



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Atlas 1, Vä 2:72 m.fl.



Planområdets läge i Vä. Karta: Kristianstads kommun



ALLMÄNT

Detaljplanens syfte

Syftet är att pröva möjligheten till bostäder med en mer effektiv väg- och bebyggelsestruktur i Vä anpassat till rådande markterräng och befintliga stenmurar.

Läge och omfattning

Planområdet är beläget i den sydvästra delen av Vä, mellan Mansdalavägen och Planeternas väg. Planområdet omfattar 94 813 m² och innefattar fastigheterna Atlas 1, Pandora 1-4, Telesto 1-3, Titan 1, Bianca 1, Belinda 1, Perdita 1-4, Puck 1-3, Vä 2:114, del av Vä 2:107, Vä 4:17, Vä 2:72 samt delar av fastigheterna Vä 2:25 och 2:40.

Uppdrag och bakgrund

I samband med att detaljplanen för del av Vä 2:107 m.fl. inom Talldalsområdet i Vä, som fick laga kraft 2010-10-06 (KF 2010-05-11), skulle genomföras framkom behovet av att ändra detaljplanens bestämmelser om minsta tomtstorlek på 850 m² för friliggande enbostadshus. Detta eftersom bestämmelse innebar att fastigheterna Bianca 1, 1 503 m², Belinda 1, 1 408 m², och Titan 1, 1 637 m², endast möjliggjorde att tre kommunala villatomter kunde säljas via kommunens tomtkö. För att frigöra fler villatomter i området önskade kommunledningskontoret att bestämmelsen ändrades om minsta tomtstorlek till 680 m² för att på så vis dubblara antalet villatomter på fastigheterna Bianca 1, Belinda 1 och Titan 1 till sex stycken. Kommunstyrelsen beslutade 2018-06-20 § 124 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att ändra detaljplan för del av Vä 2:107 m.fl. för att justera minsta tomtstorlek för kvarteren Bianca, Belinda och Titan till 680 m².

Vid uppstarten av den nu aktuella detaljplanen gjordes en översyn över det ännu inte exploaterade området (med undantag från anläggandet av Mars- och Månvägen och underjordiska ledningsanslutningar). Det framkom flera aspekter som gjorde att det fanns ett behov av att planlägga hela den underliggande detaljplanen på nytt. En aspekt var att det förekom stenmurar inom fastighetsbildade tomter som var svåra och kostsamma att flytta, vilket påverkade tänkt vägstruktur och möjligheten till att bebygga fastigheterna i området. En annan aspekt var att den angränsande fastigheten Vä 2:72 fått ny ägare som var intresserad att pröva marken för bostadsändamål, vilket innebar att planområdet behövde utökas. Övriga förbättringsåtgärder var bland annat att även föreslå bättre gång- och cykelvägar i området, planlägga yta för dagvattenhantering och generellt sett utöka exploateringsgraden för att få ett högre markutnyttjande.

Byggnadsnämnden gav 2020-09-29 § 177 i uppdrag åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja planarbete för Atlas 1 m.fl. och i samma beslut även godkänna detaljplanen för samråd. Planarbetet har därmed inneburit ett samverkansprojekt mellan



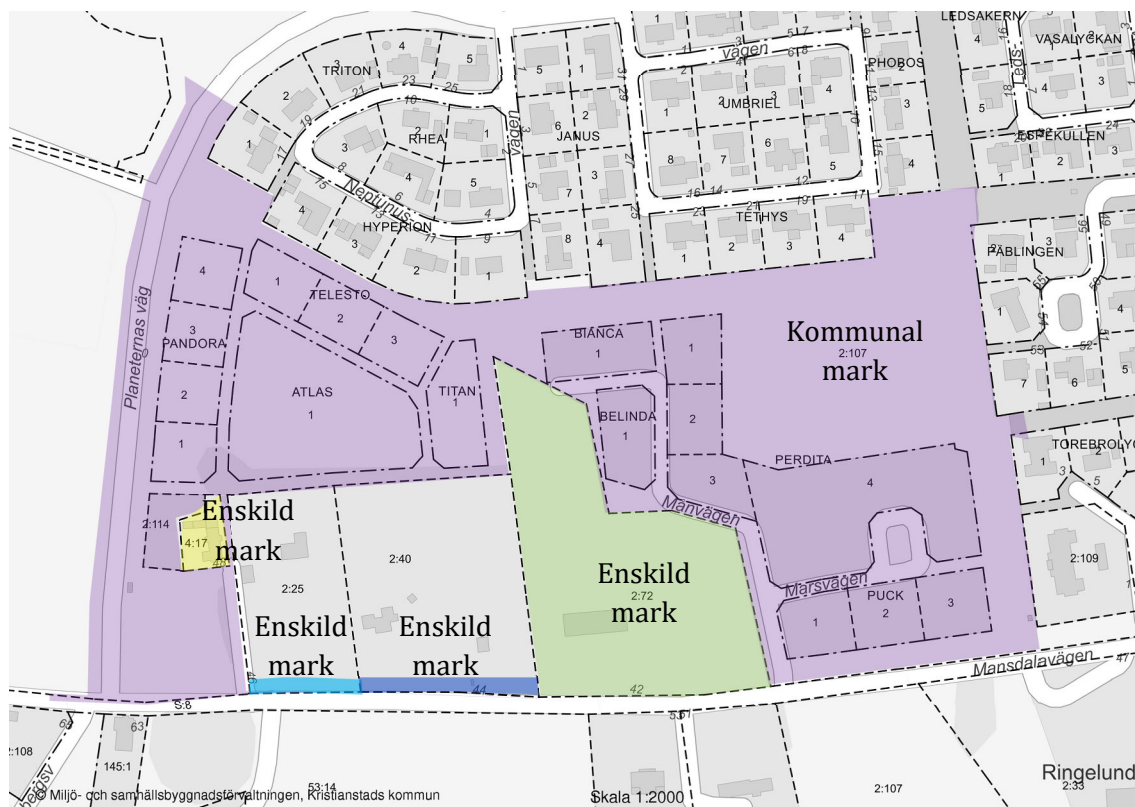
kommunstyrelsen/kommunledningskontoret och byggnadsnämnden/miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samråd har, enligt byggnadsnämndens beslut 2020-09-29, § 177, genomförts under tiden 2020-10-14 till 2020-11-09. Planförslaget kompletterades och justerades inför granskningsskedet bland annat med avseende på dagvatten, vägnätet, byggnadsfritt avstånd, nockhöjd, lekplats, in- och utfartsförbud, justerad plangräns, ny bestämmelse om komplementbyggnad och fastighetskonsekvenser.

Granskning har, enligt byggnadsnämndens beslut 2021-09-28 § 202, genomförts under tiden 2021-10-08 till 2021-11-16. Planförslaget kompletterades inför antagandeskedet, bland annat med avseende på fler ytor för transformatorstationer, sänkt nockhöjd och mark för endast komplementbyggnader.

Markägoförhållanden

Marken är både i kommunal och i enskild ägo. Kristianstads kommun äger fastigheterna Atlas 1, Pandora 1-4, Telesto 1-3, Titan 1, Bianca 1, Belinda 1, Perdita 1-4, Puck 1-3, Vä 2:114 och del av Vä 2:107. Fastigheten Vä 4:17 ägs av en enskild fastighetsägare medan fastigheten Vä 2:72 ägs av Planeternas tomt AB. Planområdet omfattar även mindre del av de enskilda fastigheterna Vä 2:25 och 2:40. Planområdet omfattar 94 813 m².



Markering av kommunal och enskilda markägare inom planområdet. Karta: Kristianstads kommun



Planhandlingar

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

Utredningar tillhörande planförslaget

- Dagvattenutredning, WSP, 2021-09-10. Rev 2022-02-23
- PM Geoteknik, WSP, 2020-05-13
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP, 2020-05-14
- Naturvärdesinventering, Fritz, Ö. 2020. Naturvärdesinventering av område vid Vä i Kristianstads kommun 2020. Naturcentrum AB i pdf-fil till Kristianstads kommun 2020-08-17. Rapport 32 sidor.
- Förprojektering för gata, WSP 2021-08-19

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 52.

Enligt undersökningen antas planförslaget inte ha en sådan betydande miljöpåverkan att en SMB behöver göras. Länsstyrelsen har i sina yttranden över planförslaget delat kommunens bedömning.



Planprocess

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



Tidplan

Uppdrag	Kommunstyrelsens AU	2018-06-20 § 124
Uppdrag till MSF	Byggnadsnämnden	2020-09-29 § 177
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2020-09-29 § 177
Godkännande för granskning	Byggnadsnämnden	2021-09-28 § 202
Antagande	Byggnadsnämnden	2022-09-27 § 142
Laga kraft		2022-10-20

Medverkande

Förutom planförfattare har kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet, miljö- och hälsoskyddsavdelningen samt tekniska förvaltningen deltagit i planarbetet. WSP och Naturcentrum AB har tillhandahållit planeringsunderlag.



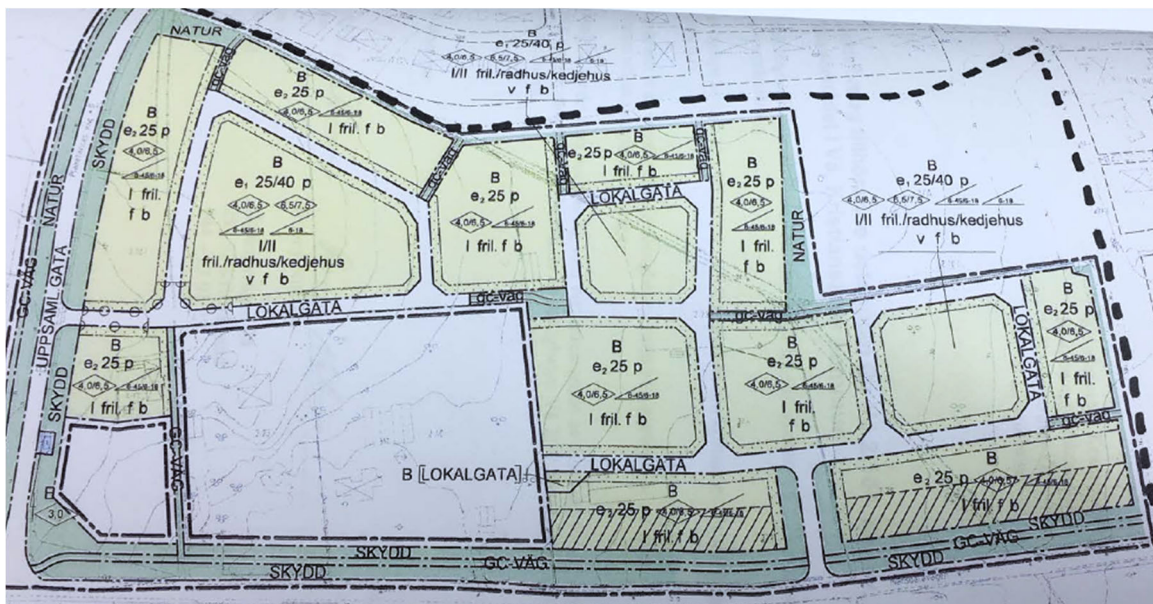
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

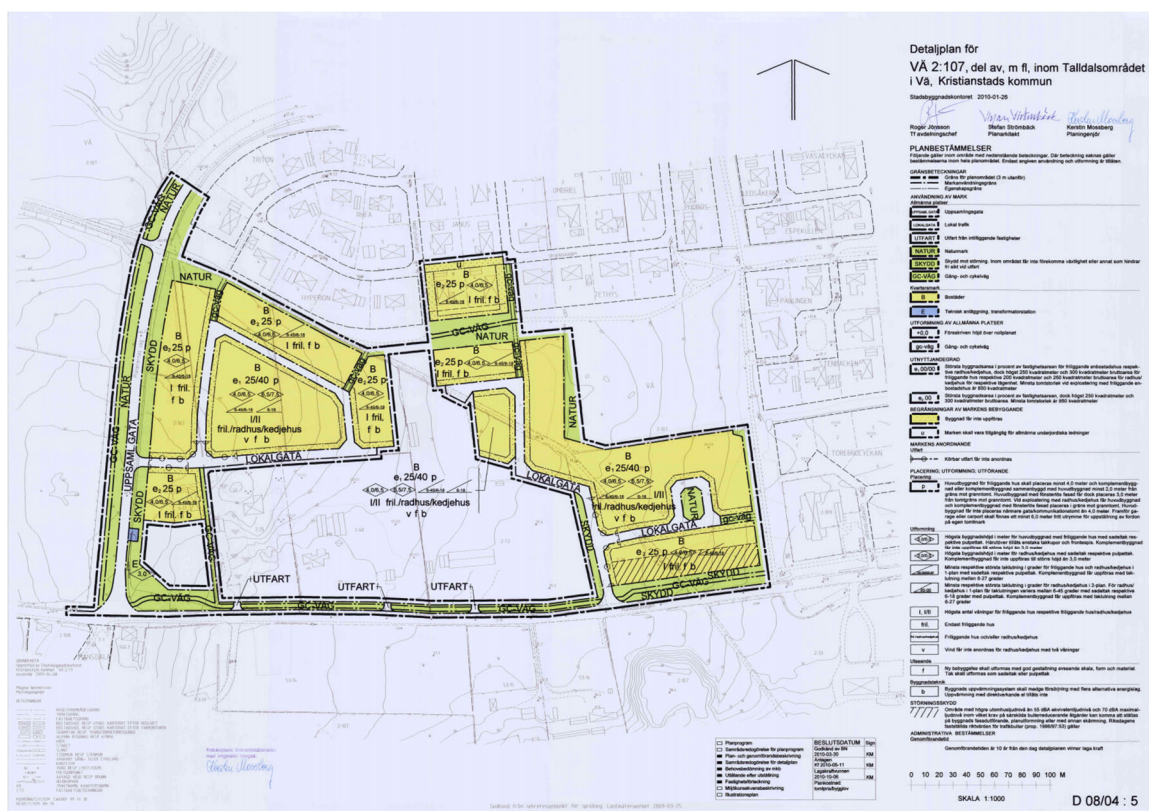
Gällande detaljplaner

Planområdet är i huvudsak planlagt sedan tidigare. För området gäller *del av Vä 2:107 m.fl. inom Talldalsområdet i Vä* som fick laga kraft 2010-10-06 (1290K-P10/39). Detaljplanen möjliggör ca 35 till 45 bostäder med både friliggande enbostadshus och radhus/kedjehus. Planens genomförandetid gick ut 2020-10-06.

I samband med att underliggande detaljplan togs fram förändrades planförslaget främst genom att en tidigare föreslagen bostadsexploatering på den privata fastigheten Vä 2:72 i samrådsskedet utgick i utställningshandlingarna och sedermera även laga krafthandlingarna. Fastigheten Vä 2:72 lämnades utanför planområdet med undantag av ett mindre intrång med 6 meter för planerad gång- och cykelväg utmed Mansdalavägen. Anledningen till att Vä 2:72 då inte planlades var för att kommunledningskontorets mark- och exploateringsenheten inte nått en överenskommelse om kostnader för utbyggnad av gator, belysning m.m. inom fastigheten Vä 2:72. Fastigheten såldes år 2016 och marken är i nu föreslagen detaljplan återigen aktuell för bostadsexploatering.



