



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Hammar 138:24 m.fl.





ALLMÄNT

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en flexibel markanvändning av tätortskaraktär och ett högre markutnyttjande inom ett av Hammars mest centrala lägen. Det huvudsakliga syftet är att möjliggöra för förskola och bostäder samt bekräfta befintlig handelsverksamhet inom del av området. Detaljplanen medger även kontor och centrumverksamhet i delar av området.

Läge och omfattning

Planområdet ligger i centrala Hammar och utgör en yta på ca 13 900 m². Hammar är en del av Kristianstad stad. Området ligger inom befintlig bebyggelsestruktur, utmed Blekingevägen och Åängavägen. Känt för kommunen är att planområdet tidigare utgjort jordbruksmark med ett fåtal byggnader senast under mitten av 1900-talet. Planområdet planlades för handelsändamål 1980 och byggnaden på Hammar 138:6 uppfördes 1985.



Orienteringskarta som visar planområdets läge i östra Kristianstad.

Uppdrag och bakgrund

Hammar är i ett expansivt läge och de senaste åren har en stor mängd bostäder och handel tillkommit. År 2018 invägdes gallerian C4 Shopping och närområdet är under pågående



bostadsutveckling. Det finns i dagsläget ett stort behov av förskolor och behovet bedöms öka den närmaste tiden.

Kommunstyrelsen beslutade 2016-12-21 § 298 att uppdra åt byggnadsnämnden att i detaljplan pröva möjligheten att utveckla del av fastigheten Hammar 138:24 med förskola och bostäder. Byggnadsnämnden 2017-04-10 § 298 gav i sin tur i uppdrag åt Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja planarbete för förskola och bostäder på del av fastigheten Hammar 138:24.

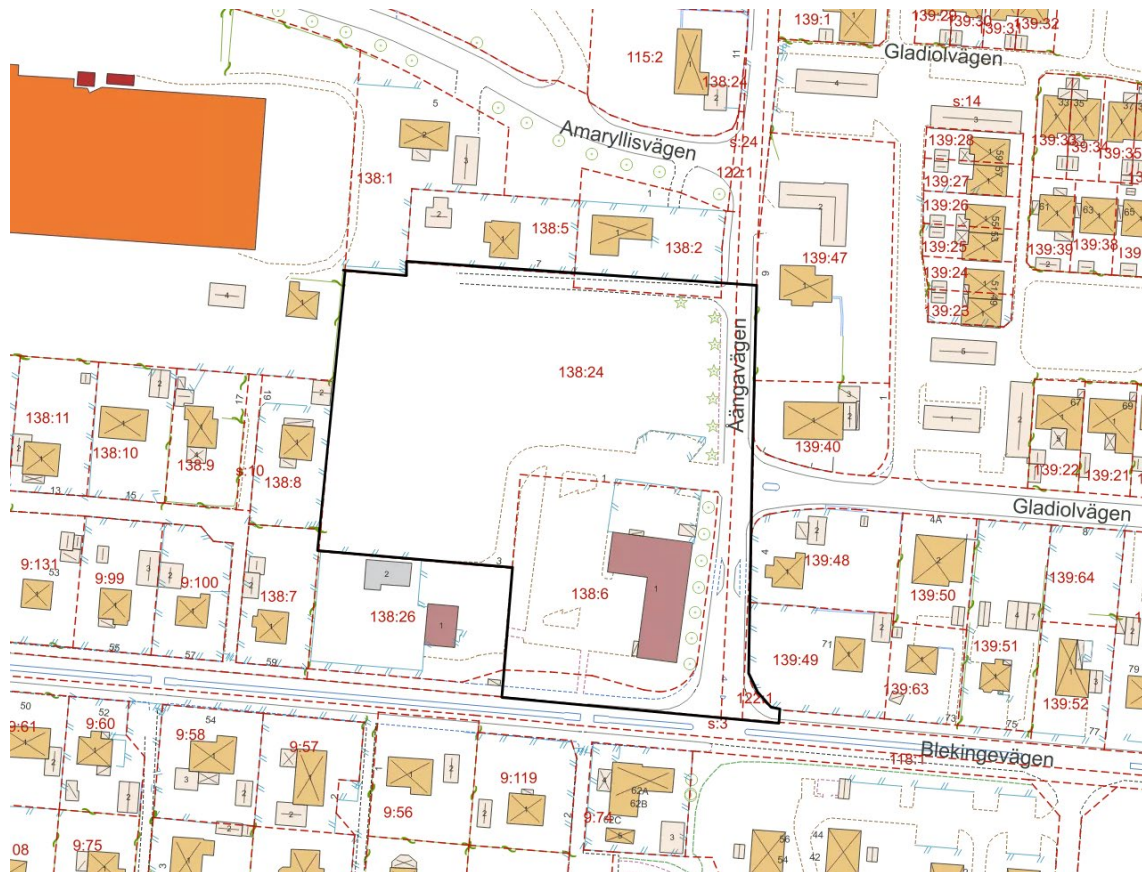
Planarbetet påbörjades hösten 2018 och under våren 2019 kom intilliggande fastighet Hammar 138:6 att ingå i detaljplanen. Samråd har enligt byggnadsnämndens beslut 2020-01-28, § 8 genomförts under tiden 2020-02-11 till 2020-03-06. Granskning har enligt byggnadsnämndens beslut 2020-05-26, § 111 genomförts under tiden 2020-06-11 till 2020-07-22. Byggnadsnämnden antog 2020-08-25 § 156 detaljplan för del av Hammar 138:24 m.fl. i Hammar. Detaljplanen överklagades och 2021-05-10 meddelade Mark- och miljödomstolen (mål nr P 4669-20) att man upphäver byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen. Motiveringen som anges är att kommunen inte kan anses ha tagit skälig hänsyn till den klagandes enskilda intresse i samband med utformningen av detaljplanen och den ska därför upphävas.

