östra del berörs mark som är samfällad för Hammars by.

Huvudman

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken samt för vatten- avlopps- och dagvattennätet.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2017-12-31.

Medverkande

I arbetet med utformningen av planförslaget har tjänstemän från Stadsarkitektkontoret, C4 Teknik, Mark- och exploateringskontoret samt konsulten SESAM arkitektkontor AB deltagit.

MILJÖKONSEKVENSER

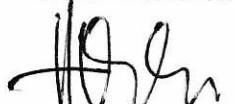
Störningar

En zon utefter såväl Hammarlundsvägen som Otto Lindenows väg är utsatt för bullerstörningar från trafiken. Det gäller såväl ekvivalenta värden som maximala värden. Med byggnadstekniska åtgärder och den lokalisering av byggnaderna som redovisas kan störningarna elimineras till en acceptabel nivå.

Behov av miljöbedömning

Med hänvisning till plandokumentet "*Bedömning av behov av miljöbedömning*" gör stadsarkitektkontoret bedömningen att den föreslagna markanvändningen för Hammarlund 10:1 m.fl. inte innebär någon sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen, i den betydelsen som avses enligt 6.kap. 11 § miljöbalken (MB) och 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL), att en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas.

Stadsarkitektkontoret 2006-08-17


Tomas Theander
stadsarkitekt

reviderad 2006-10-13


Per Åke Grelsson
fysisk planerare