Samrådsförslaget 2009. Karta: Kristianstads kommun



Gällande underliggande detaljplan från år 2010 (1290K-P10/39). Karta: Kristianstads kommun

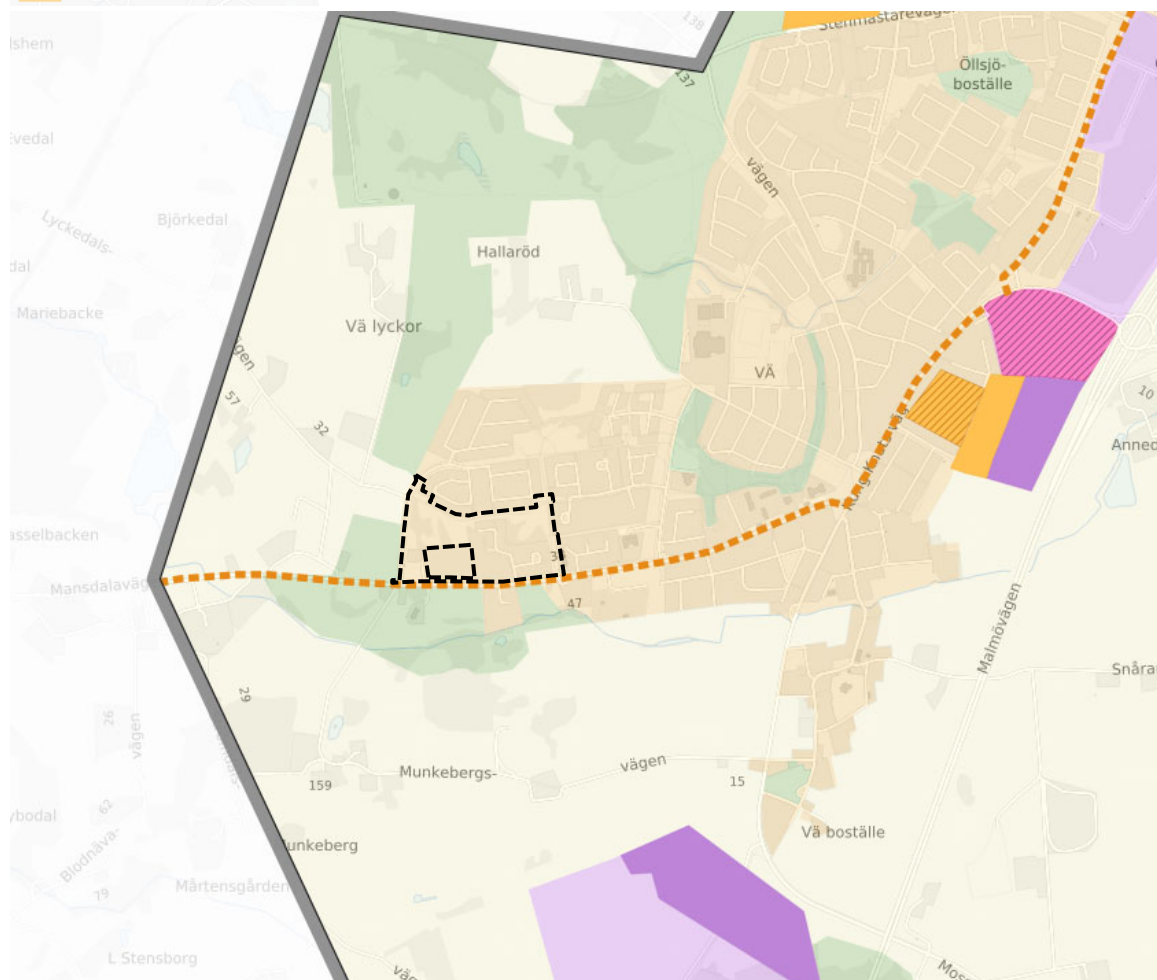


Översiktsplaner och fördjupningar

En översiktsplan för Kristianstad stad (antagen av kommunfullmäktige 2021-12-14) redovisar nu aktuellt område som *befintlig stadsbygd*. Ett vägreserat för gång- och cykelväg redovisas utmed Mansdalavägen. *Stadsbygd* utgör ett område som i huvudsak ska användas för bostäder men annan verksamhet som är förenlig med bostäder kan också förekomma. Nu aktuell detaljplan överensstämmer därmed med gällande översiktsplan.

Pågående markanvändning

Stadsbygd



Utdrag av markanvändningskartan för "Översiktsplan för Kristianstad stad" från år 2021. Området redovisas som *befintlig stadsbygd* och en gc-väg planeras i södra delen av planområdet. Planområdet är markerat. Karta: Kristianstads kommun



Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Fornlämningar

Området är rikt på fornlämningar och flera fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Arkeologi utreds genom följande steg:



*Förklaring: **Arkeologisk utredning** sker främst genom kart- och arkivstudier (steg 1) samt fältinventering med mindre grävningar (steg 2). **Arkeologisk förundersökning**, utvalda anläggningar undersöks och analyseras. Om resultatet inte motiverar några ytterligare arkeologiska insatser kan byggstarten komma igång men om fornlämningen bedöms ha högt kunskapsvärde måste den slutundersökas före exploatering. **Slutundersökning** syftar till dokumentation av fornlämningen före exploatering. Om det inte går att undvika fornlämningen genom att anpassa exploateringen ansöker exploatören om tillstånd att få ta bort fornlämningen. Slutundersökningen genomförs, under vilken fornlämningen dokumenteras och tas bort.*

Inom planområdets nordvästra del fanns *fornlämning RAÄ Vä 269* och inom planområdets sydöstra del fanns delar av den östra delen av *fornlämning RAÄ Vä 271*, båda var boplatslämningar från yngre bronsålder och järnåldern inom den kommunala marken. En arkeologisk slutundersökning har genomförts och lämningarna är sedan år 2010 undersökta, dokumenterade och borttagna av Sydsvensk Arkeologi AB. Det påträffades fyra långhus som daterades till yngre bronsålder och äldre järnålder samt sju stenlyft i en cirkel efter en domarring. Det fanns också spår av bronsgjutning. Länsstyrelsen meddelade 2010-11-23 att inga ytterligare insatser var nödvändiga. Lagskyddet enligt 2 kap. kulturmiljölagen för dessa fornlämningar har därmed hävts.

Inom den kommunala fastigheten Bianca 1 finns *RAÄ Vä 270*, boplatslämning. Fornlämningen är registrerad som undersökt och borttagen (länsstyrelsen meddelande 2019-12-16).

Inom planområdets sydvästra del finns en registrerad fornlämning *RAÄ Vä 268* samt *207:1*. *RAÄ Vä 268* utgör en grop i nära anslutning till möjligt skålgropsblock. Fornlämningen är registrerad som undersökt och borttagen (länsstyrelsen meddelande 2019-12-16). Fornlämning *RAÄ Vä 207* utgör en älvkvarn (skålgrop). Förundersökning med sökschakt har utförts i nära anslutning till det markfasta blocket. Det kan finnas anläggningar och



depositioner av rituell karaktär med tanke på vilka lämningar som finns kring block med älvkvarnar i området kring Vä. Länsstyrelsen menar att inför exploatering ska samråd enligt 2 kap. kulturmiljölagen genomföras i god tid innan markarbeten planeras att genomföras. Fullgott kartmaterial med preciserat läge för markingreppen ska bifogas ansökan. Det är dock inte aktuellt att planlägga marken för annat än NATUR mark i nu föreslagna detaljplan.

Inom den enskilda fastigheten Vä 2:72 finns resterande västra delen av fornlämning RAÄ 271 som utgör ett boplatsoområde daterat från bronsåldern och järnåldern. En *arkeologisk utredning*, steg ett och två utfördes våren/sommaren år 2018. Det öppnades 13 schakt och totalt påträffades 49 anläggningar i form av 13 gropar, 33 stolphål, två härdar (enkel öppen eldstad) och en ränna.

Länsstyrelsen meddelade 2018-06-21 att det krävdes en arkeologisk *förundersökning* inom den sydöstra delen av utredningsområdet. Detta då komplexiteten på fornlämningarna i området och dess betydelse var hög. Sydsvensk arkeologi bedömde att utredningsområdet hade koppling till boplatsten och gravfältet söder om Mansdalavägen (RAÄ Vä 19:1,19:2, 263). Det fanns förutsättningar att påträffa gravar i det nu aktuella området. Beslut om arkeologisk förundersökning fattades 2020-03-30 av länsstyrelsen, vilket godkändes av Planeternas Tomt AB (markägaren).

En arkeologisk förundersökning genomfördes i början av september månad år 2020. Länsstyrelsen meddelade 2020-09-24 att fältarbetet var avslutat för den arkeologiska förundersökningen. Syftet med förundersökningen var att fördjupa kunskapen om fornlämningarna och den hade som mål att klargöra fornlämningens omfattning, innehåll, datering och vetenskapliga potential.

Vid förundersökningen öppnades nio schakt om ca 540 m². Inom förundersökningsområdet påträffades totalt 176 anläggningar i form av bland annat gropar, härdar, kulturlager, stolphål och en möjlig grav som tillsammans utgör ett grav- och boplatsoområde. Fornlämningar påträffades i hela förundersökningsområdet. Länsstyrelsen anger att området ska omfattas av en *arkeologisk undersökning*. Den går ut på att undersöka och dokumentera fornlämningarna. Vid undersökningen tas fornlämningarna bort så att en önskad utbyggnad kan genomföras. Länsstyrelsen bedömer att hela förundersökningsytan ska undersökas vidare vid en framtida exploatering. Vid exploatering av området krävs tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen. En ansökan om att få ta bort påträffade fornlämningar har ställts till Länsstyrelsens Kulturmiljöenhet. Exploatören och fastighetsägaren till Vä 2:72 har varit i kontakt med länsstyrelsens kulturmiljöenhet för att planera lämplig tidplan för den arkeologiska slutundersökningen av fornlämning L1987:7626.



Karta över kända fornlämningar (punkter samt färgade områden). Röd markering utgör tänkt undersökningsområde där länsstyrelsen krävt vidare åtgärder. Karta: Kristianstads kommun

Om andra 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.



Biotopskydd

Inom planområdet finns ett flertal stenmurar, både äldre och nyanlagda. De äldre stengårdarna vittnar om en intensiv stenröjning i området.

Stenmurar och stenrösen omfattas av ett generellt biotopskydd med stöd av 7 kap 11 § miljöbalken (MB). Intrång såsom ta bort, flytta stenar eller på annat sätt täcka över stenmuren med sten, grus, ris eller jord i biotopskyddade miljöer kräver dispens från länsstyrelsen.

Länsstyrelsen beviljade dispens 2017-03-22 (Dnr: 521-6196-2016) från biotopskyddsbestämmelserna för flytt av 530 meter av totalt 1 100 meter stenmurar inom planområdet för att möjliggöra en exploatering av området. Denna flytt krävdes trots att planförslaget från år 2010 utformades med hänsyn till befintliga stenmurar genom plangränser och avgränsning av kvartersmark. Dispensen gällde under förutsättning att arbetet påbörjas inom två år (har påbörjats) och avslutas inom fem år (år 2022). Den dispens som gavs förutsatte att stenmurarna flyttades för att byggas upp till nya stenmurar i naturmarken eller förstärka befintliga stenmurar. De stenmurar, eller delar av stenmurar, som avsågs tas bort gick genom kvartersmark eller inom allmän plats för lokalgata, medan stenmurar som löpte i grönområden eller i gränsen till sådana områden kunde bevaras.



Karta över stenmurar inom planområdet. Foto: Kristianstads kommun

I samband med att arbetet med att omflytta stenmurarna påbörjades visade det sig att stenmurarna, främst inom planområdets västra del, utgjordes av större stenar och stenblock upp till 2,5 meter i diameter som inte kunde omplaceras i nya stenmurar. Kostnaderna för att omplacera den västra dubbla stenmuren vid fastigheterna Pandora 1-4 var så pass stora att mark- och exploateringsenheten beslutade att låta dessa ligga kvar. Den tidigare planlagda kvartersmarken utmed Planterarnas väg väster om dessa stenmurar föreslås därför utgå och återgår till naturmark inom del av fastigheterna Pandora 1-4 i nu föreslagen detaljplan.

I aktuellt planförslag har kvartersmark anpassats till flertalet av de befintliga stenmurarna som även kommer att vara ett tilltalande inslag i bebyggelsemiljön. Inom det nordvästra bebyggelsekvarteret vid Atlas 1 m.fl. skyddas inte stenmuren i föreslagen detaljplan då



dess stora stenar och stenblock kan komma att omplaceras enskilt eller i mindre grupper inom naturmarken beroende på val av bebyggelse och om de kan integreras i bebyggelsemiljön och beroende på vilket önskemål kommande markägare har. Denna stenmur omfattas dock av biotopskydd.

Stenmuren utmed Mansdalavägen skyddas inte genom planbestämmelse eftersom det fortfarande råder oklarhet kring om dessa stenmurarna kommer att stå kvar eller inte. Detta då Trafikverket, med kommunen som medfinansier, planerar att anlägga en gång- och cykelväg utmed Mansdalavägen. Trafikverket är i planeringsfasen och det är ännu inte avgjort om kommande gc-väg ska anläggas på norra eller södra sidan om Mansdalavägen eller om stenmuren kommer påverkas. Trafikverket har även noterat att stenmuren ligger inom säkerhetszonen för 70 km/h vilket kräver räcke. Stenmuren utmed Mansdalavägen avser därför hanteras först i genomförandeskedet av Trafikverket.

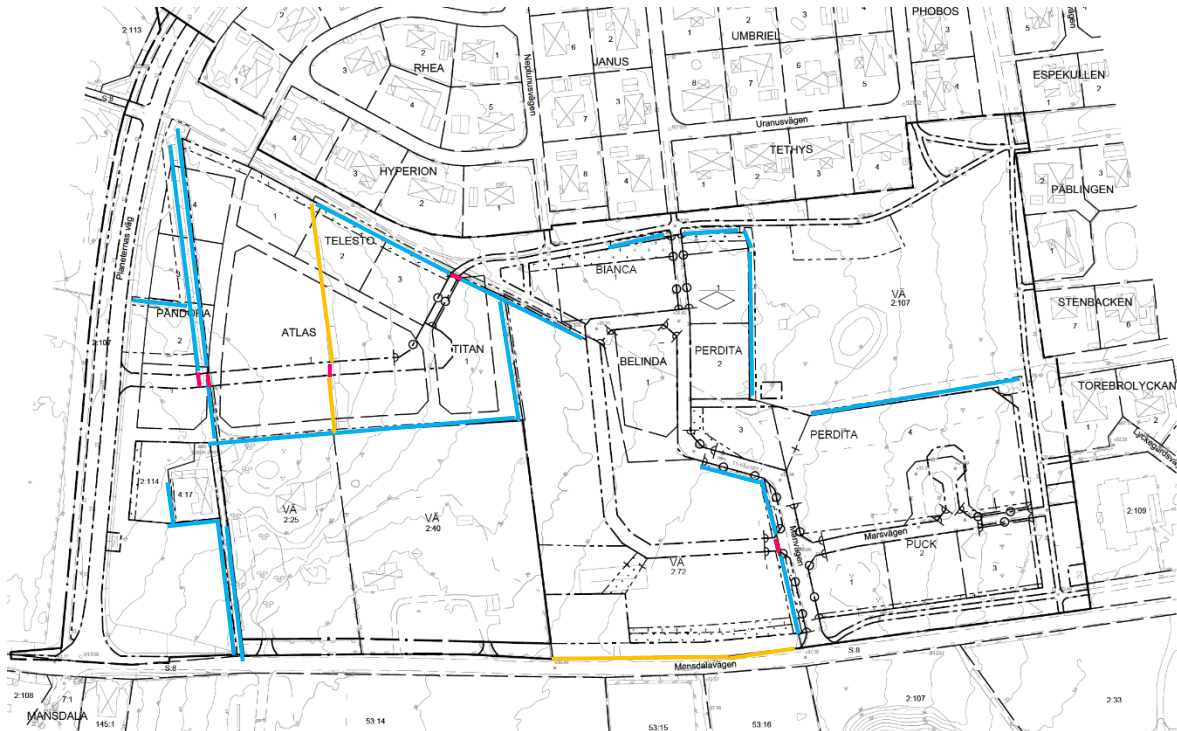
Mellan vissa stenar och block växer buskar och mindre och större träd. Stenmurarna ska iordningsställas från större träd och sly samt stenblock/stenar ska placeras så att de inte utgör fara i det kommande bostadsområdet inför försäljning och etablering av bostäder.

Tidigare sökt dispens för stenmurar (Dnr: 521-6196-2016) har behövts ändras då vissa stenmurar bevaras i nu aktuellt planförslag, såsom stenmuren som angränsar fastigheterna Vä 2:25 och 2:40 norra gräns. En ny dispens (Dnr: 521-40806-2021) för borttagning av stenmurar, bl.a. där ny väg och gång- och cykelväg behöver anläggas beviljades 2022-06-21 av länsstyrelsen. Villkoren är att intrånget i stenmuren ska kompenseras genom att de delar av stenmuren som behöver rivs används för att förstärka de andra stenmurarna i det berörda området. Länsstyrelsens bedömning är att anpassningen av planen, för att i större utsträckning bevara de biotopskyddade strukturerna, är positivt och i linje med biotopskyddets syfte. Den tidigare lämnade dispensen från år 2016 har därmed upphört att gälla.

