

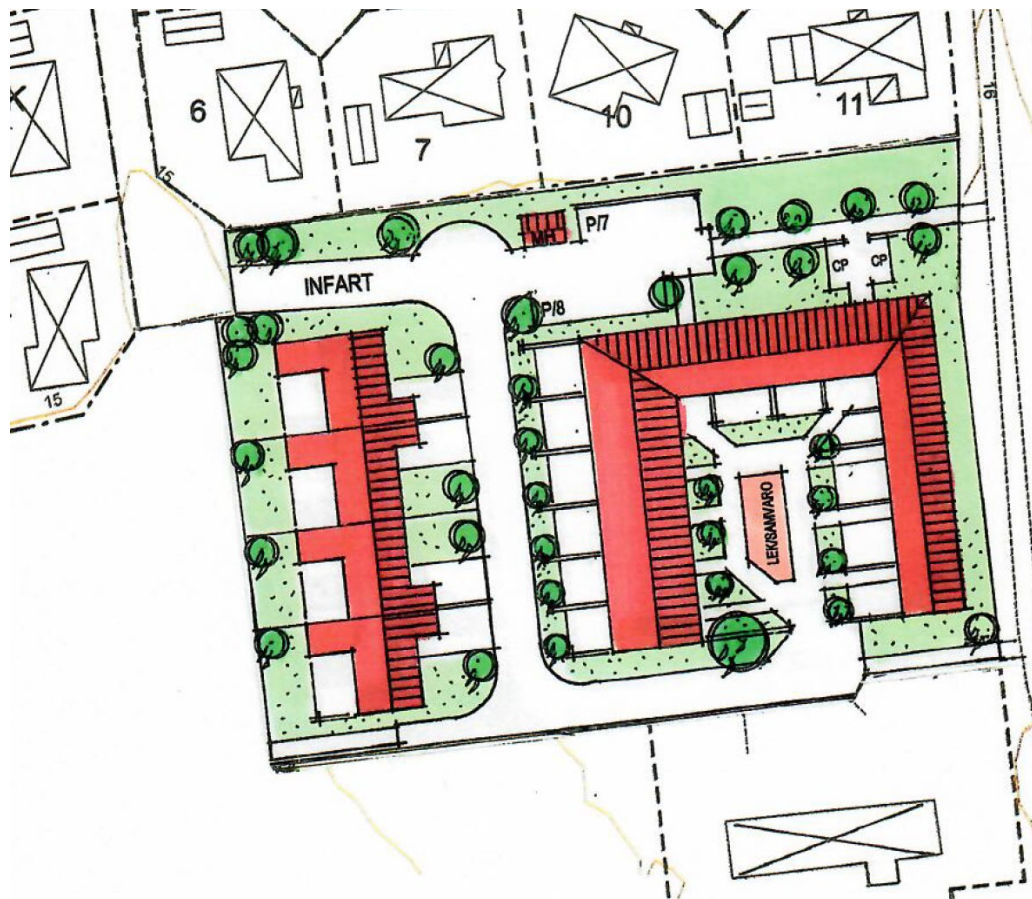


Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Öllsjö 67:139, Öllsjö Boställe samt del
av Öllsjö 67:1





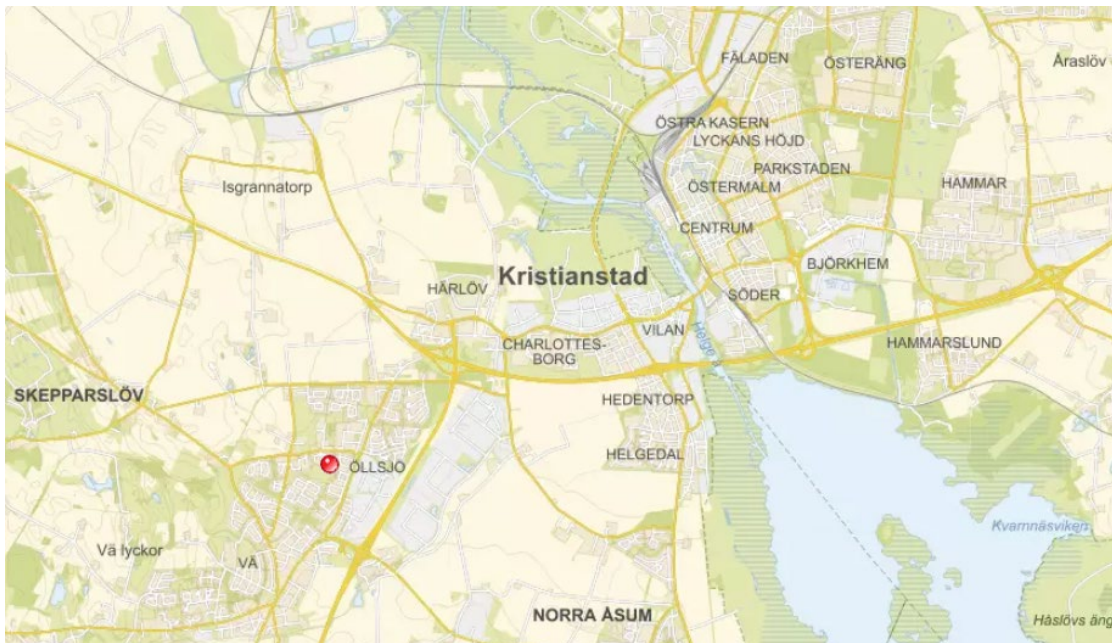
ALLMÄNT

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder och natur i en kulturhistoriskt värdefull miljö samtidigt som dess kulturhistoriska värden bevaras. Inom planområdet finns en befintlig ekonomibyggnad med tre längor som bedöms vara kulturhistoriskt värdefull enligt 8 kap. 13 § PBL. Detaljplanen medger en ändrad användning i befintlig ekonomibyggnad men möjliggör även för nybyggnation i västra delen av området. Inom planområdet finns även ett träd som ska bevaras eftersom det bedöms vara värdefullt ur miljöaspekt, men även som karaktärsskapande för den kulturhistoriska miljön. Detaljplanen medför även att nuvarande körförbindelse omlokaliseras inom planområdet.

Läge och omfattning

Planområdet omfattar fastigheten Öllsjö 67:139 Öllsjö Boställe och del av Öllsjö 67:1. Området ligger i västra Kristianstad, ca 6 kilometer från centrala Kristianstad. Detaljplanen omfattar en ekonomibyggnad i tre längor samt intilliggande mark västerut. Totalt utgör detaljplanen en yta på 9983 m². Populärnamnet Öllsjö Boställe är en del av områdets kulturhistoriska värde och innefattar även boningshuset på Öllsjö 67:138 som inte ingår i detaljplanen. För att förtydliga är det endast ekonomibyggnaden som ingår i planområdet och inte boningshuset, då byggnaderna sedan 1990-talet hör till olika fastigheter.





Uppdrag och bakgrund

Byggnadsnämnden gav 2018-06-26 BN § 104 i uppdrag åt Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att, på den sökandes kostnad, påbörja planarbete för bostäder inom fastigheten Öllsjö 67:139, Öllsjö Boställe. Detaljplanen har handlagts med utökat förfarande. Detaljplanen har varit överklagad av närboende med fick laga kraft 2021-02-25 efter ett avgörande i mark- och miljödomstolen.