Kristianstads kommun beslutade att revidera planhandlingarna och en ny granskning har enligt byggnadsnämndens beslut 2021-11-02, § 224 genomförts under tiden 2021-11-29 till 2021-12-20.



Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av Hammar 138:6, del av Hammar 138:24, del av Hammar 138:2 och del av Hammar 122:1 samt del av den outredda samfälligheten Hammar s:24. Hammar 138:24 och Hammar 122:1 är i kommunal ägo. Resterande fastigheter är i privat ägo.





Planhandlingar

- Plankarta, 2022-02-15
- Planbeskrivning inkl. undersökning av behov för strategisk miljöbedömning, 2022-02-15
- Samrådsredogörelse, 2020-05-13
- Granskningsutlåtande 1, 2020-08-12
- Granskningsutlåtande 2, 21-10-20
- Granskningsutlåtande 3, 2022-02-15
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Utredningar tillhörande planförslaget

- PM Översiktlig, miljöteknisk markundersökning, 2019-06-10
- PM Översiktlig, geoteknisk undersökning, 2019-06-10
- PM Projektering av förskolebyggnad, 2019-06-10
- Markteknisk undersökningsrapport MUR/GEO, 2019-06-10
- PM Hammar Förskola, Bullerutredning, WSP 2021-09-16



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 sid 42.

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, förkortad PBL (SFS 2010:900). Denna detaljplan handläggs med ett standardförfarande. Detta redogörs mer ingående under kommande kapitel "Tidigare ställningstaganden: översiktsplaner och fördjupningar".

Detaljplanens nuvarande skede är granskning. Granskning är det andra skedet då allmänhet, myndighet, intresseorganisationer m.fl. har möjlighet att yttra sig och lämna synpunkter på föreslagen detaljplan. Därefter kommer detaljplanen revideras inför antagande. Det är efter antagande som detaljplanen kan vinna laga kraft och bygglov ges. Eftersom byggnadsnämndens beslut 2020-08-25 att anta aktuell detaljplan överklagades och sedermera upphävdes av Mark- och miljödomstolen har kommunen valt att revidera planhandlingarna och detaljplanen är därför föremål för en andra granskning.



Tidplan

Uppdrag	Kommunstyrelsen	2016-12-21
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2020-01-29
Godkännande för granskning	Byggnadsnämnden	2020-05-26
Godkännande för granskning2	Byggnadsnämnden	2021-11-02
Antagande	Byggnadsnämnden	2022-03-01
Laga kraft (tidigast)		mars 2022

Medverkande

Förutom planförfattare Mari Wagner och Felicia Torffvit har bland andra Marie Thiman från mark- och exploateringsenheten, kommunledningskontoret, Sven-Örjan Olsson från fastighetsteknik, tekniska förvaltningen och representanter från barn- och utbildningsförvaltningen medverkat i planarbetet.