Nya stenmurar har sedan tidigare anlagts norr om Bianca 1 och Perdita 1 och skyddas i nu aktuell detaljplan.



Anläggandet av ny stenmur norr om fastigheten Bianca 1.
Foto: Kristianstads kommun



Blå markering utgör befintliga stenmurar som avser bevaras. Röd markering där dispens lämnats för borttagning av stenmurar med hänsyn till kommande vägnät. Orange markering där stenmur finns men som inte regleras med bestämmelse i detaljplanen.

Karta: Kristianstads kommun.



PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse

Marken inom planområdet utgörs av äldre åker- och betesmark som bitvis vuxit igen med lövdungar och tallskog. Området vid fastigheten Vä 2:72 har det tidigare funnits ett snickeri med lager och förrådsbyggnader. Marken är inte exploaterad med hus med undantag från en äldre lagerbyggnad samt ett befintligt bostadshus inom fastigheten Vä 4:47.

Marken sluttar svagt nedåt i östlig riktning från högsta nivån på ca +45 meter i nordväst till en lägsta nivån på ca +34 meter i sydöst. Två naturliga lågpunkter finns i området, en väster om Planeternas väg och i söder vid Mansdalavägen.

Trafik

Inom området finns de relativt nyanlagda/asfalterade Mars- och Månvägen med tillhörande gatubelysning. Vid Marsvägens slut finns en anlagd vändzon med planterade barrbuskar och lövträd. Dessa gator har en tillåten hastighet på 30 km/h.

Mansdalavägen (Väg 2000) i söder utgör en statlig väg med en tillåten hastighet på 70 km/h. Planeternas väg utgör en kommunal väg som har funktion av uppsamlingsgata med en tillåten hastighet på 40 km/h. De befintliga fastigheterna Vä 4:17, 2:25 och 2:40 i området har idag direktutfarter mot Mansdalavägen.



Planområdet sett från Mansdalavägen på de två första bilderna och den sista bilden t.h. visar delar av planområdet sett från Planeternas väg. Foto: Kristianstads kommun.

Gång- och cykelväg finns utmed västra sidan om Planeternas väg samt i anslutning till områdets norra och östra del med förbindelse österut till Vä och Kristianstad.

Planområdet har goda kollektivtrafikförbindelser. Hållplatser för stadsbusstrafiken finns idag utmed Folkvandringen (busshållplats *Vä Svabiska vägen*) ca 350 m öster om planområdet. Därifrån tar en resa till *Kristianstad Central* 22 minuter och har en hög turtäthet. Hållplats för regionbuss linje 554 (busshållplats *Munkebergsvägen*) finns utmed Mansdalavägen, omedelbart väster om Planeternas vägs anslutning. Därifrån tar en resa till *Kristianstad Central* 23 minuter och har en turtäthet på fem (5) turer dagligen under vardagarna.



Angränsande bebyggelse norr och öster om planområdet består av villakvarter med friliggande enbostadshus. Söder om planområdet finns två friliggande enbostadshus med större fastigheter på ca 6 000 m² respektive 10 000 m² som har direktutfarter mot Mansdalavägen.

Det finns ett äldre befintligt hus med vasstak inom planområdets sydvästra del. Utifrån Häradskartan från 1926-34 syns att byggnaden förr utgjorde ett gathus, där befintlig tillfart till byggnaden utgjorde en mer allmän väg. Byggnadens baksida vetter numera utmed Planeternas väg. Byggnadens fria placering i landskapet synliggör kulturlandskapet. Fastigheten har tillfart via Mansdalavägen, via en väg som kantas av två stenmurar.



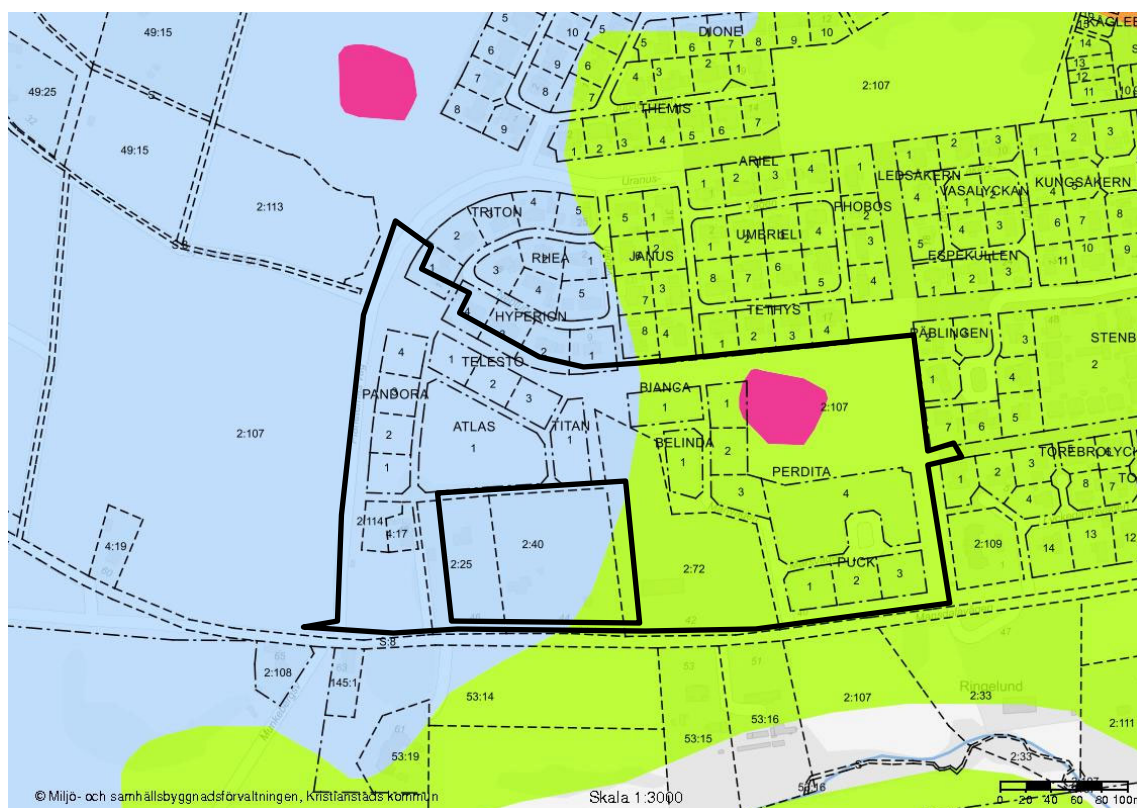
Utdrag från Häradskartan från 1926-34 uppe t.v. Byggnaden byggdes till år 2013, vilket syns ovan t.h. Vägen till byggnaden utgör en äldre vägsträckning. Byggnadens östra fasadsida nere t.h. Bilder/kartor: Kristianstads kommun

Fågelvägen till närmaste förskola är 250 meter (*Tallbackens förskola*) och närmaste grundskola (*Väskolan*) ligger 800 meter från planområdet. Planområdet ligger som närmst 1,5 km fågelvägen till stadsdelscentrum i Vä där det finns kommersiell och offentlig service att tillgå. För övrigt finns det ett bredare serviceutbud i Kristianstad drygt 6 km från planområdet. Dessa funktioner kan, förutom med bilväg, nås via gång- och cykelvägnätet eller med kollektivtrafik.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har upprättats för planområdet (WSP, 2020). Marken består överst av sandig mulljord ovan sandig morän och sand. Blockighet har noterats i fält.

Enligt SGU:s jordartskarta består ytjordlagren i området av sandig morän och isälvssediment. Inom undersökningsområdet har även urberg noterats i fält vilket även SGU:s jordartskarta intygar. Djup till berg bedöms enligt SGUs jorddjupskarta vara mellan 0-20 m.



Utdrag från SGU:s jordartskarta. Marken utgörs av sandig morän i väster (ljusblått), isälvsediment i öster (grönt) och urberg (rött) i ett mindre område i nordöst. Karta: Kristianstads kommun

I samband med de arkeologiska sökschakten påträffades en stor mängd modernt järnskrot från snickeriet.

Geotekniska rekommendationer

Byggnader bedöms kunna grundläggas direkt på mark utan grundförstärkning med följande förutsättningar och villkor (WSP, 2020).

Grundläggningen ska dimensioneras enligt Eurokod (europagemensamma dimensioneringsregler för bärverk till byggnader och anläggningar). Skillnader kan förekomma i de geotekniska förutsättningarna i form av mäktigheten på den organiska



jorden som ska utskiftas under planerade byggnader och allmänna hårdgjorda ytor. Pga risken för ytligt berg och block kan sprängning ev. behöva utföras. Schakter ska utföras med betryggande säkerhet mot ras och skred, vilket kan bli besvärligt till följd av jordens innehåll av block. Upplag ska ej placeras ovan befintliga ledningar.

Grundvatten och infiltration

WSP (2020) har noterat att grundvattenytan vid undersökningstillfället (samt tidigare utförda undersökningar) inom området ligger på mellan ca 3,4 - 4,4 m under markytan. I flertalet skruvprovtagningshål har en vattenyta försökts observerats men funnits torra.

Områdets storlek, variation i topografi, djup till grundvattenyta (utifrån tillgängligt material och resultat) och genomsläppliga jordarter som sand och sandmorän gör att förutsättningarna för infiltration av dagvatten är goda.

Det ska observeras att grundvattennivån varierar med årstid och nederbörd och kan återfinnas på andra nivåer än vad som registrerats under fältundersökningsperioden.

Inga metaller påvisades i halter som överskrider SGU:s bedömningsgrund för mycket hög halt/ stark påverkan med avseende på dricksvatten (SGU klass 5). Nickel påträffades i halter som är större än förväntade bakgrundshalter för ett opåverkat ytligt grundvatten (<SGU klass 2). Det påträffades inga organiska ämnen eller klorerande bekämpnings-medlen över laboratoriets rapporteringsgräns.

Aktuellt undersökningsområde ligger inte inom dricksvattenförekomsten Kristianstadslätten (grundvatten) och omfattas ej av något vattenskyddsområde (Länsstyrelsen, 2021).

Planområdet ligger inom sårbart grundvatten.

Radon

Inom planområdet har radonmätning genomförts (WSP, 2020). Radonklassificering delas in i hög-, normal- och lågradonmark. Marken klassificeras som normalradonmark om radiumhalten i morän, grus och sand ligger mellan 25–50 Bq/kg. Halter därunder ger lågradonmark och halter däröver ger högradonmark.

Uppmätta halter inom planområdet låg mellan 13,6 till 40,8 Bq/kg. Marken ligger därmed inom lågradonmark till normalradonmark. WSP anger att utifrån uppmätta radonvärden rekommenderas att byggnader bör konstrueras radonskyddade (STATENS PLANVERK Rapport 59:1982).

Kraven i BBR har höjts så att all grundläggning av ny bebyggelse ska utformas med utgångspunkt i hög radonförekomst och frågan hanteras i samband med det tekniska samrådet efter bygglovsskedet.



Schaktning

Enligt WSP (2020) ska alla schaktarbeten bedrivas med hänsyn till aktuell jordart och rådande grundvattenyta samt rådande väderförhållande. Schakt ska bedrivas så att exempelvis uppluckring, bottenuppträckning, tjällyftning, uppmjukning, flytprogram etc. av färdig schaktbotten ej sker. Allmänna råd finns i *Schakta säkert*, senaste utgåvan.

Schakt ska länshållas så att erosion och uppmjukning av schaktslänter och schaktbotten ej förekommer.

Summering

Enligt WSP uppfyller undersökningens omfattning syftet med att översiktligt kartlägga jordprofil och variation i relativa hållfastheter inom området inför framtagande av detaljplan. Vid detaljprojektering av byggnader ska undersökningspunkterna förtätas enligt SS-EN 1997-2 och då ska också materialparametrarna tas fram.

Inför detaljprojektering rekommenderas att siktanalyser utförs på friktionsjorden för användning vid dimensionering av infiltrationsanläggningar.

Miljötekniska förhållanden

En miljöteknisk markundersökning genomfördes våren 2020 inom planområdet (WSP, 2020). Planområdet har i huvudsak historiskt sett nyttjas som jordbruksmark. Inom områdets centrala del har det funnit en byggnad, vilket går att utläsa på Häradsökonomiska kartan från 1926-34 och utifrån en genomgång av tidigare flygfoton visar det sig att området har omfattat ytterligare ett antal byggnader. Provtagning har skett genom 15 stycken provtagningspunkter, där vissa av dessa lokaliserats till platserna där det identifierats historiska byggnader.

Eftersom planområdet är aktuellt för bostäder krävs det att marken uppnår riktvärdet för KM (KM-känslig markanvändning enligt Naturvårdsverket, 2009).

Fyllnadsmassor påvisades i 2 av 15 provpunkter (*20W08 och 20W09 på karta nedan*) som är belägna i nära anslutning till de historiska byggnaderna.

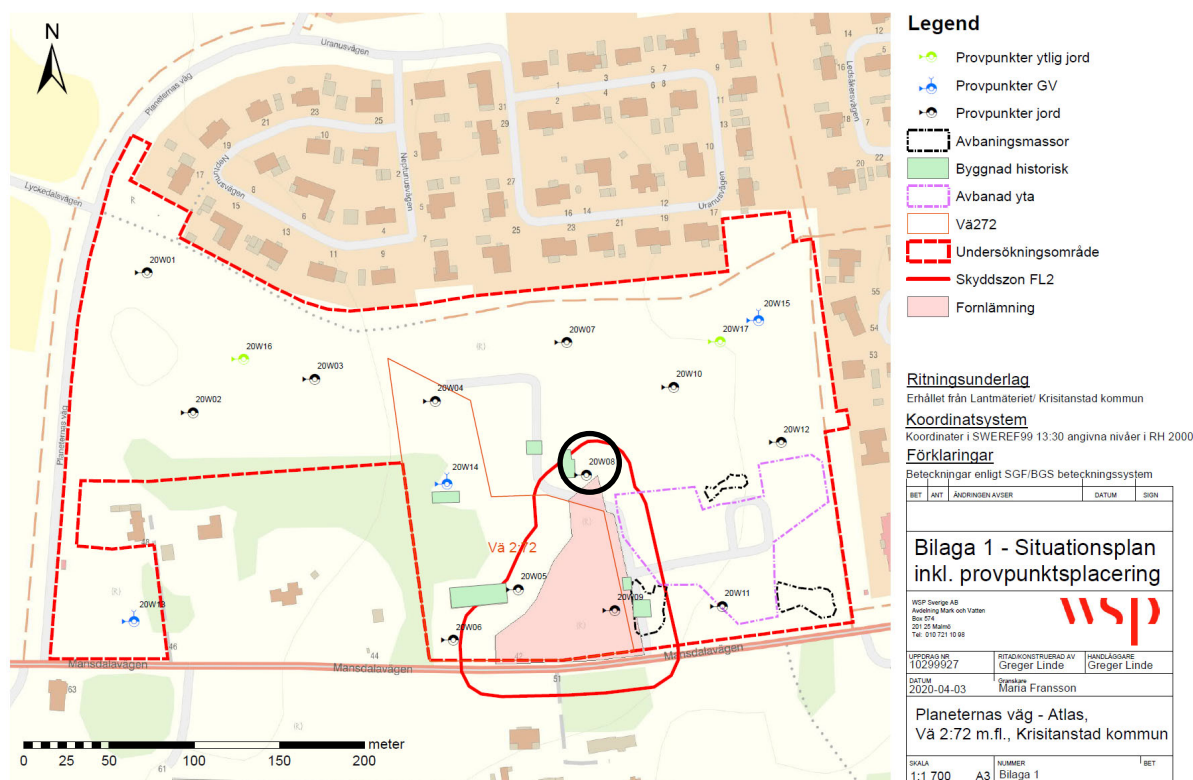
Föroreningshalter över KM har påvisats i 1 av 15 provpunkter och detta med avseende på PAH H i fyllnadsmassorna (i punkt *20W08 som finns markerad på karta nedan*). Föroreningen har avgränsats i djupled och är begränsad till översta halvmeteren av fyllnadsmaterialet, men någon detaljerad avgränsning i plan har ej utförts. Provpunkten sammanfaller med historiskt läge av byggnad (som utgjort ett förmodat bostadshus) och de förorenade fyllnadsmassor bedöms vara kopplat till byggnaden och spås därför vara relativt begränsad. Källan till föroreningen kan både vara fyllnadsmassorna i sig eller så kan den vara kopplad till aktiviteter som eldning i anslutning till den historiska bostaden. Inga andra föroreningar (metaller inkl. kvicksilver, oljekolväten, klorerade bekämpningsmedel) har påvisats i halter över riktvärden för KM.