Markägförhållanden

Fastigheten Öllsjö 67:139 ägs av NIS Kakel & Bygg AB och Öllsjö 67:1 är i kommunal ägo.



Första bilden visar planområdets avränsning och andra bilden gällande fastighetsgränser.

Planhandlingar

- Plankarta 2021-02-25
- Planbeskrivning 2021-02-25
samt undersökning av behov för strategisk miljöbedömning
- Samrådsredogörelse, 2021-02-25
- Granskningsutlåtande 2021-02-25
- Grundkarta, 2019-03-26
- Fastighetsförteckning

Utredningar tillhörande planförslaget

- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), 2019-12-20
- Utlåtande miljöteknik och geoteknik, 2019-12-20
- Planritning miljöteknik och geoteknik, 2019-12-20
- Sektion miljöteknik och geoteknik, 2019-12-20
- Inventering av fladdermusfaunan, 2019-09-30



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 planbeskrivningens avslutande kapitel på sidan 27.

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

Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan har handlagts med ett utökat planförfarande. Detaljplaneprocessen för ett utökat förfarande är indelat i tre skeden; plansamråd, granskning och antagande. Det är under samråd och granskning som allmänhet, sakägare och myndigheter har möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen har antagits i kommunfullmäktige. När en detaljplan fått laga kraft kan bygglov ges och utbyggnad påbörjas.

Detaljplanen har under perioden 2019-07-17 till 2019-08-09 varit ute på samråd och under perioden 2020-02-13 till 2020-03-09 varit ute på granskning.



Tidplan

Uppdrag	Byggnadsnämnden	2018-06-26 § 104
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2019-05-28 § 89
Godkännande för granskning	Byggnadsnämnden	2020-01-28 § 10
Godkännande för antagande	Byggnadsnämnden	2020-04-28 § 85
Antagande	Kommunfullmäktige	2020-06-23 § 69
Laga kraft		2021-02-25

Medverkande

Förutom planförfattare Felicia Torffvit har bland annat representanter från Lantmäterimyndigheten, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens stadsarkitekt Roger Jönsson, stadsantikvarie Katarina Olsson, trafikplanerare Åsa Hammarstedt, kommunekolog Ulrika Hedlund och miljöinspektör Anna Bryllert deltagit i planarbetet. Även Malin Åberg och Mona Eliasson från Tekniska förvaltningens VA-avdelning och Marie Thiman från Kommunledningskontorets Mark och exploateringsenhet har deltagit i planarbetet.

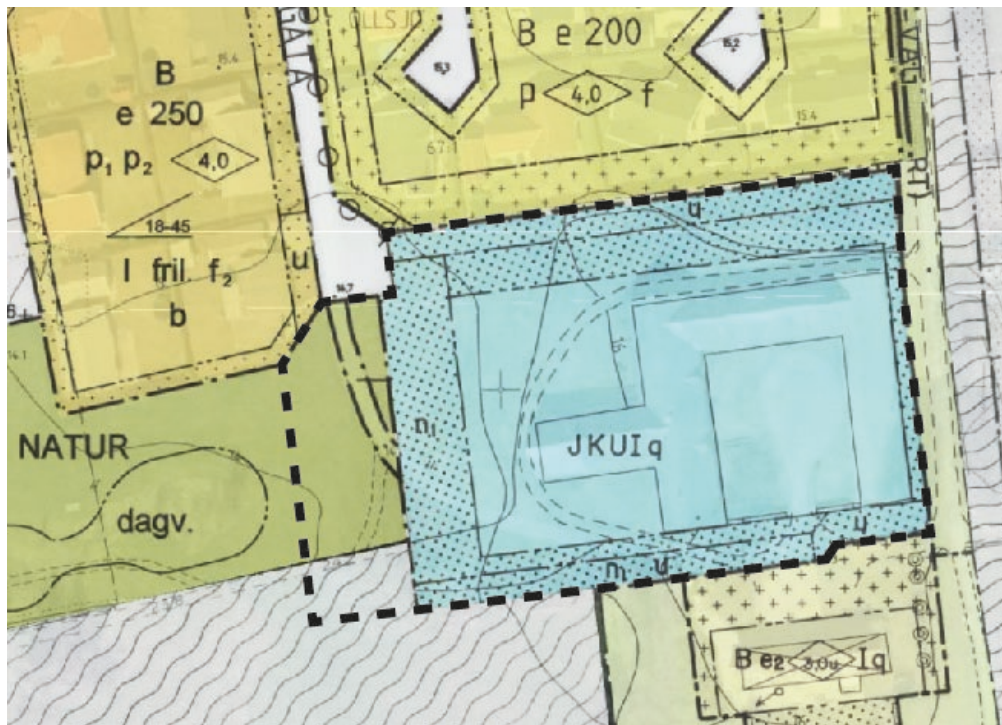


TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Gällande detaljplaner

Planområdet sträcker sig över tre gällande detaljplaner, se bild nedan (planområdet är markerat med svart streckad linje). För den del av planområdet som utgörs av kvartersmark gäller i dagsläget detaljplanen för del av Öllsjö 67:1 (laga kraft 1993-11-11), se planområdets östra del. För den del av planområdet som utgörs av allmän platsmark natur gäller i dagsläget två detaljplaner. Detaljplanen för Öllsjö 63:1 m.fl. utmed Stenmästarevägen (laga kraft 2006-07-19) anger användningen natur och pekar ut ett markområde för gång- och cykelväg inklusive tomtutfart, se planområdets nordvästra del. Detaljplanen för Öllsjö Boställe (laga kraft 1972-05-10) anger park och syns i den sydvästra delen.



Beträffande förstnämnda detaljplan för del av Öllsjö 67:1 anges användningen småindustri, hantverk, kontor och lager (se blått område på kartan). Området regleras även med bestämmelse om skydd av kulturmiljö i gällande detaljplan. Bestämmelse berör befintlig ekonomibyggnad inom planområdet och en bostadsbyggnad på intilliggande fastighet söder om planområdet. De båda byggnaderna har tidigare varit del av samma fastighet. Bestämmelsen anger värdefull miljö och att ändring av byggnaden inte får förvanska dess karaktär. Del av fastigheten ska enligt gällande detaljplan vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (se beteckning u), samt ska ha en minst 3,0 meter bred utfart för angränsande fastighet Öllsjö 67:138 (se beteckning n1). Viss del av



fastigheten är reglerad med prickad mark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad.

Sammanfattningsvis är det idag möjligt att utveckla området med småindustri, hantverk, kontor och handel och kommer vara så även i fortsättningen i det fall föreslagen detaljplan inte vinner laga kraft.

Översiktsplaner och fördjupningar

Detaljplanens område är inte utpekad i Kristianstad kommuns fördjupade översiktsplan (antagen 2009), vilket innebär att området är under pågående markanvändning enligt gällande detaljplan. Pågående markanvändning är enligt gällande detaljplan småindustri och hantverk, kontor och lager. Föreslagen detaljplan avviker från pågående markanvändning, vilket innebär att föreslagen detaljplan avviker från kommunens fördjupade översiktsplan.

Avvägning har gjorts mellan pågående markanvändning och förslagens innebörd. Gällande detaljplan möjliggör för arbetstillfällen, medan föreslagen detaljplan möjliggör för nya bostäder som skulle utgöra ett positivt inslag till angränsande villabebyggelse. Den fördjupade översiktsplanen vill generellt sett främja en förtätning inom exploaterade områden i syfte att hushålla med kommunens markområden och resurser. Detaljplanen anses därför främja kommunens övergripande intentioner genom att möjliggöra för nybyggnation inom ett delvis ianspråktaget område med utbyggt vägnät, närhet till cykelväg, busshållplats, förskola, grundskola samt service och handel. Föreslagen utveckling kan därför medföra ett bostadstillskott till området.

Riksintressen

Planområdet berör inte några riksintressen.

Natura 2000

Detaljplanen bedöms inte påverka något Natura 2000-område. Avstånd till närmsta Natura 2000-område är mer än 3 km.

Fornlämningar

Kommunen har varit i tidigt samråd med Länsstyrelsen och någon arkeologisk undersökning bedöms inte nödvändigt för aktuell detaljplan (meddelande 2018-06-26). Det finns idag inga kända fornlämningar inom detaljplanens område. Om fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc.) – mot förmodan - 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.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.



PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse

Planområdet nås med tillfart via Tyras väg, från Stenmästarevägen i Öllsjö. Inom planområdet berörs en befintlig ekonomibyggnad som har kulturhistoriska värden.



Planområdet omges av en park och av friliggande enbostadshus. Parken angränsar i väst. Rakt söder om planområdet ligger en mangårdsbyggnad uppförd år 1841. Denna mangårdsbyggnad har tidigare varit en del av samma fastighet som ekonomibyggnaden. Bostadsbebyggelsen i öster är uppförd under 1970-talet och bostadsbebyggelsen i norr är uppförd mellan åren 2000-2008. Platsen visar således på en homogen bebyggelseform bestående av friliggande enbostadshus som är uppförda i olika tidsperioder.

Planförslaget medför en förtätning av området. Platsen är redan ianspråktagen men föreslagen detaljplan medför en utveckling av bostäder som kan komplettera befintliga bostadshus. Inom en kilometer från planområdet finns tillgång till bland annat livsmedelsbutik, vårdcentral, café och restaurang med mera. Inom 300 meter från platsen finns tillgång till både förskola och grundskola. Dessa skolor nås med väl utbyggda gång- och cykelvägar men innebär ett korsande av Stenmästarevägen via övergångsställe. Närmsta busshållplats finns inom ett avstånd på 150 meter.

Marken inom planområdet är förhållandevis flack med marknivåer på ca 14,5-16,5 meter över nollplan. Markbeläggningen är till viss del grus och stora delar gräs med buskage samt träd.



Geotekniska förhållanden

I november 2019 utfördes en översiktlig geoteknisk bedömning av Tyréns (rapport MUR och rapport Utlåtande daterade 2019-12-20). Undersökningen visade att området har två typer av jord: fyllning och naturliga jordar. Fyllningen varierade inom området men hade en mäktighet på max 0,5 meter bestående av sand, grus och mulljord. Fyllningen har på vissa ställen inslag av tegel och betong. Vid två ställen påträffades gödselplattor. Dessa var fyllda med sand, grus och mulljord samt inslag av tegel, betong och mindre mängder av metall, papper och plast.

De naturliga jordarna bestod av sand och silt. Inget grundvatten påträffades i någon av provgroparna men jorden var fuktig i botten. I en av gödselplattorna påträffades vatten på ett 1,5 meters djup.

Utifrån den geotekniska undersökningen bedöms grundläggning av bostäder på 1-1,5 plan utan källare kunna utföras genom plattgrundläggning på frostfritt djup på förekommande naturligt lagrad friktionsjord utan organiskt innehåll. Ytligt förekommande fyllning bedöms ha mindre goda geotekniska egenskaper då den innehåller organiskt material och det bedöms därför nödvändigt att behöva schakta inför grundläggningen. Undersökningen bedöms vara tillräckligt för detaljplanen.

Förorenad mark

I november 2019 utfördes en markteknisk undersökning av Tyréns (rapport MUR och rapport Utlåtande daterade 2019-12-20). Utifrån utförda laboratorieanalyser har endast låga föroreningsnivåer påträffats. Dessa är väl under Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (i detta fall bostäder) varpå inget saneringsbehov bedöms föreligga. Marken bedöms därför lämplig för föreslagen markanvändning.

Markradon

Kommunens översiktliga kartläggning av markradon indikerar på att planområdet ligger inom ett högriskområde för markradon. Kraven i Boverkets byggregler (BBR) har höjts så att all grundläggning av ny bebyggelse ska utformas med utgångspunkt i hög radonförekomst. Detta regleras närmare i samband med det tekniska samrådet i bygglovskedet.

Kulturmiljövärden

Byggnaden som berörs i detaljplanen är en ekonomibyggnad i tre längor som tillsammans med tillhörande mangårdsbyggnad utgjorde Öllsjö Boställe. Boställets ekonomibyggnad berörs i föreslagen detaljplan. Mangårdsbyggnaden tillhör en fastighet utanför planområdet, men berörs indirekt genom servitut som belastar planområdet. Särskild hänsyn behöver tas till områdets kulturhistoriska värde enligt 8 kap. 13§ PBL. Avsnittet nedan redogör för bakgrund och information som har legat till grund för föreslagna skydds- och varsamhetsbestämmelser.



Historik

Historiskt sett var ett boställe en jordbruksfastighet för civila eller militära ämbetsmän. De kunde förutom staten även tillhöra kyrkan. Bostället gav inte enbart boställsinnehavaren en bostad, utan även en möjlighet till avlöning genom att bruka tillhörande jordbruksmark.

Mangårdsbyggnaden uppfördes 1841. Stall och ladugård uppfördes 1913, loge och magasin 1925, svinstall och magasin 1931. Både mangårdsbyggnaden samt ekonomibyggnaden var under en period i kommunal ägo. Under 1990-talet avstyckades del av fastigheten innehållande mangårdsbyggnaden i samband med att den såldes.



Öllsjö Boställe fotograferat från östgående riktning under 1930-talet. Mangårdsbyggnaden syns till vänster. Bild från Gärds Härads Hembygdsförening.



Öllsjö boställe fotograferat från samma riktning, oktober 2018.



Gällande detaljplan

Ekonomibyggnaden har i gällande detaljplan planbestämmelsen "q", vilket innebär att förändringar inte får förvanska byggnadens karaktär. Denna bestämmelse är även lokaliserad på en tillbyggnad i trä som är uppförd på senare tid. Denna tillbyggnad är ett senare tillägg och bedöms inte vara av ett sådant kulturhistorisk värde att den fortsättningsvis ska omfattas av en bestämmelse om skydd av kulturhistoriska värden.



Tillbyggnaden i trä.