Påvisad PAH H-halt (2,8 mg/kg TS) är nära tre gånger riktvärdet för KM (1 mg/kg TS), och tillståndet bedöms som *måttligt allvarlig* (Naturvårdsverket, 1999).

Upprättat PM (WSP, 2020) omfattar även en grov kostnadsuppskattning baserad på att påvisad förorening kan begränsas till en yta om cirka 30 x 30 meter. Kostnadsuppskattningen kan justeras först efter att avgränsande undersökning utförts. En kostnadseffektivisering är att förvänta om åtgärder utförs i samband med exploatering av området.

Plankartan reglerar ändrad lovplikt (a_1) genom att startbesked inte får ges för byggnad förrän markförorening är avhjälpt vid provpunkten som ligger vid området för fastigheten Perdita 3.



Svart ring utgör provpunkt 20W08 där KM inte uppfylls. Gröna markeringar utgör äldre historiska byggnader. Karta: WSP, 2020.

Grundvatten påvisade endast i provpunkt 20W13, på en nivå av 2,92 m u my (under markytan). Utifrån en interpolering av mark- och bergytans lutning bedöms strömriktningen av grundvatten (grundvattenflöde) ske mot öster.



Kartorna visar interpolering av inmätt markyta respektive inmätt bergyta. Ljusare skuggning motsvarar högre höjd. Karta: WSP, 2020.

Natur- och rekreationsvärden

En naturvärdesinventering har utförts inom planområdet. Området är till sin karaktär varierat och utgörs av både öppna men igenväxande betesmarker, blomrika sandiga ruderatmarker samt träd- och skogsbevuxna ytor. (Fritz, Ö. 2020. Naturvärdesinventering av område vid Vä i Kristianstads kommun, 2020-08-17).

Det ca 7 ha stora inventeringsområdet var för 70 år sedan nästan enbart åkermark, men har idag vuxit igen med lövdungar, tallskog och igenväxningsmarker av olika slag när bruket upphört. Planområdet angränsas såväl västerut som söderut till betesmarker, dock delvis igenväxande. Norrut och österut angränsar nyare villakvarter (Fritz, Ö. 2020).



Befintlig vegetation vid Atlas 1 t.v. och t.h. syns den utbyggda Månvägen.
Foto: Kristianstads kommun

Inventeringen resulterade i 11 avgränsade naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet. Inget objekt bedömdes ha högsta naturvärde (klass 1). Två objekt bedömdes ha högt naturvärde (klass 2, nr 1 och 11, som markeras på kartan nedan) och resterande nio objekt (nr 2-10) ha påtagligt naturvärde (klass 3). Totalt sett har alltså stora delar av inventeringsområdet bedömts ha påtagligt till högt naturvärde. Endast ett utfyllnadsområde och en ung björkskog i den västra delen samt ett par smärre barrdungar i den östra delen har bedömts ha lägre naturvärden än påtagligt naturvärde. Objekten med högt naturvärde



avser dels en öppen men igenväxande betesmark vid den gamla lagerbyggnaden, dels en sandig ruderatmark i den centrala delen av inventeringsområdet. (Fritz, Ö. 2020).



Naturvärdesklasser inom inventeringsområdet. Naturvärde klass 2 är markerat.
Illustration: Naturcentrum AB, 2020.

I samband med Naturcentrums inventeringar under 2020 hittades totalt 16 rödlistade arter inom inventeringsområdet. Samtliga dessa fynd gjordes inom de avgränsade Naturvärdesobjekten (se område 1-11 på karta ovan). Stortapetserarbi visade sig förekomma frekvent inom området, särskilt i objekt 1 där väddklint och även sandklint nyttjades vid födosök. Det påträffades även flera arter av rödlistade fjärilar, som bland annat bastardsvärmare och åkerväddsantennmal, vilka födosöker på trift, väddklint eller åkervädd. (Fritz, Ö. 2020).

Av fridlysta arter enligt Artskyddsförordningen hittades två förekomster av *hedblomster* på den igenväxande ruderatmarken och två förekomster av *gullviva*. Därtill återfanns en *skogsödla*. Backsippa som också omfattas av artskyddsförordningen, med flera förekomster i närliggande landskap, eftersöktes men hittades inte. (Fritz, Ö. 2020).

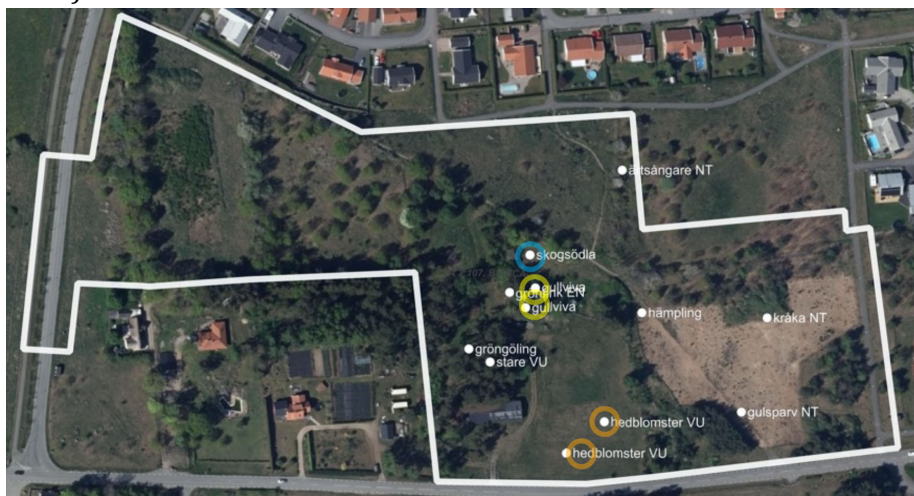
Skogsödlan är fridlyst enligt 6 § artskyddsförordning. Paragrafen innebär ett skydd för arterna men inget skydd för livsmiljön i sig. Det är förbjudet att döda, skada, fånga eller på annat sätt samla in exemplar och ta bort eller skada ägg, rom, larver eller bon. För att kunna exploatera området krävs ingen särskild dispens för skogsödlan.



Hedblomster och Gullviva omfattas av artskyddsförordningen 8 §. Länsstyrelsen lämnade dispens den 11 augusti 2022 för att flytta 11 exemplar av hedblomster *Helichrysum arenarium* och 5 exemplar av gullviva *Primula veris* på fastigheten Vä 2:72 i Kristianstad kommun med följande villkor:

1. Exemplaren som grävs upp ska omplanteras inom det 8 ha stora området söder om Mansdalavägen som omfattas av den kommunala naturvårdsfonden "Mansdala".
2. Ytor på sammanlagt minst 20 m² inom Mansdalaområdet ska ytschaktas så att sandblottor skapas, vilket åtminstone temporärt skapar förutsättningar att förbättra livsvillkoren för de båda växtarterna.
3. Dokumentation över var återplantering och ytschaktning gjorts ska lämnas in till länsstyrelsen senast ett år efter att åtgärderna gjordes.

Samtliga fåglar är fridlysta och de påträffade rödlistade fåglarna i området (*Stare*, *Grönfink*, *Gulspurv*, *Kråka*) får betraktas som ännu tämligen allmänna om än minskande (Fritz, Ö. 2020).



Lokalisering av de fridlysta arterna. Dispens har lämnats för Hedblomster och Gullviva från artskyddsförordningen. Illustration: Naturcentrum AB, 2020.

Endast en art, murgröna, hittades som signalart för skyddsvärd skog. Däremot påträffades flera signalarter för skyddsvärda öppna marker, som bivarg, praktbyxbi och våddsandbi. Bivarg förekom i en anmärkningsvärt stor sammantagen population uppdelad på flera stora kolonier, vardera med minst 100 bohål täckande en yta på många kvadratmeter. Slutligen noterades några i övrigt naturvårdsintressanta arter, som pukvete, mandelblom, trift och rödfläckig blåvinge. Sammanlagt hittades 28 naturvårdsarter under inventeringen 2020. (Fritz, Ö. 2020).



Vad gäller de rödlistade fåglarna, bina och fjärilarna kräver ingrepp i deras livsmiljö ingen dispens. Även om dessa arter minskar i förekomst är de inte hotade i dagsläget och kommunen anser att det inom närområdet finns tillräckligt med areal av lämpliga naturtyper för att den lokala populationen inte ska påverkas negativt på ett betydande sätt.

Inom området löper en välanvänd skogsstig bl.a. utmed befintliga stenmurar. Stigen, som är frekvent nyttjad, går från Folkvandringen i öst, genom planområdet och vidare till Lyckedalsvägen i väst. Norr om planområdet ligger områdeslekplatsen Talldalsparken. Här finns lekredskap och klippta gräsytor samt två enklare fotbollsmål.



Befintliga stigar inom planområdet. Foto: Kristianstads kommun



PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag

Planförslaget innebär fler byggrätter för bostadsbebyggelse i Vä. Ny bebyggelse kan uppföras både i form av friliggande småbostadshus, parhus, radhus, kedjehus eller flerbostadshus. Planen medger en högsta tillåten nockhöjd på 8,5 meter för friliggande småbostadshus och mellan 9 och 12 meter för parhus, radhus, kedjehus och flerbostadshus vilket möjliggör från ca 2/2,5 till som högst ca 3,5/4 våningar. Tillfart till de planerade bostäderna kommer ske dels via den befintliga tillfarten från Mansdalavägen, dels via en ny från Planeternas väg utan genomfartsmöjligheter mellan dessa för att skapa en säkrare trafikmiljö. Området har anpassats till befintliga gång- och cykelvägar, stigar och stenmurar i området. Befintlig planlagd naturmark lämnas opåverkad och möjliggör för gångstigar, områdesnatur, lek och dagvattenhantering.

Planområdets avgränsning

Planområdet omfattar i huvudsak den tidigare planlagda, men ännu ej utbyggda, marken i den sydvästra delen av Vä. Planområdet omfattar även den inte tidigare planlagda marken inom den enskilt ägda fastigheten Vä 2:72 som avser etablera bostäder. Inom planområdet finns endast ett bostadshus inom fastigheten Vä 4:17. De två enskilt ägda bostadsfastigheterna Vä 2:25 och Vä 2:40 södra del ingår p.g.a. behov av markintrång för tänkt gång- och cykelväg. Detaljplanen har för övrigt avgränsats med hänsyn till befintliga stenmurar och markterräng i området.

Kvartersmark för B-Bostäder

Markanvändning

Markanvändningen för kvartersmarken anges till bostäder (B), en användning som även innefattar möjlighet till enklare, ej störande, bostadsknuten service så som exempelvis mindre frisörsalong. I användningen ingår även olika typer av kategoribostäder såsom student- och seniorbostäder. Även gruppboendestyper och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå om inte vårdinslaget är för stort.

Kvartersmarken för bostäder omfattar på plankartan ca 46 000 m².



Bebyggandets omfattning

Inom kvartersmarken får olika sorters bostäder byggas, både som friliggande småbostadshus och som sammanbyggda i form av par-, rad- och kedjehus eller flerbostadshus. Exploateringsgraden anger den största tillåtna byggnadsarea (BYA) till 30 % av fastigheten för friliggande småbostadshus (e_1) och till 40 % BYA av fastigheten för parhus, rad- och kedjehus eller flerbostadshus (e_2). Exploateringsgraden på 30-40 % utgör en vanligt förekommande täthet utanför stadskärnan.

Område med mark som inte får förses med byggnad, s.k. prickmark, regleras inom delar där skymd skikt kan uppstå, för allmänna underjordiska ledningar samt där det finns befintliga stenmurar. Utmed Mansdalavägen regleras byggnadsfritt avstånd genom prickmark samt utrymme där endast komplementbyggnader får placeras till följd av trafikbuller. Trafikbullret från Mansdalavägen och Planeternas väg genererar restriktioner på utformning och placering av uteplats. Mark som endast får nyttjas för komplementbyggnad regleras utmed större delen av planområdes norra del för att skapa distans från kommande huvudbyggnader för bostadsändamål till angränsande villor.

Fastighetsstorlek

Bestämmelse om minsta tomtstorlek (d_1) på 1 563 m² regleras inom kvartersmarken för de båda fastigheterna Vä 4:17 och 2:114. Detta för att hantera in- och utfartsfrågan så att endast trafik från en fastighet behöver regleras med servitut. Avsikten är också att låta befintlig äldre bebyggelse inom fastigheten Vä 4:17 utökas i ett sammanhang varav bestämmelsen om minsta tomtstorlek regleras på plankartan. Bestämmelsen hindrar framtida avstyckning av fastigheten, när väl fastigheterna blivit en (1).

Placering

Huvudbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns alternativt byggas samman över fastighetsgräns och komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns alternativt byggas samman över fastighetsgräns (p_1, p_2).



Utformning

Inom kvartersmarken för bostäder regleras att endast friliggande enbostadshus, parhus, radhus och kedjehus och flerbostadshus (f_1) får uppföras. Endast vid fastigheten Vä 4:17 och 2:114 regleras det till endast friliggande småbostadshus (f_2) med hänsyn till det äldre bostadshuset. Inom kvartersmarken fårnockhöjden för friliggande småbostadshus inte överstiga 8,5 meter, vilket motsvarar ca 2/2,5 våning medannockhöjden för parhus, radhus, kedjehus och flerbostadshus regleras till högst 12 meter, vilket motsvarar ca 3,5/4 våningar. Inom planområdets norra kvartersmark harnockhöjden sänkts till 9 meter, vilket motsvarar ca 2/3 våningar, för parhus, radhus, kedjehus och flerbostadshus med hänsyn till yttrande under planprocessen samt för att skapa distans från kommande huvudbyggnader för bostadsändamål till angränsande villor.

Högsta nockhöjd är 4 meter för komplementbyggnader mellan 1-2 meter från fastighetsgräns. Därutöver får de uppföras högre. Inom särskild mark för komplementbyggnader (plusmark) reglerar högsta nockhöjd till 4 meter.

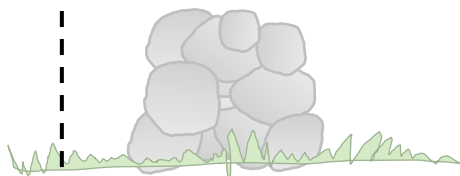
Nockhöjd avser den högsta delen på en byggnads takkonstruktion där delar som sticker upp över taket som skorstenar, ventilationsdon etc. inte räknas in.

I övrigt reglerar inte detaljplanen bebyggelsens utseende, material eller färgsättning utan hänvisar i stället till plan- och bygglagens generella krav på att byggnader ska ha en god form-, färg- och materialverkan. Detta är en fråga som prövas närmare i bygglovsskedet.



Markens anordnande och vegetation

Befintliga stenmurar som bibehålls inom den allmänna platsmarken regleras med bestämmelsen stenmur₁. Kvartersmarken håller ett visst avstånd från stenmurarna för att säkerställa biotopskyddet men även med hänsyn att underlätta kommande lantmäteriförrättningar och gränsmarkeringar. Såvida stenmurarna hade fungerat som fastighetsgräns hade gränsmarkeringar varit svårsatta. De stenmurarna som avser bevaras inom kvartersmarken, som är belägna väster om Titan 1 och inom den befintliga bostadsmiljön på fastigheten Vä 4:17 regleras med bestämmelsen n₁-stenmurar. De är mindre stengården som avser vara bevaras inne i bostadsmiljön.



Stenmurarna fungerar som inramning av tänkta fastigheter inom planområdet, där fastighetsgränser hamnar i närheten av dessa.

Bild: Kristianstads kommun

För att upprätthålla byggnadsfritt avstånd på 12 meter, utmed den statlig Mansdalavägen, regleras prickmark och bestämmelse om markens anordnande som anger att ingen byggnation eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten får anläggas. Eftergivliga anordningar så som staket tillåts (n₂).