Kulturhistoriska värden

Gården som helhet har ett högt kulturhistoriskt värde. Gårdsbildningen, den trelängande ekonomibyggnaden i företrädesvis sten och tegel, utgör en fin fasad ut mot gårdsplanen. Den avgränsande muren mot mangårdsbyggnaden och de planterade gårdsträden är en annan karaktär som sammantaget ger en intim atmosfär samtidigt som det återkopplar till gårdens ursprung och historia. Muren syftar till att tydligt avgränsa bostaden från arbetet.



Såväl byggnaden, den rymliga gårdsbildningen, muren och de stora gårdsträden bedöms viktiga att bevara för att vidhålla dem identitetsskapande värdena för området.



Bild som visar lokaliseringen av både muren och gårdsträden. Mangårdsbyggnaden ses till höger. Staketet har uppkommit på senare tid under hösten 2018. Bild från oktober 2018.



Blandade bilder på innegården och byggnadens material. Materialet på fasadernas inåtriktade fasader utgörs huvudsakligen av tegel, medan materialet på byggnadens yttre fasader huvudsakligen utgörs av sten. Se även övriga bilder i planbeskrivningen.



Taket är i dag lagt med eternit eller korrugerad plåt. Taket bör även fortsättningsvis bestå av dessa material för att inte inskränka på byggnadens kulturhistoriska värden, dock kan den korrugerade plåten bytas till pannplåt eller papp men även tegelpannor kan användas. Eventuella takkupor bör vara ett fåtal för att inte skapa ett rörigt intryck. Takfoten får inte brytas utan takkuporna placeras högre upp i takfallet.

Fasadernas enkla och funktionella utseende och materialval är starka bärare av gårdens kulturhistoriska värde. Ekonomilängornas materialval och detaljering kan fungera som inspiration till den nya tillkommande bebyggelsen men främst skall det tillvaratas i samband med förändringar på befintlig byggnad. Byggnadens fasader ska fortsättningsvis även bestå av sten och tegel, men även trä bedöms lämpligt.



Tegel, trä och sten utgör byggnadens befintliga material. .

I dag är det stora flertalet fönster av modellen smårutiga gjutjärnsfönster. Efterhand har sentida fönster i apart modell tillkommit. I vissa fall är fönsterbågen borttagen och fönsteröppningen igensatt men den tegelsatta stickbågeformen är kvar. Teglet utgör en kontrast till stenen och artikulerar fasaden på ett enkelt men effektivt sätt. Vid återanvändning och nyupptagning av fönsteröppningar skall stickbågeformen användas och bågen följa dess form och inte fyllas igen för att få en rak överkant. Fönsterkarm och båge skall lämpligen vara av trä samt smårutat med fast spröjs.

Sammanfattad bedömning av byggnadens kulturhistoriska värden

Befintlig ekonomibyggnad bedöms vara särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt som avses i 8 kap. 13§ PBL. Vid planläggning finns därför möjlighet att införa särskilda egenskapsbestämmelser avseende skydd och varsamhet. Mer om egenskapsbestämmelserna redogörs för under nästkommande kapitel som redovisar planförslaget.



Natur- och rekreationsvärden

Det finns stora rekreationsvärden i närheten av planområdet. Planområdet angränsar i sydväst av Öllsjö Gröning, som utgör en parkyta på cirka 35 000 m². Parken nyttjas för rekreation som exempelvis grillplats, utomhusgym, lekplats, frisbeegolf, boulebana, bollplan, skateboardramp med mera. Från parken går det att röra sig vidare till sammanhängande grönområden och parker. Det finns gott om platser för rekreation, avkoppling och lek i området.



Del av planområdets angränsande park i Öllsjö, augusti 2018. Bilden är tagen från planområdet.



Ekosystemtjänster kan kortfattat beskrivas som nyttorna man kan skapa inom ett område med hjälp av dess grönstruktur. Vissa platser är särskilt viktiga för produktionen av ekosystemtjänster och de sammanfaller ofta med biologisk mångfald.

Träd är värdefulla för mer än bara människan och kan erbjuda bland annat en bullerdämpande effekt, skugga, ren luft, varierade livsmiljöer för olika arter och estetiska värden som uppskattas av människor. Kommunen har brist på träd och det är därför av betydelse att spara träd men även plantera nya.

På platsen finns bland annat två äldre gårdsträd, varav det ena trädet ingår i planområdet. Träden bedöms ha höga naturvärden bör därför bevaras. Stora och fullvuxna träd erbjuder varierade levnadsförhållanden för flera olika insekter och fåglar, i synnerhet i sina håligheter. Träden erbjuder fina jaktmarker för de fladdermöss som har observerats på platsen (se inventering av fladdermöss). Det träd som finns inom planområdet är ett kastanjeträd som skyddas med egenskapsbestämmelser.



Bild till vänster: de båda kastanjeträden (det till vänster är inom planområdet och det till höger är inom grannfastigheten), augusti 2018. Bild till höger: kastanjeträdet inom planområdet, mars 2019.

Öllsjö 67:139 Öllsjö Boställe är redan planlagt med en detaljplan för småindustri, hantverk, lager och kontor. Föreslagen detaljplan återställer del av en naturmark från utfart till natur. I detaljplanen finns ett markreservat för gemensamhetsanläggning för väg. Föreslagen dragning medför en möjlighet för renhållningens fordon att s. k. T-vända både i norra och södra delen av planområdet. Det innebär att mindre yta behöver hårdgöras och tas i anspråk för vändzoner längre in i området och därmed en möjlighet att spara på gräsytor som kan infiltrera dagvatten.

Fladdermöss

En inventering av fladdermusfaunan har gjorts i augusti-september 2019 (rapport daterad 2019-09-30). Under inventeringen påträffades 6 olika arter. Ingen av arterna är ovanliga, hotade eller rödlistade. Det påträffades inget som tyder på att byggnaden nyttjas som yngelplats. En ombyggnation bedöms inte påverka faunan negativt.



För att gynna faunan särskilt är det viktigt att bevara dem stora gårdsträden, varav ett ingår i planområdet och är skyddat i detaljplanen. Vid ombyggnation ska taket läggas om under perioden 1/9-30/4 för att inte störa kolonin. Genom att tillgängliggöra byggnadens vindsutrymme och sätta upp fladdermusholkar av varierade typer kan man gynna kolonin särskilt.

Trafik

Det finns ett väl utvecklat vägnät och förbindelser för samtliga trafikslag. Därför är det lätt att ta sig med bil och buss samt som gående och cyklist till och från platsen. Planområdet har ett avstånd på ca 1,3 km till Vä centrum och ett avstånd på ca 4 km till Härlövs handelsområde. Till Kristianstad centrum och centralstation är det ett avstånd på ca 6 km. Samtliga avstånd utgår från tillgänglig infrastruktur och inte s. k. fågelavstånd.

Närmsta busshållplats är lokaliserad cirka 150 meter från planområdet, utmed Stenmästarevägen. Bussen har vid denna hållplats en god turtäthet med 10 minuter mellan varje avgång. Bussen tar cirka 16 minuter till Kristianstad centralstation och innebär en total restid på ca 20 minuter från bostaden till centralstationen. Platsen har således goda förbindelser med kollektivtrafik, men är även försörjt med infrastruktur för gång- och cykeltrafik.

Risk för översvämning eller erosion

Detaljplanens område bedöms inte utstå risk för varken översvämning eller erosion. Området ligger högt i förhållande till kringliggande mark och beräknas enligt kommunens kartläggning inte utstå någon översvämningsrisk vid varken skyfall eller eventuellt vallbrott.

Farligt gods

Planområdet är inte lokaliserat i närhet av någon transport av farligt gods.



PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för bostäder (B) och allmän plats natur (NATUR). Fastigheten är delvis ianspråktagen med en befintlig ekonomibyggnad. Ombyggnation av befintlig ekonomibyggnad ska ske med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden. Dessa är reglerade i detaljplanen med varsamhets- samt skyddsbestämmelser för att reglera vilka kulturhistoriska värden som är av betydelse att bevara och vilka värden som ska tas tillvara vid förändringar i byggnadens exteriör. Ett träd regleras med en bestämmelse om trädet endast får fällas om det är sjukt alternativt utgör en säkerhetsrisk. Därtill krävs marklov för trädfällning. Detaljplanen medger en möjlighet att återställa del av en nuvarande utfart till naturmark, genom markanvändningen natur. Utfarten omlokaliseras inom ett markreservat för gemensamhetsanläggning. Nybyggnation är möjlig att uppföra med maximal nockhöjd på 7,0 meter och komplementbyggnader med maximal nockhöjd på 4,0 m.

Planområdets avgränsning

Planområdets kvartersmark överensstämmer med gällande fastighetsgränser för Öllsjö 67:139 Öllsjö Boställe. Väster om kvartersmarken ingår även delar av befintlig naturmark vilket är nödvändigt för att återställa en utfart till naturmark.



Allmän platsmark för natur

Markanvändning

Användningen natur innefattar ett område med friväxande natur och med mindre skötsel än användningen park. Området är även idag planlagt för användningen natur, precis som resten av stadsdelsparken. Vägar för fordonstrafik är inte tillåten inom naturmark. Undantag kan ges om körbar förbindelse är nödvändigt för områdets skötsel.



Fördröjning

Naturmarken säkerställs med en egenskapsbestämmelse om att marken ska hållas tillgänglig för fördröjning av dagvatten.

Kvartersmark för bostäder

Markanvändning

Större delen av planområdet utgörs av kvartersmark för bostäder (beteckningen B i plankartan).

Användningen bostäder (B) innebär boende av varaktig karaktär. Exempel på boende av varaktig karaktär är förutom bostäder även fritidshus, studentbostäder, seniorbostäder, gruppboendestäder samt liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg förutsatt att vårdinslaget inte är för stort. Markanvändningen innefattar även bostadskomplement av olika slag. Detta innebär sådant som kan ligga inom bostadsfastigheten. Exempel på detta kan vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga, gästlägenhet, lekplats och miljöhus. I bostadsändamål möjliggörs även för bostadsanknuten service, som exempelvis frisör och mindre omsorgsändamål. Även förskola i mindre omfattning som ryms inom flerbostadshus kan betraktas som kompletterande.

Bebyggandets omfattning

Viss del av fastigheten är markerad med kryssmark vilket innebär att marken endast får bebyggas med komplementbyggnader. En komplementbyggnad är en fristående byggnad som ska vara underordnad en huvudbyggnad och kan exempelvis vara ett garage, uthus, lusthus eller en gäststuga.

Viss del av fastigheten är i detaljplanen markerad med prickad mark. Detta innebär att marken inte får förses med byggnad.

Utformning

Möjlig byggnation utöver befintlig ekonomibyggnad begränsas genom en egenskapsbestämmelse för maximalnockhöjd. Nockhöjden är i detaljplanen bestämd till 7,0 meter för tillkommande bebyggelse och 4,0 meter för komplementbyggnader. Höjden är begränsad på grund av kringliggande bebyggelsekaraktär. Bestämmelser om nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

Markens anordnande och vegetation

Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (n_1). Bestämmelsen syftar till att bevara ett kastanjetråd som bedöms ha särskilt höga värden avseende miljö och områdets kulturhistoriska kontext.



Skydd av kulturvärden

Befintlig ekonomibyggnaden med tillhörande gårdsmur bedöms ha ett bevarandevärde och regleras med en skyddsbestämmelse (q_1) enligt 4 kap. 16 § 3 PBL. Värdena utgörs av byggnadens och murens förhållande till varandra, där muren tydliggör avgränsningen mellan boningshuset och ekonomibyggnaden. Det kulturhistoriska värdet utgörs även av byggnadens karaktär av ekonomibyggnad vars karaktärsgivande värden är den rymliga innergården, byggnadens volym och höjd. Se även avsnittet "Kulturmiljövärden" under "Platsens förutsättningar".

Rivningsförbud

Rivningsförbud innebär att den bebyggelse som ryms inom området för bestämmelsen inte får rivas och berör i detta fall befintlig ekonomibyggnad. Bestämmelsen grundar sig i att byggnaden bedöms ha ett så stort kulturhistoriskt värde att den beläggs med rivningsförbud (r_1) enligt 4 kap. 16 § 4 PBL. Bestämmelsen skyddar enbart byggnadens stomme.

Varsamhet

Plan- och bygglagen anger att ändring av kulturhistoriska byggnader alltid ska göras varsamt för att ta tillvara på deras kulturvärden. Varsamhetsbestämmelser i en detaljplan syftar till att reglera vilka karaktärsdrag som utgör särskilda värden hos byggnaden. Det ska observeras att det generella varsamhetskravet fortsätter att gälla.

Följande karaktärsbärande uttryck i byggnadens exteriör beläggs med varsamhetsbestämmelser (k_{1-4}) enligt 4 kap. 16 § 2 PBL. Se även avsnittet "Kulturmiljövärden" under "Platsens förutsättningar".

Stickbågeform i befintliga fönsteröppningars övre del ska bevaras. Stickbågen utgör endast fönsteröppningens böjda form i dess övre del. Vid nyupptagning av fönsteröppningarna ska fönsterna följa stickbågen och inte fyllas igen i sin båge vilket skulle skapa en rak överkant. Fönsteröppningen är möjlig att förlänga neråt. Sidohängda träfönster användas för att spegla byggnadens ursprungliga funktion och utseende.

Byggnaden fasadmaterial ska vara av huvudsakligen sten, tegel och trä. Dessa material har återfunnits i byggnaden genom tiden och är även idag byggnadens huvudsakliga material. Takfoten får inte brytas.

Byggnaden får inte byggas samman med komplementbyggnader. Byggnaden ska vara fristående för att bevara karaktären av ekonomibyggnad.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och beskrivs mer ingående under kommande kapitel Genomförande.



Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för trädfällning (a_2). Bestämmelsen berör ett befintligt kastanjeträd i anslutning till befintlig kulturhistorisk byggnad och bedöms ha ett bevarandevärde för naturen och gårdens historiska kontext.