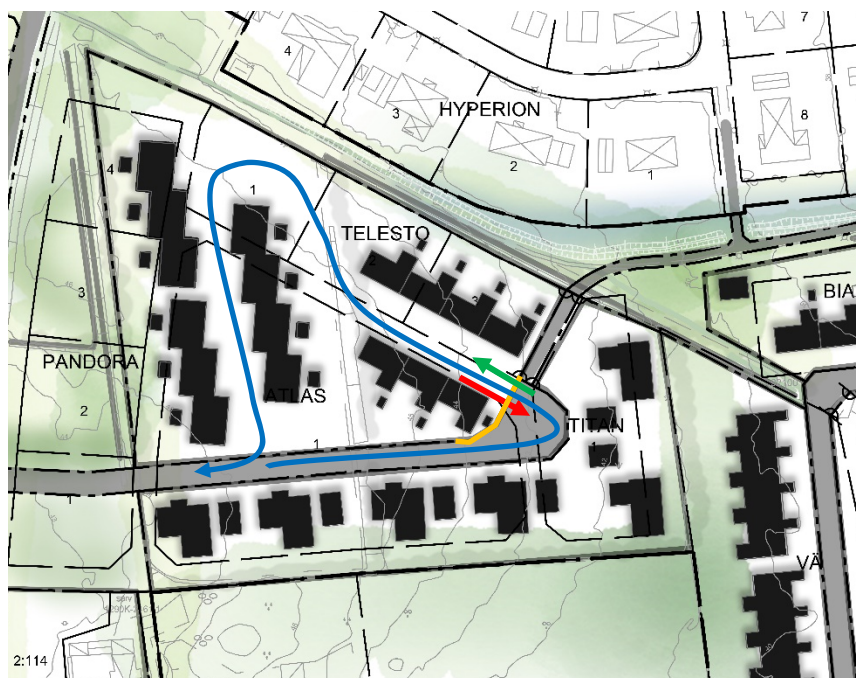
Skydd av kulturvärden

I området sydvästra del finns ett äldre hus inom fastigheten Vä 4:17. Huset är starkt förändrat och ombyggt så det föreslås inga särskilda skydd- eller varsamhetsbestämmelser för bebyggelsen.

Stängsel och utfart

Plankartan reglerar *utfartsförbud* (vilket innebär både förbud mot infart och utfart) inom de kritiska punkterna för att höja trafiksäkerheten. In- och utfartsförbud förtydligas invid gång- och cykelvägarna för att säkerställa att det inte sker någon trafik via dessa.

Den västra vändzonens västra kant regleras med bestämmelsen *Infart till kvartersmark från allmän platsmark får anordnas, men utfart från kvartersmark till allmän platsmark får inte finnas*. För att förtydliga vilken utfart detta gäller för anges "regleras endast inom planområdets nordvästra del" på plankartan. En utfart från kvartersmarken till vändzonen inte får anordnas, då det kan komma i konflikt med gång- och cykeltrafikanter från gc-vägen norröver, eftersom skymd sikt kan uppstå. Däremot kan infart från vändplatsen till kvartersmarken anordnas då sikten är bättre. På så vis möjliggörs rundkörning inom kvartersmarken.



Blå pil illustrerar hur bostadsområdet kan tänkas anordnas med rundkörning, vilket underlättar servicefordon. Röd pil illustrerar förbjuden utfart och grön pil illustrerar tillåten infart. Bestämmelsen regleras utmed gul linje. Illustration: Kristianstads kommun.

Skydd mot störningar

Från Mansdalavägen och Planeternas väg alstras oundvikligen trafikbuller. Två olika störningsskyddsbestämmelser (m_1 , m_2) regleras för att säkerställa att riktvärden uppnås.

Det finns inga övriga störningskällor inom planområdet eller i omgivningen.

Markreservat

Ett markreservat för underjordiska ledningar (u_1) är avsatt central i planområdets södra del. Det avser en dagvattenledning som ska ledas till den tänkta fördröjningsytan. För att förhindra byggnation inom området regleras även att marken inte får bebyggas (prickmark).



Illustration

En illustration har tagits fram för att redovisa hur planområdet kan tänkas byggas ut. I nedanstående förslag redovisas 17 friliggande enbostadshus, 1 parhus och 50 radhus/kedjehus.



Utbyggnadsförslag. Illustrationen redovisar inte ett scenario med maximalt utnyttjad byggrätt.

Illustration av Kristianstads kommun, med underlag från Planeternas tomt AB inom fastigheten Vä 2:72. Karta: Kristianstads kommun.



Kvartersmark för T-Trafik, tillfart och gångtrafik

Markanvändning

Kvartersmark för trafikändmål bildas från Mansdalavägen till fastigheterna Vä 2:114 och 4:17 med precisering *Tillfart och gångtrafik*. Detta för att planmässigt fortsatt säkra in- och utfartsmöjligheterna från fastigheterna till Mansdalavägen. Genom att reglera området till gångtrafik och genom att kommunen har intentionen att bibehålla marken kan området fortsättningsvis nyttjas för gångtrafik för allmänheten.

Vid tillfartsvägen till den enskilda fastigheten Vä 4:17 regleras att markbeläggningen med grus och gräs fortsättningsvis ska behållas(n₃). På så vis bibehålls den lantliga karaktären förbi det äldre huset.

Allmän platsmark för GATA, GATA₁, VÄG

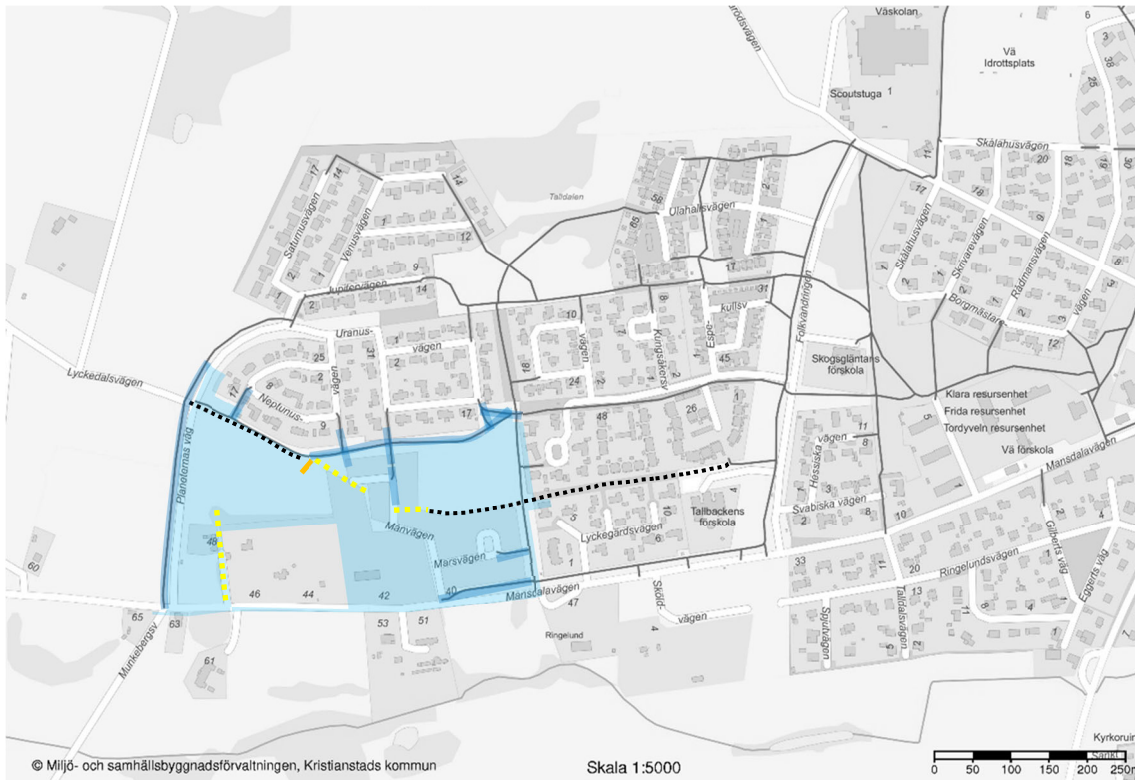
Markanvändning

Allmän platsmark för fordonstrafik utgörs på plankartan av VÄG som avser uppsamlingsgatan Planeternas väg, GATA-gata som utgör planområdet interna gator och GATA₁-utfart innefattar utfarterna från de befintliga bostadsfastigheterna Vä 2:25 och 2:40.

Allmän platsmark för GÅNG, CYKEL och NATUR

Markanvändning

Nya gång- och cykelvägar föreslås komplettera befintligt gång- och cykelvägnät, vilket regleras med GÅNG och CYKEL på plankartan. Ett starkt promenadstråk från Folkvandringen till Lyckedalsvägen/Planeternas väg passerar idag planområdet, som syns genom tydliga stigar i området. För att fortsättningsvis möjliggöra denna passage görs öppningar i bostadskvartersmarken med naturmark. Inom naturmarken är avsikten att inte anlägga asfalterade gång- och cykelvägar utan utgöras av enklare grusade/upptrampade stigar. För fastigheterna Vä 2:25 och 2:40 nås det allmänna gång- och cykelvägnätet via naturmarken i söder och för den förstnämnda även i väster.



Blå transparent yta redovisar planområdet.

Svart streckad linje redovisar befintliga stigar som föreslås utgöras av naturmark inom planområdet. Gul streckad linje redovisar förslag till öppningar i kvartersmarken som avser utgöras av stigar i naturmark. Blå markering utgör befintliga gång- och cykelvägar. Orange streck föreslås bli ny gång- och cykelväg.

Karta: Kristianstads kommun

Utformning av allmän platsmark

Plankarten reglerar bestämmelsen fördröjning₁-fördröjning av dagvatten för att säkerställa ytorna som dagvattenhanteringen kräver. Då infiltrationsmöjligheterna är goda då marken har hög genomsläpplighet kommer det endast stå vatten i diken i norra delen av planområdet och i fördröjningsytan i sydvästra delen av planområdet i samband med intensivare nederbörd.

Planområdets västra kant ligger utmed ett kulturlandskap. Ny bebyggelsen i den nordvästra delen av planområdet kommer att inramas av sparad vegetation, höga stenmurar och en naturlig höjdskillnad. För att skapa ett vackert tillskott utmed Planeternas vägs södra del föreslås ny gata till fastigheten Atlas 1 m.fl. regleras med trädplantering genom bestämmelsen plantering₁-plantering av träd utmed gata. På så vis skapas en tydlig entré i landskapet.

Stenmurar regleras till att bevaras (stenmur₁).



Övrigt

Utrymme för lek kan anordnas inom ramen för den reglerade NATUR-marken.

Administrativa bestämmelser

Villkor för lov eller startbesked

Eftersom det förekommer föroreningshalter över KM i en provpunkt (20W08) reglerar plankartan ändrad lovplikt (a_1) genom att startbesked inte får ges för byggnad förrän markförorening är avhjälp vid provpunkten som omfattar främst fastigheten Perdita 3.

Trafik och parkering

Trafik

Tillfart till de planerade bostäderna kommer ske dels från Mansdalavägen och dels från Planeternas väg utan genomfartsmöjligheter för att omöjliggöra genomfartstrafik och öka trafiksäkerheten. Dessa två separata områden kopplas samman via det allmänna gång- och cykelvägnätet, såvida inte enskilda gångvägar anläggs.

Byggnadsfritt avstånd på 12 meter upprätthålls utmed den statliga vägen 2000 (Mansdalavägen).

Befintlig vändzon med planterad rundkörning i slutet på Marsvägen bedöms ta stor yta i anspråk. För att bland annat optimera byggbar mark och minska framtida underhåll av vändzonens grönyta i området föreslås vändzonen minskas och förflyttas norrut.

Ny väg som matas från Planeternas väg föreslås få ny dragning jämfört med underliggande detaljplan. Utfarten har justerats med hänsyn till tänkt bebyggelsestruktur i området. Från utfarten är det god sikt mot Planeternas väg i båda riktningarna.

Med hänsyn till den statliga Mansdalavägen (väg 2000) är det krav på att träd och andra siktskymmande föremål ska placeras så att kravet på fri sikt uppfylls i anslutningarna till allmän väg. I anslutning till väg 2000 ska det, från en punkt 5 meter in från väggkant säkerhetsställas en fri sikt på 170 meter i båda riktningar. Inom denna triangel får det inte förekomma växtlighet eller andra föremål som överskrider en höjd om 0,6 meter.

Kommunens allmänna riktlinjer om siktlinjer invid gång- och cykelväg och utfart ska beaktas som anger att om en fastighet ligger intill en gång- och cykelväg eller gata, ska växter och staket inte vara högre än 80 cm i en sikttriangel som sträcker sig minst 10 meter längs en gata och minst 7 m längs en gång- och cykelväg. Vid utfart bör inte växter vara högre än 80 cm i en sikttriangel 2,5 meter åt vardera håll från utfarten.

För övrigt reglerar plankarta utfartsförbud vid kritiska punkter för att öka trafiksäkerheten.



I underliggande detaljplan finns en planlagd gång- och cykelväg utmed Mansdalavägen som Trafikverket på sikt planerar att anlägga. Ytan i underliggande detaljplan är preciserad till gång- och cykelväg. Nu aktuellt förslag redovisar endast området som naturmark där det fortsatt ges möjlighet att anlägga en gång- och cykelväg utmed Mansdalavägen inom ramen för den reglerade naturmarken. Utfarterna från de enskilt ägda fastigheterna Vä 2:25 och 2:40 ändras inte i nu föreslagen detaljplan jämfört med tidigare detaljplan.

Parkering

Aktuella byggrätter ligger i zon 3 i Kristianstads kommuns parkeringsnorm (2018). Där anges att 10 parkeringsplatser ska tillämpas per 1000 m² BTA för småhus vid detaljplanläggning eller 1,5 p-platser per bostad. Vidare anges att 16 parkeringsplatser ska anläggas per 1000 m² BTA för flerbostadshus vid detaljplanläggning. Parkeringsbehovet ska som utgångspunkt alltid lösas inom den egna fastigheten. Det finns riktlinjer för cykelparkering för flerbostadshus, det finns däremot inga riktlinjer för cykelparkeringar för småhusbebyggelse.

Parkeringstal								
	Cykel				Bil			
	zon 1	zon 2	zon 3	zon 4	zon 1	zon 2	zon 3	zon 4
Småhus					Boende + besökare varav 10 % är besöksplatser			
P-platser per 1000 m2 BTA (gäller vid detaljplanläggning)	-	-	-	-	8	9	10	13
P-platser per bostad	-	-	-	-	1	1,3	1,5	2
Flerbostadshus	Boende + besökare varav 30 % är besöksplatser				Boende + besökare varav 10 % är besöksplatser			
P-platser per 1000 m ² BTA (gäller vid detaljplanläggning)	33	33	33	33	10	11	16	16
Plats per lägenhet "standard"	2,3	2,3	2,3	2,3	0,7	0,8	1,1	1,1
Plats per liten lägenhet (<40 m2)	1,3	1,3	1,3	1,3	0,3	0,5	0,8	0,8
Plats per stor lägenhet (>90 m2)	3,3	3,3	3,3	3,3	0,8	0,9	1,2	1,2

Utdrag från gällande Parkeringsnormer för Kristianstads kommun som antogs av kommunfullmäktige 2018-10-09.

Tabell: Kristianstads kommun



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp och dagvatten

I samband med att Mars- och Månvägen byggdes så anlades också vatten-, spill- och dagvattenledningar i gatorna i enlighet med underliggande detaljplan. Området kommer att justeras och kompletteras med nya vatten-, spill- och dagvattenledningar och hela planområdet kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet.

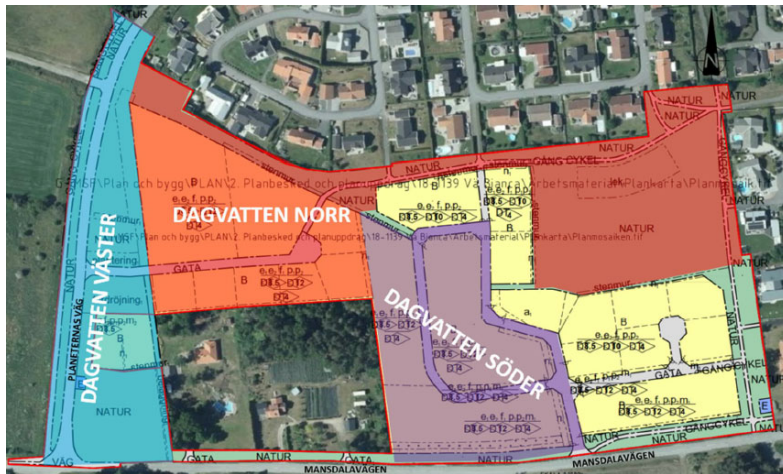
Fastighetsägaren till Vä 4:17 har behov att anslutas till det kommunala avloppsnätet då det egna avloppet (stenkistan) är utdömd. I samband med VA-projekteringen har två alternativ till spillvattenlösningar presenterats. Val av lösning avser hanteras i detaljprojekteringen/genomförandeprocessen.