Villkor för startbesked

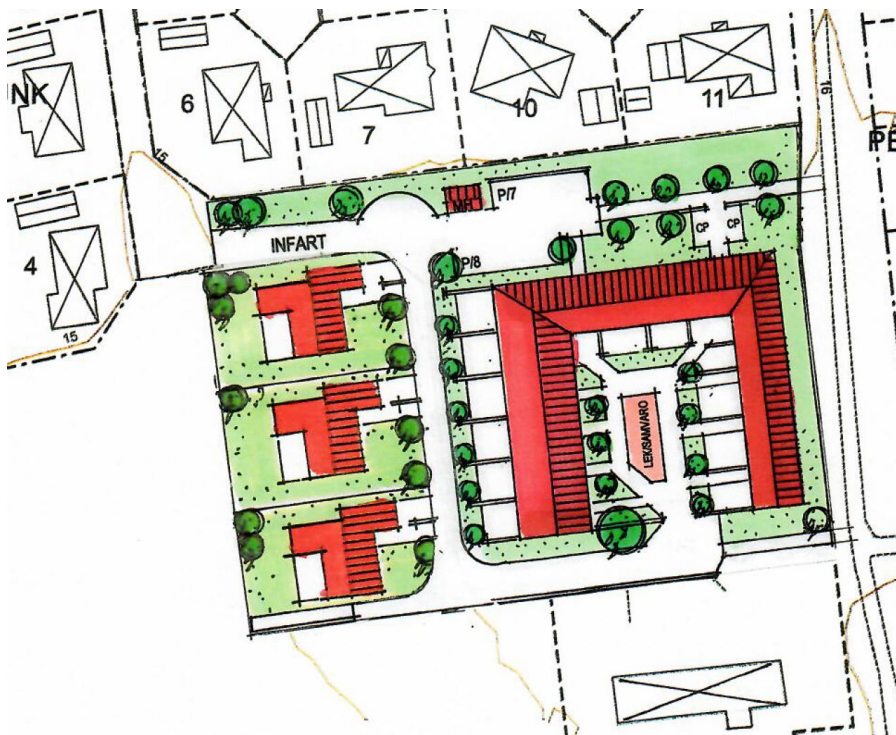
Startbesked får inte ges för bygnadsverk förrän vägen i sin helhet har kommit till stand (a_1). Bestämmelsen syftar till att säkra en körbar förbindelse i området.

Gemensamhetsanläggning

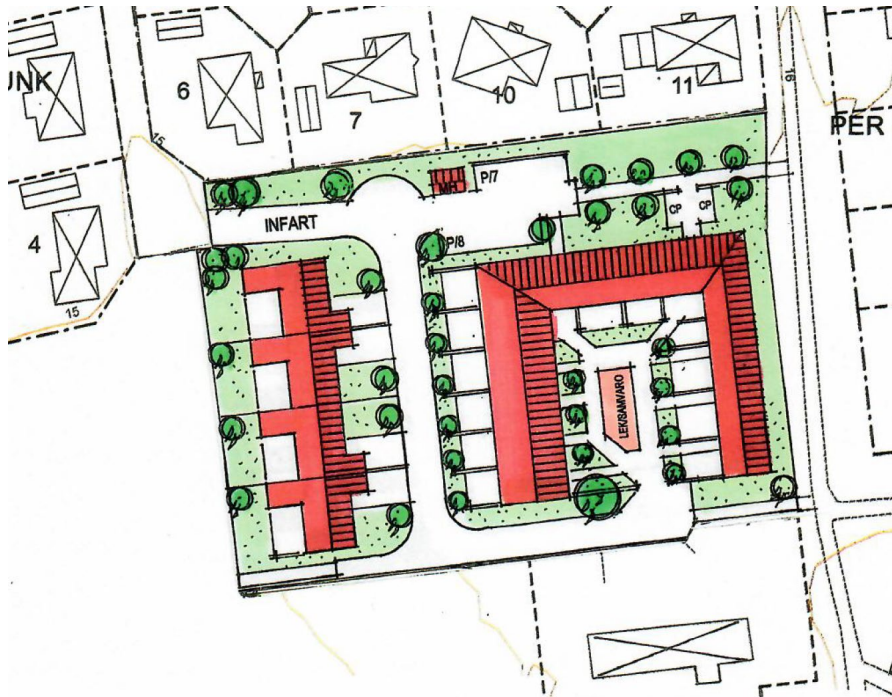
Detaljplanen reglerar ett markreservat för gemensamhetsanläggning (g_1), avseende väg. Ett markreservat innebär inte nödvändigtvis att syftet med markreservatet verkställs. Det innebär att bestämmelsen inte är tvingande till ett genomförande utan ger endast en vägledning vid exploatering av planområdet.

Exempel på kommande bebyggelseutveckling

Nedan illustreras två alternativ för enbart bostadsutveckling av området i form av nybyggnation av friliggande enbostadshus alternativt radhus, samt utveckling av marklägenheter i befintlig ekonomibyggnad. Illustrationerna ger ingen garanti, utan enbart en indikation på hur planområdet kan komma att utvecklas. Illustrationerna är schematiska och visar exempelvis inte s.k. attefallshus samt andra bygglovsbefriade åtgärder.



Exempel på friliggande enbostadshus inom Öllsjö 67:139. Skiss från sökande.



Exempel på radhus inom Öllsjö 67:139. Skiss från sökande.

Strandskydd

Planområdet berör inte strandskydd.

Trafik

Angöring till området föreslås ske oförändrat via Tyras väg. Planförslaget innebär ca 15-17 nya bostäder. Förslaget innebär en acceptabel trafikökning på Tyras väg.

Tyras väg ska enligt gällande detaljplan för vägen vara dimensionerad för att kunna hantera trafik för småindustri, lager, kontor och hantverk som anges i den gällande detaljplanen för fastigheten Öllsjö 67:139 Öllsjö Boställe. Föreslagen markanvändning bedöms inte alstra mer trafik än gällande markanvändning. Det kan förtydligas att fastigheten idag inte är fullt utnyttjad enligt gällande detaljplan. Exempelvis är hela ekonomibyggnaden möjlig att inreda med kontorsverksamhet.

Trafikalstringen för tillkommande bostäder inkl. nyttotrafiken (sopbil, post mm) är beräknad med Trafikverkets trafikalstringsverktyg och blir 53 ÅDT (årsdygnstrafik). Tillkommande trafikmängd är inte av den storleken att den bedöms påverka trafiksäkerheten i området.

Parkering

Parkering ska lösas inom fastigheten och i anslutning till föreslagen bebyggelse. Parkeringsplatser ska anläggas enligt kommunens parkeringsnorm. Parkeringsnormen är inklusive besöksparkering som motsvarar 10% av antalet parkeringsplatser. Det ska tydligt framgå på plats vilka parkeringsplatser som är reserverade för besökare.



För planerade marklägenheter i befintlig ekonomibyggnad föreslås en gemensam parkeringsplats och vid nybyggnation av radhus eller friliggande enbostadshus föreslås parkering i anslutning till den egna bostaden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Det bör fattas beslut om kommunalt verksamhetsområdet för dagvatten fastighet och gata. Anslutning finansieras via taxan. Kommunen har en infiltrationsdamm på intilliggande natur- och parkområde, ca 40 meter från planområdet.