Idag leds dagvattnet tillsammans med stora delar av Vä/Talldalenområdet till Ängamöllebäcken genom Ängamöllebäckens dagvattenavledningsföretag söder om Mansdalavägen. Bäckens når Helge å som huvudavrinningsområde med inlopp i Hammarsjön i öster. I förlängningen avvattnas Hammarsjön till Hanöbukten som är en del av Östersjön.

Dagvattnet har behov att fördröjas innan det når Ängamöllebäcken, för att minska belastningen på befintligt dagvattensystem.

En dagvattenutredning har upprättats (WSP, 2021-09-10. Rev 2022-02-23) för att redovisa lämpliga åtgärder för hantering och rening av dagvatten anpassade till det aktuella utredningsområdet. Utredningen visar en principiell utformning av ledningsnät och fördröjningsanläggningar som arbetats in i planförslaget.

Av topografiska skäl har WSP delat in planområdet i tre delavrinningsområden för dagvatten som hanteras i separata system, de kallas västra området (blått delområde), norra området (rött delområde) och södra området (lila delområde). Då gatumarken i sydöstra delen av området anlades år 2018 lades dagvatten ner i gatan och dessa gatumiljöer anses ha gångbar dagvattenhantering och hanteras därför inte i utredning.



Karta: Dagvattenutredning (WSP, 2021-09-10, rev. 2022-02-23)

Dagvatten Väst

För detta område planeras inga nya åtgärder, då området redan idag avvattnas via befintliga diken längs Planeternas väg.

Dagvatten Norr

Inom detta område planeras avvattning ske via rörsystem i gatan som sedan leds via självfall ut i ett projekteras krossdike utmed planområdets norra del. Dikena har förprojekterats med ett djup på 0,5 m och en släntlutning på 1:3. Krossdikena ska säkerställa att dagvattenavrinning från planområdet inte sker mot befintlig bebyggelse. Dikena bedöms även ha god infiltrationskapacitet. I diket placeras en kupolsil som genom en ledning kopplar vidare på befintligt dagvattennät. Vid större regn kommer ledningen fungera flödesreglerande och det dagvattnet som inte kommer till befintligt nät kommer ledas vidare i fortsatt dike. Utloppet från krossdiket sker i det planerade naturområdet i nordöstra delen av planområdet.

Dagvatten Söder

Dagvatten från det södra området hanteras med ett rörledningssystem som leds ut i ett öppet infiltrationsmagasin som förläggs norr om Mansdalavägen, inom planområdets södra /centrala del. Infiltrationsmagasinet förprojekteras med en släntlutning på 1:4, en höjd på 0,75 meter och en magasinvolym på 190 m³. Vid regn kraftigare än ett 10-årsregn kommer magasinet stå fullt och fortsatt flöde hanteras via munkbrunnen innan det släpps till föreslagen anslutningspunkt på det befintliga dagvattennätet.



Karta: Utdrag från "Dagvattenutredning Atlas 1 Vä, Kristianstads kommun", WSP (2021-09-10, rev. 2022-02-23) där yta som planeras avsättas för dagvattenfördröjning markerats med turkos färg av Kristianstads kommun.

Inom planområdets norra och södra del reglerar plankartan bestämmelsen fördröjning-
fördröjning av dagvatten för att säkerställa ytorna som dagvattenhanteringen kräver.
Eftersom infiltrationsmöjligheterna är goda då marken har hög genomsläpplighet kommer
det endast stå vatten i diken i samband med nederbörd.

Fördröjningsytorna ska utformas så att uppvuxna träd i möjligaste mån bevaras.

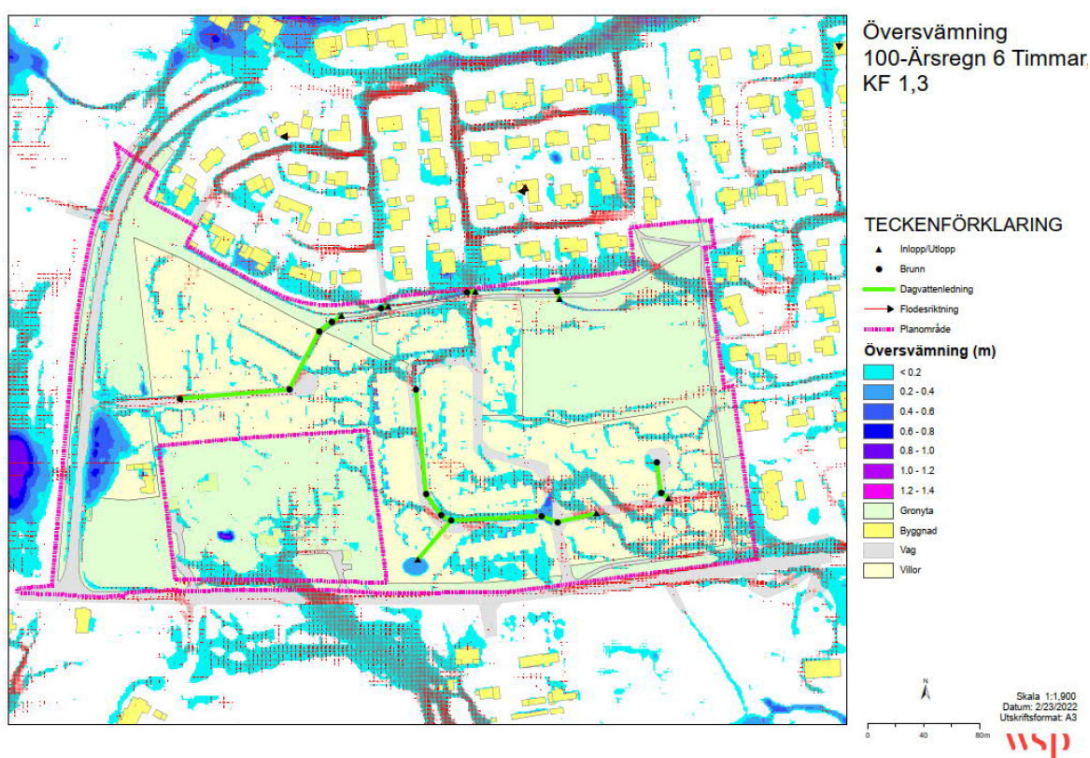
Skyfall

En skyfallskartering har utförts över utredningsområdet för att identifiera befintliga
rinnvägar och lågpunkter där vatten ansamlas vid kraftigare nederbörd (WSP, 2021-09-10,
rev. 2022-02-23). Befintligt och framtida scenario har jämförts för att styrka att planen inte
försämrar för intilliggande fastigheter. Regnet som använts i simuleringen är ett CDS-regn
(ett skyfall med en återkomsttid på 100 år och med klimatfaktor på 1,3 samt en varaktighet
på 6 timmar).

Enligt skyfallsmodelleringen framgår det att det framtida scenariot med presenterad
dagvattenlösning står ca 600–800 mm regn längs Planeternas väg i likhet med det befintliga
scenariot. Det ställer sig även ca 400–600 mm i de föreslagna infiltrationsmagasinen på
södra området. Det dagvattnet som bräddas över kant i infiltrationsmagasinet rinner över
Mansdalavägen söderut som för befintligt scenario. Byggnader i angränsning till magasinet
bör därför förläggas högre än befintlig höjd på Mansdalavägen för att hindra att dagvatten

ansamlas där. Sammantaget kan det konstateras att den föreslagna detaljplanen hanterar en ökad vattenansamling inom utredningsområdet på ett sådant sätt att det inte försämrar för angränsande fastigheter.

Slutsatsen är att skyfall över det nya utredningsområdet konstateras kunna hanteras på ett säkert sätt. Med korrekt höjdmätning kommer planerad bebyggelse kunna stå säkert vid ett 100-årsregn. Samtidigt kommer inte de omkringliggande områdena påverkas negativt av den föreslagna detaljplanen.



Karta: Utdrag från "Dagvattenutredning Atlas 1 Vä, Kristianstads kommun", WSP (2021-09-10, rev. 2022-02-23) som redovisar skyfallskartering med vattendjup och rinnvägar över det framtida exploateringsområdet med föreslagen dagvattenutredning vid ett CDS-regn.

Föroreningsbelastningen på dagvattnet som uppstår till följd av exploateringen ser i utgångsläget ut att vara relativt låg i de flesta punkter. Det föreslagna magasinet och krossdikena kommer rena dagvattnet ner till nära ursprungsnivåer i de båda delområdena. Utredning (WSP, 2021-09-10, rev 2022-02-23) visar att planförslaget innebär ingen risk för att gällande MKN för vatten överskrids i samband med planens genomförande.

Den inventering/simulering av 100 års regn som är gjord (WSP) visar att det inte blir nämnvärd förändring/påverkan i dagvattenflödet söder om planområdet mot Ängamöllebäcken jämfört med idag.



Fjärrvärme, el, tele och bredband

För närområdet finns framdragna fjärrvärmeledningar men p.g.a leveranskapacitet kan C4 Energi AB i dagsläget inte ansluta fler kunder till fjärrvärmenätet i området. Däremot har C4 Energi AB för avsikt att försöka lösa problematiken med leveranskapaciteten inom området, men det kommer inte att kunna ske i närtid.

C4 Elnät:s fibernät är utbyggt norr om planområdet och ny föreslagen bebyggelse kan anslutas till fibernätet. Även fastigheten Vä 2:40, utanför planområdet, har uttryckt önskemål om anslutning.

Planområdet ingår i C4 Elnät distributionsområde dit ny bebyggelse kan anslutas till. Elnät finns i delar av planområdet, med måste ses över och eventuellt förstärkas. Vissa kablar (framför allt belysning och fiber) kan behöva flyttas samt att nytt fördelningsnät måste byggas i resterande del. Två befintliga elnät stationer/transformatorstationer samt möjlighet till ytterligare tre stationer regleras till Teknisk anläggning (E) på plankartan. De nya ytorna för teknisk anläggning (E) är utplacerade i samråd med C4 Elnät där hänsyn har tagits till möjliga schaktsträckor. De nytillkomna ytorna för nya transformatorstationerna säkrar framtida effektbehov.

Skanova Access har en luftburen teleledning utmed Mansdalavägen som på längre sikt (inom sannolikt 5-10 år) avses ersättas med markförlagd kabel i samma läge alternativt annat läge. Det är oklart om det är beläggning i kabeln men trots utbyggt fiber i närområdet kan det finnas de som har kvar kopparförbindelser. Fram till dess att luftledningen tas ur drift och raderas råder det inget skyddsavstånd från ledningen eller stolparna.

Belysningsstolpar och framdragna elledningar kring befintlig vändzon på Marsvägen avser flyttas i samband med att vändzonen förändras.

Avfallshantering

Renhållningen Kristianstad svarar för renhållningen i området. Närmaste återvinningscentral finns på Ångamöllan, kallad Returum ca 4 km från planområdet.

Insamlingsplats för förpackningssortering (FTI) finns närmast vid Sköldvägen och vid Vä köpcentrum vid Ubbes väg.

Avfallshämtningen i området föreslås ske enskilt för varje fastighet vid byggnation av friliggande småbostadshus och för grupphusområde är målsättningen att sophämtning ske samordnat. Alternativt ordnas gemensamt miljöhus för hela området. Miljöhus ska placeras så att inga backningsrörelse uppkommer och samråd ska ske med Renhållningen Kristianstad i samband med utformning, placering och projektering av samtliga soputrymmen.

För området vid Atlas 1 skapas ett större kvarter. Avfallshantering bör ske så att det inte uppstår ett avstånd på mer än 50 meter från entré till avfallsavlämning.



Posthantering

Postnord ansvarar för att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. Vid nybyggnation av villor/radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Räddningstjänst insatstid, brandvatten och tillgänglighet

Planområdets insatstid bedöms ligga inom normaltids.

Säkerställandet av brandvattenförsörjning i området ska ske i dialog med räddningstjänsten. Räddningstjänstens tillgänglighet till bebyggelsen ska beaktas. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon, ska det i lämplig omfattning finnas räddningsvägar med tillhörande uppställningsplatser (BBR 5:72). Räddningstjänstens tillgänglighet och uppställningsplats granskas vid det tekniska samrådet, men beroende på förutsättningarna eventuellt även i bygglovsskedet. Därtill kan en brandbeskrivning upprättas inför det tekniska samrådet och då utgör räddningstjänsten en remissinstans.



Barnkonsekvenser

I planering, byggande och förvaltning är det viktigt att den som gestaltar en miljö har generell kunskap om barns behov, vilket kallas för att utgå från ett barnperspektiv. Barnperspektiv är när vuxna ser barnet, strävar efter att förstå det och vidtar åtgärder som de bedömer vara till barnets bästa. Barnperspektivet kan inrymma barnets perspektiv men behöver inte göra det. Till gruppen barn hör varje människa under 18 år.

Kommande barn och ungdomar inom planområdet har möjlighet genom värdefulla befintliga och nya gång- och cykelvägar att undvika att färdas längs med bilvägar eller korsa bilvägar för att ta sig till och från förskola och grundskola i området. Invid grundskolan i Vä finns även tennishall, fotbollsplaner, lekmiljöer och friluftsbad.

Planområdet avsätter grönytor som är till allmänhetens behov. Den befintliga naturmarken i den nordöstra delen av planområdet utgörs både av äng och av uppväxt vegetation och är delvis kuperad, vilket inbjuder till lek och skuggning. Grönområdet angränsar inte någon bilväg som genererar buller eller luftföroreningar. En annan viktig aspekt som gynnar kommande boende är den befintliga lekplats som avser förbättras. Lekplatsen ligger inom kort bilfritt avstånd från planområdet. Planområdet kan också komma att förstärkas med lekmöjligheter.

Planens reglering av flera olika bostadstyper stärker dessutom en potentiell mångfald.

Dagvattenfördröjningsytorna i planområdet norra del är små och flacka. Dagvatten fördröjningsytan utmed Mansdalavägen är större och vattenfylld vid mycket nederbörd. Barn och boendes närhet till denna yta kommer att beaktas vid projektering av ytan för att skapa flacka slänter och hög säkerhet.



Risker och störningar

Risk för översvämning eller erosion

Området ligger högt och påverkas inte av risk för översvämning eller erosion.

Trafikbuller

Riksdagen har fastställt riktvärden för buller från spårtrafik och vägar som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder enligt Förordning 2015:216. Dessa riktvärden är 60 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats. För bostäder som är högst 35 m² gäller dock istället 65 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad.

Om ekvivalent ljudnivå ändå överstiger 60 dB(A) vid fasad bör minst hälften av alla bostadsrum (rum för daglig samvaro och sovrum, däremot ingår inte kök, badrum och hall i begreppet) i en bostad vara vänd mot en luddämpad sida som inte får överskrida 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad och där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte får överskridas mellan kl. 22.00 – 06.00.

RIKTVÄRDEN

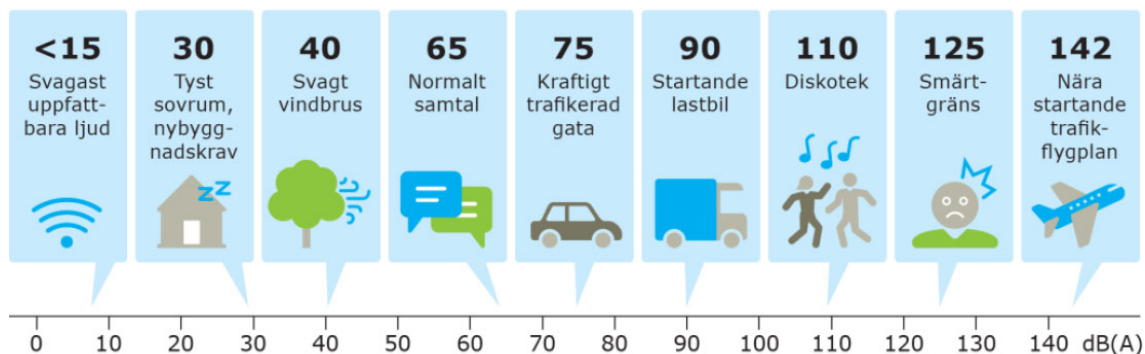
Utomhus vid fasad – 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå *

Utomhus vid uteplats – 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå

Utomhus vid uteplats i anslutning till bostad – 70 dB(A) maximal ljudnivå **

** Om 60 dB(A) ändå överskrids bör minst hälften av alla bostadsrum i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids under nattid 22.00–06.00.*

*** Om 70 dB(A) ändå överskrids bör nivån inte överskridas med mer än 10 dB och max 5 ggr/timme under dagtid 06.00-22.00.*



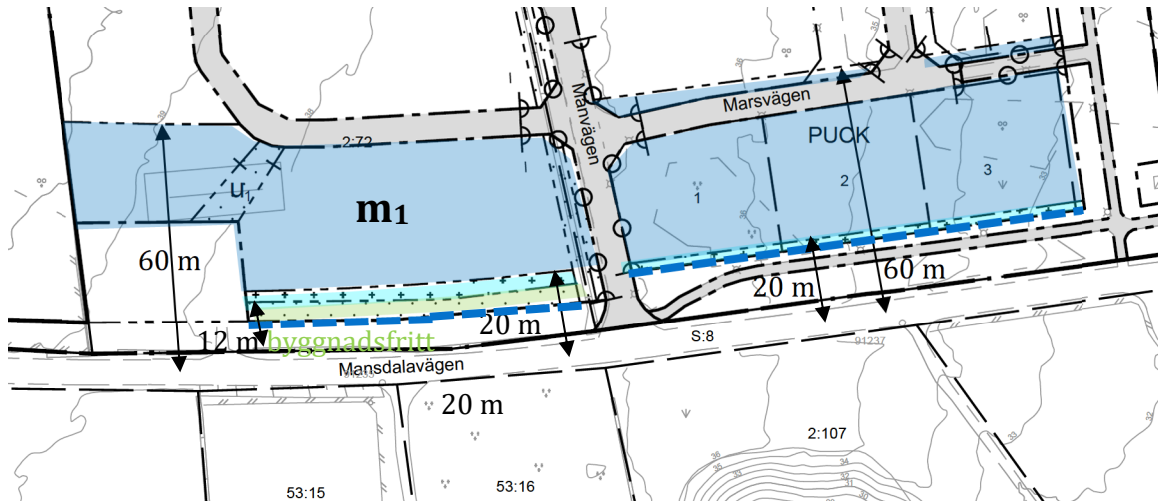
Ljudtrycksvågor. Bild: Ramböll.

Bullerberäkningar har gjorts med *Trivectors program Buller Väg version II* utifrån uppgifter om nuvarande och uppskattad tillkommande trafik.

För Mansdalavägen, som är reglerad till 70 km/h förbi planområdet, finns uppgifter om 2 810 fordon årsmedeldygnstrafik (ÅDT), varav 5 % utgör tung trafik år 2012 med uppräknings enligt Trafikverkets basprognos för 2040 genereras 4 100 ÅDT. Trafikalstringen i området är uppskattad till 250 fordon/dygn. Resultatet av beräkningen har inarbetats i planförslaget genom att så kallad korsmark regleras på plankartan 20 meter från Mansdalavägens vägmitt där endast komplementbyggnader tillåts så att bullerriktvärdena vid fasad erhålls, utöver byggnadsfritt avstånd. Plankartan reglerar även bestämmelser för uteplats (m₁). Beräkningar visar att det krävs ett 2,5 meter bullerskyddande plank i tät konstruktion vid kvartersmarkens södra del utmed Mansdalavägen för klara riktvärdena 50 dB(A) för uteplats såvida den inte anordnas skärmande av bebyggelse eller skärmas av plank med tät konstruktion till en höjd av minst 2,5 meter högre än vägytan för Mansdalavägen utmed kvartersmarkens södra del som vetter mot NATUR.

Motsvarande beräkning har gjorts för Planeternas väg. För Planeternas väg, som är reglerad till 30 km/h förbi planområdet, finns uppgifter om 645 fordon årsmedeldygnstrafik (ÅDT), varav 3,6 % utgör tung trafik år 2020 med uppräknings enligt Trafikverkets basprognos för 2040 genereras 800 ÅDT. Resultatet av beräkningen har inarbetats i planförslaget.

För kvartersmarken utmed Planeternas väg erhålls bullerriktvärdena vid fasad. Plankartan reglerar däremot bestämmelser för uteplats (m₂) att såvida bostadens enda uteplats föreläggs inom egenskapsyta (17 meter från vägmitt), ska denna anordnas skärmande mot Planeternas väg. Skärmningen ska utgöras av en byggnad eller plank med tät konstruktion till en höjd av minst 2 meter högre än vägytan för Planeternas väg utmed kvartersmarkens västra del som vetter mot NATUR.



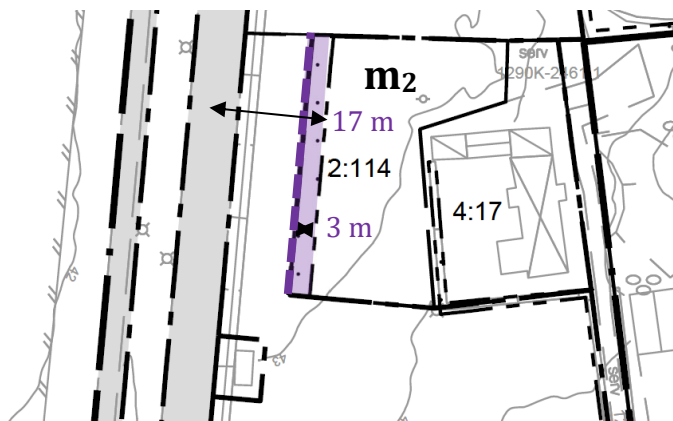
Utdrag från plankartan.

12 meter från Mansdalavägens norra vägområdesgräns regleras som byggnadsfritt avstånd, med prickmark (grön yta).

20 meter från Mansdalavägens vägmitt regleras endast komplementbyggnader för att erhålla riktvärde vid fasad, med korsmark (turkos yta).

60 meter från vägmitt regleras bestämmelse (blå yta) regleras bestämmelse om att uteplats behöver anordnas skärmande. Blå streckad linje utgör område där plank kan placeras om den åtgärden väljs.

Karta: Kristianstads kommun.



Utdrag från plankartan. Lila yta där uteplats behöver anordnas skärmande utmed Mansdalavägen. Lila streckad yta utgör område där plank kan placeras om den åtgärden väljs.

Det finns ingen annan omgivningspåverkan som påverkar planområdet.



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 fem (5) år från det datum då planen fått 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.

Ansvarsfördelning

Avsikten är att kommunen bygger ut den allmänna platsmarken samt anlägger underjordisk infrastruktur.

Varje exploatör svarar för utbyggnad av den enskilda kvartersmarken.

Kommunen ansvarar för att ansöka om tillstånd enligt väglagen att stänga in- och utfarten mot Mansdalavägen.

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 NATUR, GATA, GATA₁, VÄG, GÅNG och CYKEL med mindre undantag från Mansdalavägen som utgör statlig väg. Huvudmannen ansvarar för den allmänna platsmarkens utbyggnad, drift och underhåll.

Planavtal

Det har inte upprättats något planavtal mellan exploatören/fastighetsägarna till Vä 2:72/Planeternas Tomt AB och Byggnadsnämnden i Kristianstads kommun.

Ramavtal & Exploateringsavtal

Ett ramavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren till Vä 2:72, Planeternas Tomt AB, som reglerar bland annat kostnader för kommande lantmåteriförrättningar, utbyggnad av allmän platsmark, marköverlåtelse och detaljplanekostnader.

Ett exploateringsavtal har upprättats och baseras på tidigare upprättat ramavtal. Exploateringsavtalet reglerar mer i detalj uppkommen detaljplanekostnad och andra



kostnader som uppkommer i samband med planens genomförande, såsom utbyggnad av allmän platsmark/vattenförsörjning, avlopp och dagvatten, anordnande av ny och/eller komplettering av befintlig lekplats, kostnader för marköverlåtelse och kompensationsåtgärder. För detta ska exploatören betala ett exploateringsbidrag. Kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet har ansvarat för upprättandet av exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet har godkänts av båda parter 2022-08-31, dvs. innan detaljplanens antagande. Avtalet gäller under förutsättning att detaljplanen får laga kraft.

Överenskommelse ska även träffas mellan kommunledningen och fastighetsägaren till Vä 4:17 för att reglera eventuell markförsäljning av Vä 2:114 och inkoppling av kommunalt avlopp samt ett avtal för att reglera underhåll och skötsel av tillfartsvägen (T₁-område) till Mansdalavägen.

Överenskommelse ska även träffas mellan kommunledningen och fastighetsägarna till Vä 2:25 och Vä 2:40 för att reglera markinlösen för att anlägga tänkt gång- och cykelväg utmed Mansdalavägen när/om det blir aktuellt.

Fastighetskonsekvenser

Det uppstår ett behov av att förändra eller nybilda flertal fastigheter vid detaljplanens genomförande inom planområdet. Observera att sammanställningen inte är bindande för kommande lantmäteriförrättning:

Nordvästra planområdet

Från Pandora 1 avser ca 650 m² + ca 145 m² regleras till Vä 2:107 som allmän platsmark-NATUR.

Från Pandora 1 avser ca 210 m² regleras till Vä 2:107 som allmän platsmark-GATA.

Från del av fastigheterna Pandora 2-4 avser ca 2120 m² regleras till Vä 2:107 som allmän platsmark-NATUR.

Från fastigheterna Telesto 1-3 och del av Pandora 2-4 samt del av Vä 2:107 avser sammanlagt ca 5685 m² att regleras till förslagsvis Atlas 1.

Från del av Atlas 1 avser ca 2 160 m² regleras till förslagsvis Titan 1.

Från del av Atlas 1 avser ca 725 m² regleras till Vä 2:107 och utgörs av allmän platsmark-GATA.

Från del av Vä 2:107 avser ca 1 700 m² regleras till förslagsvis Titan 1.

Från del av Vä 2:107 avser ca 28 m² regleras till förslagsvis Titan 1.

Från del av Titan 1 avser ca 140 m² regleras till Vä 2:107 som allmän platsmark-GATA.

Från del av Titan 1 avser ca 33 m² regleras till förslagsvis Vä 2:107 som allmän platsmark-NATUR.



Sydvästra planområdet

Från fastigheten Vä 2:114 kan ca 854 m² planlagd mark för bostad regleras till förslagsvis Vä 4:17.

Från Vä 2:107 möjliggörs även att ca 63 m² avstyckas för bildande ny fastighet för ändamålet teknisk anläggning.

Från Vä 2:25 avser 453 m² regleras till Vä 2:107 som allmän platsmark-NATUR för att eventuellt möjliggöra kommande gång- och cykelväg utmed Mansdalavägen.

Från Vä 2:40 avser 647 m² regleras till Vä 2:107 som allmän platsmark-NATUR för att eventuellt möjliggöra kommande gång- och cykelväg utmed Mansdalavägen.

Från Vä 2:107 kan ca 347 m² avstyckas för att bilda en tillfarts- och gångtrafikfastighet (T1-området).

Östra planområdet

Från Vä 2:107 avser ca 671 m² regleras till Bianca 1.

Från Bianca 1 avser ca 23 m² regleras till Vä 2:107 som allmän platsmark-NATUR.

Från del av Vä 2:72 avser ca 3 010 m² mark samt ca 605 m² från Vä 2:107 fastighetsregleras till förslagsvis Belinda 1.

Från Vä 2:107 avser ca 85 m² regleras till förslagsvis Belinda 1.

Från Vä 2:107 avser ca 160 m² regleras till förslagsvis Vä 2:72.

Från Vä 2:107 avser ca 280 m² regleras till Perdita 1.

Från Vä 2:107 avser ca 475 m² (245 m² + ca 230 m²) regleras till Perdita 4.

Från Perdita 3 avser ca 140 m² regleras till Vä 2:107 för att utgöra allmän platsmark-NATUR.

Från Perdita 4 avser ca 100 m² regleras till Vä 2:107 för att utgöra allmän platsmark-GATA.

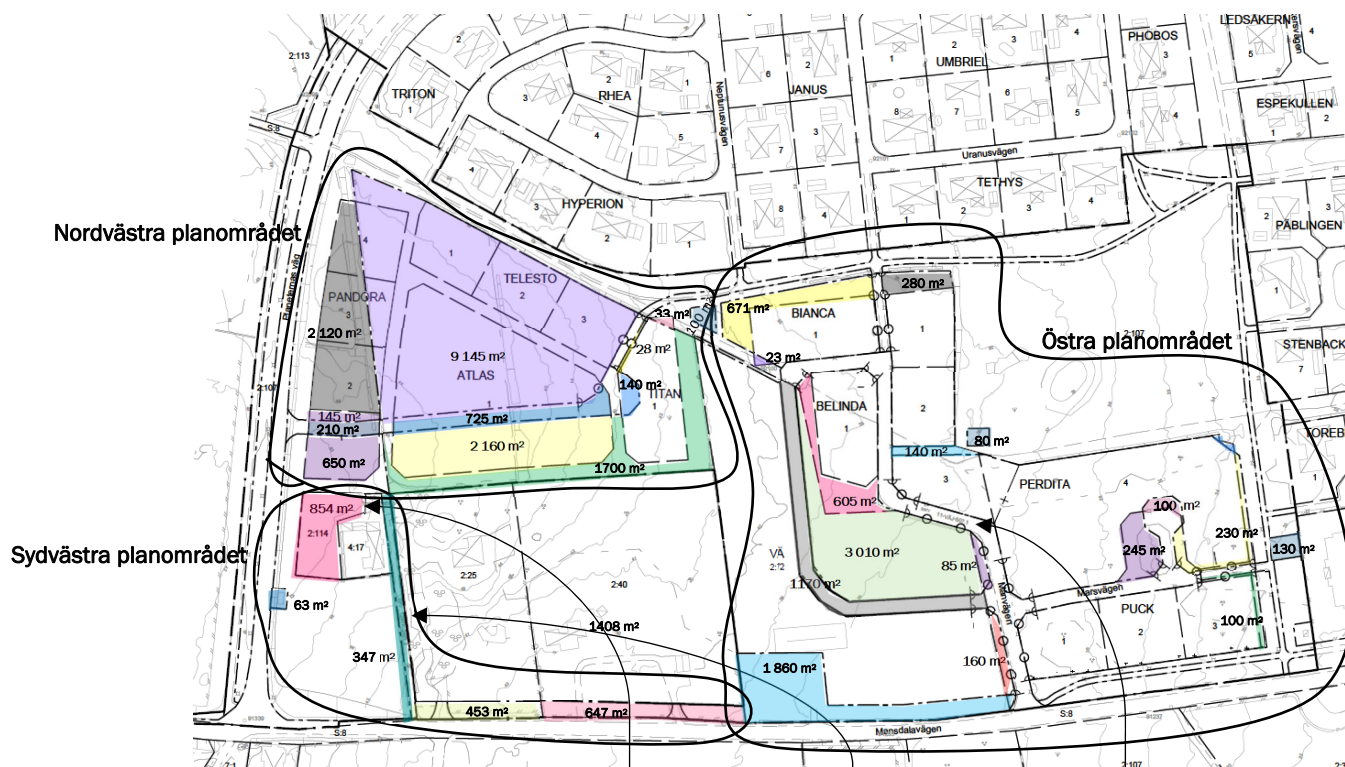
Från Perdita 4 avser ca 20 m² regleras till Vä 2:107 för att utgöra allmän platsmark-NATUR.

Från Vä 2:107 avser ca 100 m² regleras till Puck 3.

Från Vä 2:72 avser ca 1 860 m² regleras till Vä 2:107 för att utgöra allmän platsmark-NATUR.

Från Vä 2:72 avser ca 1 170 m² regleras till Vä 2:107 för att utgöra allmän platsmark-GATA.

Från Vä 2:107 möjliggörs att ca 310 m² avstyckas för bildande av ny fastighet för ändamålet teknisk anläggning, (E).