Fjärrvärme, el, och fiber

Det finns en möjlighet att ansluta till fjärrvärme inom 100 meter från området.

Detaljplanen är inom område för C4 Elnät AB:s distributionsområde och transformatorstation för el och fiber finns inom 50 meter från området.

Avfallshantering

Närmaste återvinningsstation finns i Vä Centrum, ca 1 kilometer från planområdet.

Renhållningen Kristianstad ansvarar för sophämtningen i området. Sophämtningen föreslås efter samråd med Renhållningen Kristianstad ske med s.k. fyrfack för tillkommande bebyggelse i planområdets västra del och med miljöhus för tillkommande bostäder i befintlig kulturhistorisk ekonomibyggnad i områdets östra del.

Renhållningen har olika fordon för sophämtning, där ett nyttjas för miljöhus och ett annat för fyrfack. Miljöhuset föreslås anläggas i planområdets norra del för att på så sätt undvara renhållningen onödig körsträcka i områdets södra del. Miljöhuset kan med fördel anläggas i närhet av den gemensamma parkeringsytan, för att underlätta människors rörelsemönster då de tar sig till och från sin bostad.

I områdets södra del föreslås en körbar yta anläggas för att möjliggöra en T-vändning för fordonet. Ytan behöver nödvändigtvis inte vara asfalt, utan kan fördelaktigt vara ett mer genomsläppligt material eftersom ytan endast ska användas för detta syfte och därmed inte utsätts för en större mängd slitage. Det är av vikt att ytans syfte tydliggörs på plats för att den inte ska användas i annat syfte som exempelvis privat parkering.

Utformning och projektering av soputrymmen ska ske i samråd med Renhållningen Kristianstad.



Posthantering

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Vid nybyggnation av villor/radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. En godkänd placering av postmottagning bestäms i dialog med Postnord.

Risker och störningar

Trafikbuller

Riksdagen har fastställt riktvärden för buller från spårtrafik och vägar som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder (trädde ikraft 1/6-2015, men tillämpas i planer från och med 1/1-2015). Dessa riktvärden är 30 dBA ekvivalentnivå inomhus och 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad. Vid uteplats gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Planförslaget bedöms inte utsättas för överskridande bullernivåer och en bullerberäkning har därför inte uppförts. Enligt kommunens bullerkartering som gjordes 2017 ligger bullernivåerna vid fasad under 50 dBA på fastigheterna längs Tyras väg och Jellingvägen. Riktvärdet som inte bör överskridas vid fasad är 60 dBA. Vid en fördubbling av trafiken ökar bullernivån med 3 dBA. Eftersom antalet bostäder som detaljplanen kommer att tillåta är mindre än antalet bostäder på Tyras väg och Jellingvägen så bedöms det nya trafikflödet inte påverka bullernivån så att bullerriktvärdena riskerar att överskridas.

Bedömningen görs även med tanke på planområdets lokalisering omgiven av enbostadshus och parkmark. Området har endast en tillfart och utsätts inte för någon genomfartstrafik varken i området eller inom betydande avstånd. Föreslagen bebyggelse bedöms därför inte utsättas för överskridande bullernivåer. På grund av områdets mindre omfattning bedöms inte trafikalstringen medföra betydande omgivningsbuller för kringliggande bebyggelse.



GENOMFÖRANDE

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

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Kommunen är huvudman för allmän plats (området NATUR i plankartan).

Planavtal

Mellan fastighetsägaren till Öllsjö 67:139 och Byggnadsnämnden i Kristianstads kommun, genom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, har avtal träffats om upprättande av detaljplan.

Övrigt

Beslut om att inkludera området i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten på gata och på fastighet bör fattas.

Vid nybyggnation och ombyggnation ska en brandskyddsbeskrivning upprättas och tillsändas räddningstjänsten.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och fastighetskonsekvenser

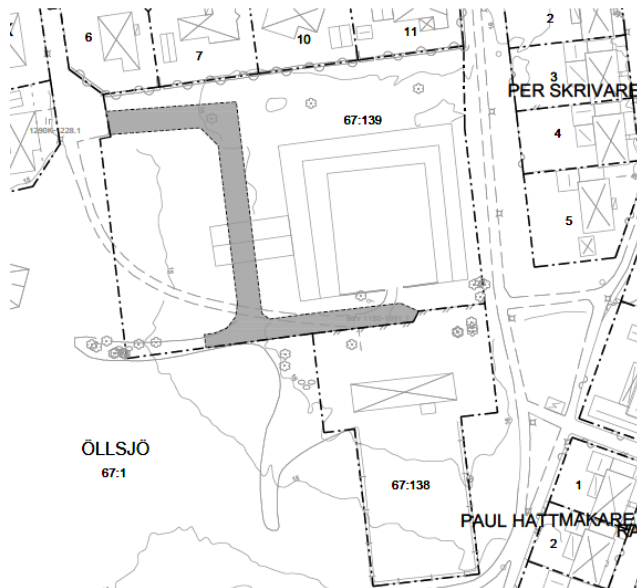
Enskilda fastigheter är möjliga att stycka av från Öllsjö 67:139 så snart planförslaget vunnit laga kraft. Detta ansöks och bekostas av exploatören.

Fastigheten Öllsjö 67:139 belastas av två servitut till förmån för fastigheten Öllsjö 67:138.

Det ena servitutet utgörs av ett officialservitut för utfart, vilket delvis även belastar Öllsjö 67:1 som är i kommunal ägo. Befintligt servitut kommer att upphävas till förmån för ett nytt officialservitut lokaliserat enbart inom Öllsjö 67:139. Parterna är överens om att gemensamt ansöka om att gällande servitut nr 1180-1881.1 ska upphöra för att ersättas av ett nytt officialservitut enligt nedanstående vägdragning. Parterna är överens om att



förrättningskostnad och kostnad för anläggning och skötsel av ny väg bekostas av Öllsjö 67:139. Vägen ska i sin helhet ha kommit till stånd innan startbesked ges för nybyggnation. Nedan ses bild av kommande vägdragning. Vägdragningen utgörs i detaljplanen av ett markreservat för gemensamhetanläggning. Således medger även detaljplanen bildande av gemensamhetanläggning.



Det andra servitutet utgörs av ett avtalsservitut för brunn och tillhörande ledning och belastar enbart Öllsjö 67:139 till förmån för Öllsjö 67:138. Avtalsservitutet berörs inte av detaljplanen men hänsyn erfordras i samband med exploatering.



Bild av dem fastigheter som berörs.



Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

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

Kommunala utbyggnadskostnader

Något exploateringsavtal bedöms inte nödvändigt för planläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Alla anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar inom kvartersmark bekostas av exploatör, liksom eventuella geotekniska eller andra erforderliga utredningar. Även samtliga förrättningskostnader bekostas av exploatören.

Vid bildande av gemensamhetsanläggning alternativt officialservitut kan ersättning behöva utgå för upplåtelse av mark. Om gemensamhetsanläggning bildas kommer kostnader för anläggande samt drift och underhåll att utgå utifrån fastigheternas tilldelade andelstal i gemensamhetsanläggningen.

Befintlig byggnad inom planområdet regleras i föreslagen detaljplan med en bestämmelse om rivningsförbud (r). Enligt 14 kap. 7§ PBL har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför. Rätten till ersättning utgår två år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. På grund av byggnadens kulturhistoriska värde som även erkänns i dagens gällande detaljplan hade kommunen även utan föreslagen detaljplan nekat rivningslov. Därför bedöms inte rivningsförbudet medföra någon skada, utan istället förtydliga och bekräfta byggnadens kulturhistoriska värde.

Detaljplanen reglerar även befintlig byggnad och mur med en bestämmelse om skydd av kulturvärden (q₁). Fastighetsägaren har enligt 14 kap. 10 § PBL rätt till ersättning av kommunen om bestämmelsen avsevärt försvårar för pågående markanvändning. Rätten till ersättning utgår två år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggnaden är redan i gällande detaljplan reglerad med en bestämmelse om skydd av kulturvärden som i sin innebörd bedöms likvärdig med föreslagen bestämmelse. Varken pågående markanvändning eller möjligheten att utveckla byggnaden bedöms försvåras på grund av föreslagen bestämmelse.

Utifrån ovanstående resonemang bedöms kommunen inte bli ersättningsskyldig för föreslagen detaljplan avseende varken rivningsförbud eller bestämmelse om skydd av kulturvärden.



Tekniska frågor

Behov av ytterligare tekniska utredningar

Grundläggning av ny bebyggelse utformas med utgångspunkt i hög radonförekomst och frågan regleras i samband med det tekniska samrådet i bygglovskedet.

Medverkande

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

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Roger Jönsson
stadsarkitekt

Felicia Torffvit
planeringsarkitekt



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. Undersökningen ska identifiera och redovisa omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Byggnadsnämndens ställningstagande är att detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har meddelat att de instämmer.

Faktorer som utlöser eller undantar krav på strategisk miljöbedömning

Planområdet berör inget Natura 2000 område. Det berör eller möjliggör inte heller 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). För att klargöra behovet av strategisk miljöbedömning för detaljplanen, så har en undersökning enligt Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 § p 1-9 genomförts enligt nedan.

Identifikation av omständigheter för och emot en miljöbedömning

Nedan redogörs relevanta punkter för Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 § p1-9.

Områdets förutsättningar

(punkt 2, 8, 9)

Omgivningen består av en park och friliggande enbostadshus. Området är redan delvis ianspråktaget med bebyggelse och avgränsas visuellt av en utfart till förmån för intilliggande fastighet. Planförslaget medger förtätning i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse med närhet till utbyggd infrastruktur, god turtäthet med kollektivtrafik och i närhet av service.



Panoramabild som visar planområdet sett från fastighetens sydvästra hörn.



Området upplevs redan i ianspråktaget men även som en del i ett större grönområde. Befintlig vegetation inom planområdet är inte sällsynt men rymmer ett bevarandevärt kastanjeträd. Befintlig byggnads kulturhistoriska värden utgörs av ett karaktärsskapande värde för området.

Planområdet påverkar inget område av riksintresse.

Planförslaget bedöms inte innebära en sådan påverkan på Natura 2000-området att tillstånd behöver sökas enligt 7 kap. 28a § miljöbalken.

Planens påverkan på området

(punkt 3, 9)

Planläggningen för bostadsändamål innebär en varaktig förändring inom området men sker inom en begränsad yta och i en exploaterad miljö. Vid exploatering av enbart bostäder förväntas detaljplanen möjliggöra för ungefär 15-17 bostäder. Delar av en befintlig utfart kommer att återställas till gräsyta.

Planförslaget anger inte förutsättningar för en sådan tillståndspliktig eller anmälningsspliktig verksamhet eller åtgärd som alltid ska antas medföra betydande miljöpåverkan eller som kan komma att bli bedömd som en sådan enligt 3 § första stycket eller i bilaga 3 till förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Inga utsläpp till luft eller vatten som överstiger gällande miljö kvalitetsnormer förväntas ske vid ett genomförande av planförslaget.

En utredning har tagits fram för att undersöka förekomsten av fladdermöss i området (rapport daterad 2019-09-30). Fladdermöss omfattas av Artskyddsförordningen och samtliga arter är fridlysta vilket innebär att det bl.a. är förbjudet att skada eller förstöra djurens fortplantningsområden samt störa djuren.

Ingen av de sex arter som finns i området är rödlistade, hotade eller ovanliga. Dessa är Dvärgpipistrell, Större brunfladdermus, Nordfladdermus, Gråskimlig fladdermus, Brunlångöra, Trollpipistrell. Ingenting tyder på att befintlig byggnad på platsen nyttjas som yngelplats. En ombyggnation av byggnaden bedöms inte påverka faunan negativt. Försiktighetsåtgärder ska vidtas vid ombyggnation för att inte störa eventuella kolonier. De äldre träd som finns i området bedöms som värdefulla för fladdermössen. Inom planområdet finns ett stort, äldre kastanjeträd som är placerat vid gårdsmuren och är skyddat i detaljplanen. Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Dessutom krävs marklov för fällning av trädet.

Planens påverkan på hälsa och miljö

(punkt 1c, 1d, 3, 4, 5, 6, 7)

Planförslaget är av en mindre karaktär och medför en förtätning inom Öllsjö tätort. Föreslagen utveckling bedöms medföra en god markhushållning, ett stärkt underlag för kollektivtrafik, skola och service.



Området nyttjas i dagsläget enligt gällande detaljplan vilket innebär att det redan idag förekommer trafik till och från området. Påverkan i form av buller och emissioner bedöms bli marginell.

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram för att undersöka förekomsten av förorenad mark. Utifrån utförda laboratorieanalyser har endast låga föroreningsnivåer påträffats. Dessa är väl under Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (i detta fall bostäder) varpå inget saneringsbehov bedöms föreligga.

Lokala miljömål har antagits av kommunfullmäktige i februari 2016. De lokala miljömålen för Kristianstads kommun har sammanfattats i 12 punkter som är viktigast för miljömålen fram till år 2020. De miljömål som har relevans för detaljplanen är främst "god bebyggd miljö" och "ett rikt växt och djurliv". Planförslaget bedöms främja möjligheterna att uppfylla dessa.

Planens påverkan på annan planering/planläggning och verksamhet

(punkt 1a, 1b)

Närhet till känslig markanvändning för bostäder är en förutsättning som påverkar framtida miljötillstånd för verksamheter. Planen bedöms inte leda till ändrade förutsättningar för befintliga verksamheter i närområdet. Marken är redan planlagt för småindustri, kontor, lager och hantverk samt omges av bostadsbebyggelse.

Slutsats

Bedömningen är att den befintliga miljön inte har sådana värden eller en sådan sårbarhet och att planens storlek och dess risker för människors hälsa och miljön inte är av en sådan omfattning att denna kan väntas leda till betydande miljöpåverkan. Detaljplanen utgör inte heller en del i ett sådant större utbyggnadsprojekt där de olika delprojekten sammantaget kan innebära betydande miljöpåverkan.

Ställningstagande

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

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Roger Jönsson
stadsarkitekt

Felicia Torffvit
planeringsarkitekt