Fastighetskonsekvenskarta. Karta: Kristianstads kommun

Inom området finns tre servitut: 1290K-2461.1 och 1290K-2461.2 samt 11-VÄJ-507.1. Förstnämnda utgör ett tänkt utfartsområde i enlighet med underliggande detaljplan. Detta är tänkt att utgå då marken avser fastighetsregleras till Vä 4:17. Servitutet för väg 1290K-2461.2 från fastigheterna Vä 2:114 och 4:17 till Mansdalavägen avser förändras i enlighet med gällande detaljplan. Det sistnämnda officialservitutet avser upphöra i lantmäteriförrättning då en tidigare rättighet till utfartsväg inte längre är aktuell.



Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

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

Kommunala utbyggnadskostnader

Kommunen bekostar utbyggnaden av allmän platsmark, vatten- och avloppsnät samt dagvattenutformning i området.

Kommunen ansöker och bekostar lantmäteriförrättning för mark som enligt kommande detaljplan är utlagd som allmän platsmark där kommunen är fastighetsägare, enligt upprättat ramavtal.

Kommunen bekostar marksaneringen inom fastigheten Perdita 3.

Kommunen ansöker och bekostar lantmäteriförrättning för mark som enligt kommande detaljplan är utlagd som T₁-område.

Stenmurarna ska iordningsställas från större träd och sly och stenblock/stenar ska placeras så att de inte utgör fara i det kommande bostadsområdet, vilket är en kostnad som belastar kommunen/exploateringen.

Det bedöms inte uppkomma ett kommunalt behov av fler förskolor/skolor i och med denna tänkta exploateringen.

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.

Fastighetsägaren till Vä 2:72 ansöker och bekostar lantmäteriförrättning för mark som enligt kommande detaljplan är utlagd som allmän platsmark inom fastigheten Vä 2:72, enligt upprättade ramavtal/exploateringsavtal.

I övrigt får Lantmäterimyndigheten göra en skälighetsbedömning av fördelning av förrättningskostnader vid övriga åtgärder utöver ovannämnda, enligt upprättat ramavtal. Fastighetsägaren ska betala förrättningskostnaden.

Den enskilda fastighetsägaren till Vä 4:17 bekostar erforderlig lantmäteriförrättning för den mark som enligt kommande detaljplan är utlagd som kvartersmark för bostadsändamål inom fastigheten Vä 2:114, som ska fastighetsregleras till Vä 4:17.



Eventuell flytt av större stenblock/stenmurar inom Atlas 1 m.fl. svarar kommande fastighetsägare för liksom dispensansökan, såvida inget annat avtalas.

Nödvändiga bulleråtgärder bekostas av bostadsexploatörerna.

Exploatören/fastighetsägaren till Vä 2:72 ansvarar för rivningslov, sanering och bekostar rivning av befintlig äldre lagerbyggnad. Övriga ekonomiska konsekvenser hanteras genom exploateringsavtal såsom anslutningsavgifter för VA, dagvatten, fjärrvärme, el m.m. såvida inte parterna kommer överens om annat.

Tekniska frågor

Dispenser och ytterligare tekniska utredningar

Dispens för de fridlysta exemplaren av hedblomster *Helichrysum arenarium* och gullviva *Primula veris* inom planområdet söktes den 4 mars 2021 till länsstyrelsen. Länsstyrelsen beviljade dispens den 11 augusti 2022. Dispensansökan lämnades in gemensamt för både den enskilt ägda fastigheten Vä 2:72 och den kommunalägda Vä 2:107 då exemplaren förekommer inom de båda fastigheterna. Genomförandet av flytt och kompensationsåtgärder avser regleras i exploateringsavtal.

Länsstyrelsen beviljade dispens 2022-06-21 för intrång i biotopskyddet för stenmurar.

Det krävs tillstånd enligt väglagen att stänga in- och utfarten mot Mansdalavägen, vilket kommunen ansvara för att ansöka.

Den översiktliga geotekniska utredning som gjorts är tillräcklig för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (husgrundläggning, uppfyllnader m.m.) kan ytterligare undersökningar behövas

Förprojektering och höjdsättning inför utbyggnad

Området har förprojekterats med avseende på vägnät, VA och dagvatten (fördröjningsytor) inklusive höjdsättning (WSP). Området kommer att detaljprojekteras i samband med utbyggnaden med avseende på vägar och VA/dagvatten och höjdsättning. Vid markförsäljning kommer även det generella rådet om att färdig golvnivå (fg) på +0,35 meter över gatunivå att kommuniceras för att klara avrinning av dagvatten inom planområdet liksom att byggnader i angränsning till dagvattenfördröjningsytan i söder ska förläggas högre än befintlig höjd på Mansdalavägen för att hindra att dagvatten ansamlas där i enlighet med förprojekteringen.



Krav på sikt

Med hänsyn till den statliga Mansdalavägen (väg 2000) är det krav på att träd och andra siktskymmande föremål ska placeras så att kravet på fri sikt uppfylls i anslutningarna till allmän väg. I anslutning till väg 2000 ska det, från en punkt 5 meter in från väggkant säkerhetsställas en fri sikt på 170 meter i båda riktningar. Inom denna triangel får det inte förekomma växtlighet eller andra föremål som överskrider en höjd om 0,6 meter.

Radon

Utifrån uppmätta radonvärden rekommenderas att byggnader konstrueras radonskyddade.

Medverkande

Genomförandebeskrivningen är framtagen i samråd med lantmäterimyndigheten, kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet samt tekniska förvaltningen.



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 och miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 § p 1-9.

Undersökningen ska identifiera och redovisa omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Byggnadsnämnden beslutar om behovet av miljöbedömning och samråd om undersökningen har skett med länsstyrelsen i samband med plansamrådet.

Faktorer som utlöser eller undantar krav på strategisk miljöbedömning

Planområdet berör inget Natura 2000 område. Det berör eller möjliggör inte för någon tillståndspliktig verksamhet. Detaljplanen syftar inte till att tjäna några intressen för totalförsvaret eller räddningstjänst (vilket skulle innebära att planen helt undantas från krav på strategisk miljöbedömning). Planområdet innefattas av arter som skyddas genom artskyddsförordningen men kompensationsåtgärder görs.

För att klargöra om detaljplanen medför risk för betydande miljöpåverkan har en undersökning genomförts enligt nedan.

Områdets förutsättningar (punkt 2, 8, 9)

Planområdet ligger i utkanten av Vä och omges främst av villabebyggelse. Marken utgörs i huvudsak äldre åker- och betesmark. Området utgörs i dagsläget av ett befintligt exploateringsområde där vägnät, belysningsstolpar och underjordisk infrastruktur delvis redan finns förberett.

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Området hyser naturvärden som identifierats i upprättad naturvärdesinventering.

Stenmurar har historiskt sett används som hägnader mellan marker, fastighetsgränser, mellan olika markslag eller för att skydda grödor från boskap. Stenmurar utgör livsmiljöer, tillflyktsorter och spridningsvägar för flera av jordbrukslandskapets växt- och djurarter till exempel lavar, mossor, grod- och kräldjur, insekter, spindlar, fåglar och smådäggdjur. Genom att skydda stenmurar bidrar det till att uppfylla de nationella miljökvalitetsmålen *ett rikt odlingslandskap* och *ett rikt växt- och djurliv*. Stenmurar utgör viktiga element i ekosystemet.



Det har i arkeologiska undersökningar påträffats fynd i en del av planområdet.

Inom området har det identifierats ett (1) område som är i behov av sanering för att uppnå bostäder som lämplig markanvändning.

Området ligger inte inom ett område som utgör risk för översvämning.

Planområdet ligger utmed Planeternas väg och Mansdalavägen som gör att planområdet påverkas av buller, därutöver finns inga övriga bullerkällor.

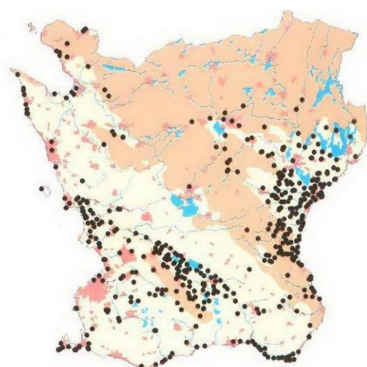
Planens påverkan på området (punkt 3, 9)

Planområdet innefattar 11 exemplar av *Hedblomster* och 5 exemplar av *Gullviva* som båda omfattas av artskyddsföreningen. De är centralt lokaliserade i planområdet (se sidan 20).

Hedblomster är fridlyst i Sverige och får inte plockas. Hedblomster är rödlistad som *sårbar* i den svenska rödlistan 2020. Hedblomster har missgynnats av att betesmarker i Sverige i allt större utsträckningen växt igen och är idag ganska ovanlig. Hedblomster är dock lokalt en mycket vanlig art, då främst i östra Skåne (se prickar/förekomster på karta nedan).

Eftersom hedblomster i regionen är ganska allmänt förekommande är bedömningen att den planerade bostadsbebyggelsen inte påverkar bevarandestatusen för hedblomster.

Hedblomster förekommer dessutom söder om planområdet och Mansdalavägen och har där bra förutsättningar till fortsatt goda livsvillkor. De 11 exemplar av hedblomster inom planområdet har dessutom inte möjlighet att skapa längre spridningskorridorer då Vä:s befintliga villabebyggelse och redan planlagd bostadsbebyggelse hindrar en sådan framfart.



Utbredningen av hedblomster i Skåne från inventeringar 1990-2007 i samband med projekt Skånes Flora.



Rapporterade fynd av backsippa och hedblomster, båda hotade och fridlysta, i anslutning till inventeringsområdet (Artdatabanken 2020-02-06). Karta: Naturcentrum AB

Gullviva återfinns lokalt på flera platser i Skåne men förekommer förutom i Sverige också i övriga världen. Den är en vacker art som utsätts för intensiv plockning och riskerar att bli utrotad och arten är bland annat pga. detta fridlyst. Gullvivan får trots det plockas (ej med rötter) i Sverige men med undantag från Skåne, Halland och Örebro län. Gullvivan är dock inte rödlistad i den svenska rödlistan 2020 utan bedömd som *livskraftig*.

Eftersom gullviva endast förekommer i 5 exemplar är bedömningen är att den planerade bostadsbebyggelsen inte påverkar bevarandestatusen av arten. Det bedöms heller inte som rimligt att spara ut eller undanta området från exploatering då gullvivans lokalisering är centralt i planområdet och det finns få naturliga spridningskorridorer då huvuddelen idag redan är planlagt för bostäder eller redan bebyggt med villabebyggelse.

Avsikten är att gräva bort de fridlysta exemplaren av hedblomster och gullviva och flytta dessa till ett område söder om Mansdalavägen som omfattas av en kommunal naturvårdsfond vid namn "Mansdala" som skapades år 2016. Därtill skapa ett eller flera markområden på sammanlagt 20 m² inom naturvårdsfondens 8 ha att ytschaktas för att nyskapa sandblottor för att på så vis skapa förutsättningar att förbättra livsvillkoren för dessa arter. Genom dessa kompensationsåtgärder ersätts några av de förluster som skapas i samband med att området exploateras. Åtgärderna bedöms innebära att det inte skapas en betydande påverkan på dessa arter eller påverka arternas bevarandestatus på ett negativt sätt. Totalt sätt bedöms en flytt av dessa till lämplig mark och nyskapande av sandblottor ge acceptabla konsekvenser för miljön. Länsstyrelsen lämnade 11 augusti 2022 dispens med motivet att hedblomster och gullviva har förhållandevis många och starka populationer i trakten, så bevarandestatusen bedöms inte minska. Vidare angavs att någon annan lämplig lösning för att genomföra föreslagen ändring av detaljplanen samtidigt som arternas lokala bevarandestatus kunde bibehållas bedömdes inte finnas.



*Karta över lokalisering av Gullviva och Hedblomster inom planområdet, som krävt dispensansökan.
Karta: Kristianstads kommun*

Planförslaget har också utformats med hänsyn till befintliga stenmurar genom plangränser och avgränsning av kvartersmark. Där genombrott i stenmurar behövs för att möjliggöra utbyggnaden av det allmänna vägnätet har dispens beviljats av länsstyrelsen.

Med anledning av nu föreslagen detaljplan kommer förorenad mark saneras som i tidigare detaljplan inte upptäckts.

Genom att planförslaget medger anläggande av diken och fördröjningsytor för dagvatten så förbättras dagvattenhanteringen liksom områdets tålighet för skyfall.

Planområdet påverkas inte av några störningar och planförslaget har anpassats så att gällande riktvärden för trafikbuller inte överskrids.

Detaljplanen medför inte problem med att följa gällande miljökvalitetsnormer.



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

Föreslagen utveckling bedöms främja en hållbar utveckling av Vä samhälle. Detaljplanen bedöms ha en fördelaktig lokalisering av bostäder i ett kollektivtrafikhärlä läge med närhet till skola, centrumservice samt gång- och cykelstråk. Med dessa förutsättningar finns det goda möjligheter att leva utan bil.

Planförslaget bedöms även främja ekosystemtjänster i området genom att tillföra lokalt omhändertagande av dagvatten, bostadsnära park med lek samt bevarande av stenmurar.

Genomförd bullerkartläggning visar på åtgärder som behöver genomföras för att klara riktvärdena för bostäder. Detaljplanens trafikallstring bedöms inte medföra sådan bullerpåverkan på befintliga bostäder att utredning bedöms nödvändigt.

Detaljplanen medger bostäder som är känslig markanvändning och möjliggör inte för några miljöfarliga verksamheter eller anläggningar som skulle innebära svårigheter att följa gällande miljölagstiftning eller medföra risk för människors hälsa.

Markens miljöförorening avhjälpas genom villkorsbestämmelse i detaljplanen som gör att startbesked inte får ges förrän markförorening är sanerad.

Planområdet berörs inte av någon vattenförekomst i VISS. Söderut finns *Ångamöllebäcken*, ett delavrinningsområde till inloppet i Hammarsjön. Bäckens definieras som övrigt vatten och har ingen egen statusklassning eller MKN. Hammarsjön däremot har idag en god status men bedöms vara i risk att inte uppnå god status år 2027, och bör därför skyddas från påverkan av urban markanvändning, som t ex förorenat dagvatten i tillrinnande vattendrag och diken.

Det kommer att vidtas förebyggande åtgärder med hänsyn till dagvattnet. Nya fördröjningsytor kommer anläggas inom planområdet där det kommer fördröjas och renas något innan det leds i dagvattenledningar ner till Ångamöllebäcken. Planområdets planerade markanvändning (bostäder) gör det mindre troligt att örenat dagvatten når bäcken.

Planförslaget innebär ingen risk för att gällande miljökalitetsnormer för vatten överskrids i samband med planens genomförande.

Planområdet berörs av miljökalitetsnormer för utomhusluft (vilket gäller i hela landet). De ämnen som omfattas av normer är kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Kristianstads kommun uppfyller generellt samtliga normer. Det är endast vid en förtätning längs starkt trafikerade väglleder som det kan finnas en risk för höga halter av partiklar, vilket inte är fallet i nu aktuellt detaljplan. Planområdet ligger välventilerat och följer MKN för utomhusluft då träd och buskar renar luften från stoft och partiklar och området ligger öppet med god ventilation.



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

Närhet till känslig markanvändning för bostäder och skola är en förutsättning som påverkar framtida miljötillstånd för verksamheter. Planen bedöms inte leda till ändrade förutsättningar för befintliga verksamheter i närområdet.

Slutsats

Sammantaget för de identifierade arterna gullviva och hedblomster som återfunnits inom planområdet bedöms det inte som rimligt att spara exemplaren och undanta området från exploatering då de inte får så naturliga spridningskorridorer i det annars bebyggda bostadsområdet. Totalt sätt bedöms en flytt av dessa till lämplig mark och övriga kompensationsåtgärder ge acceptabla konsekvenser för miljön. Denna bedömning har även länsstyrelsen gjort, som beviljat dispens till exemplaren av de båda fridlysta arterna.

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.

Ställningstagande

Enligt undersökningen antas planförslaget inte ha en sådan betydande miljöpåverkan att en strategisk miljöbedömning behöver göras. Länsstyrelsen har i sina yttranden över planförslaget delat kommunens bedömning att en SMB inte behöver tas fram.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Daniel Wasden
planchef

Helén Schrewelius
planeringsarkitekt