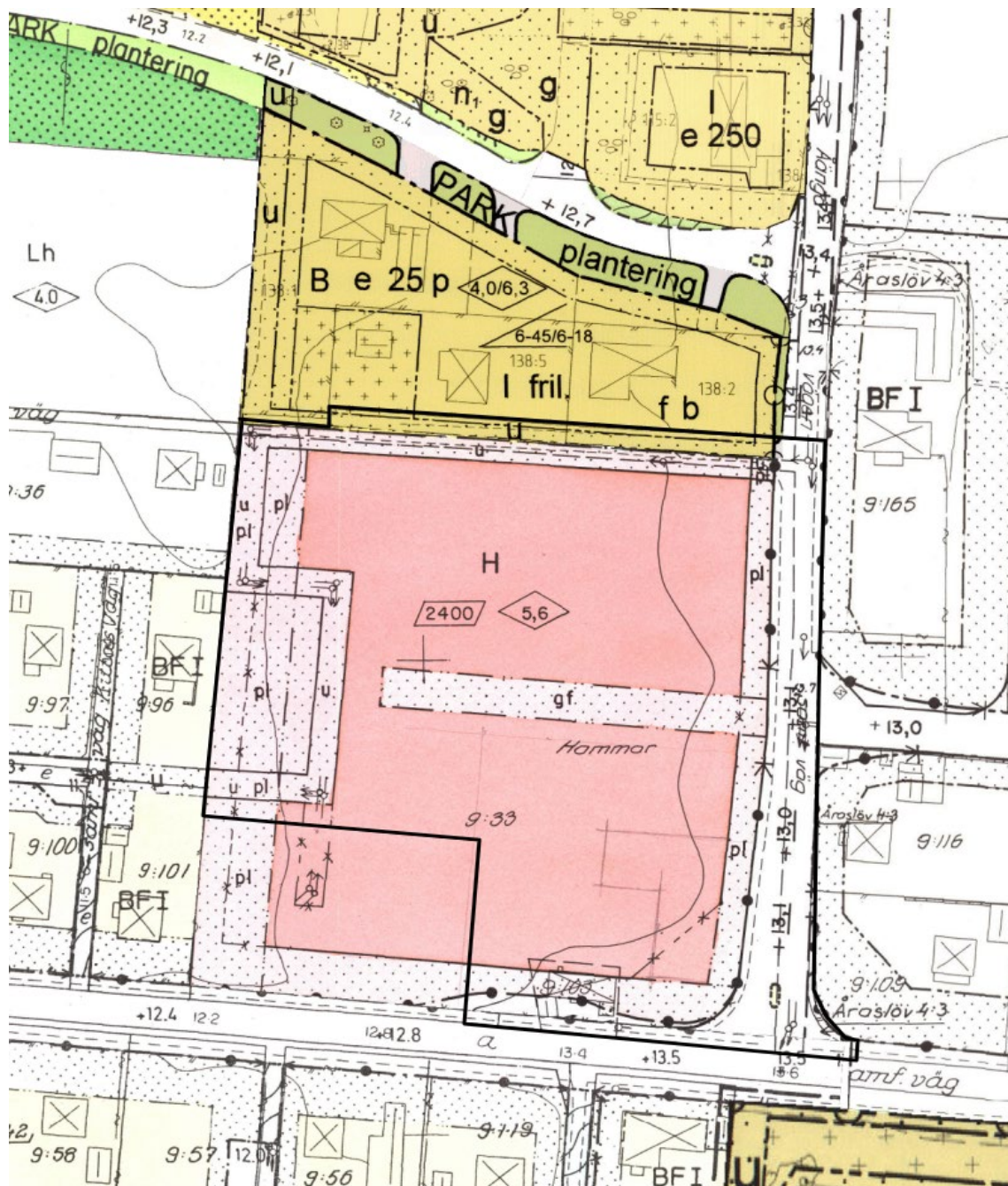


TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

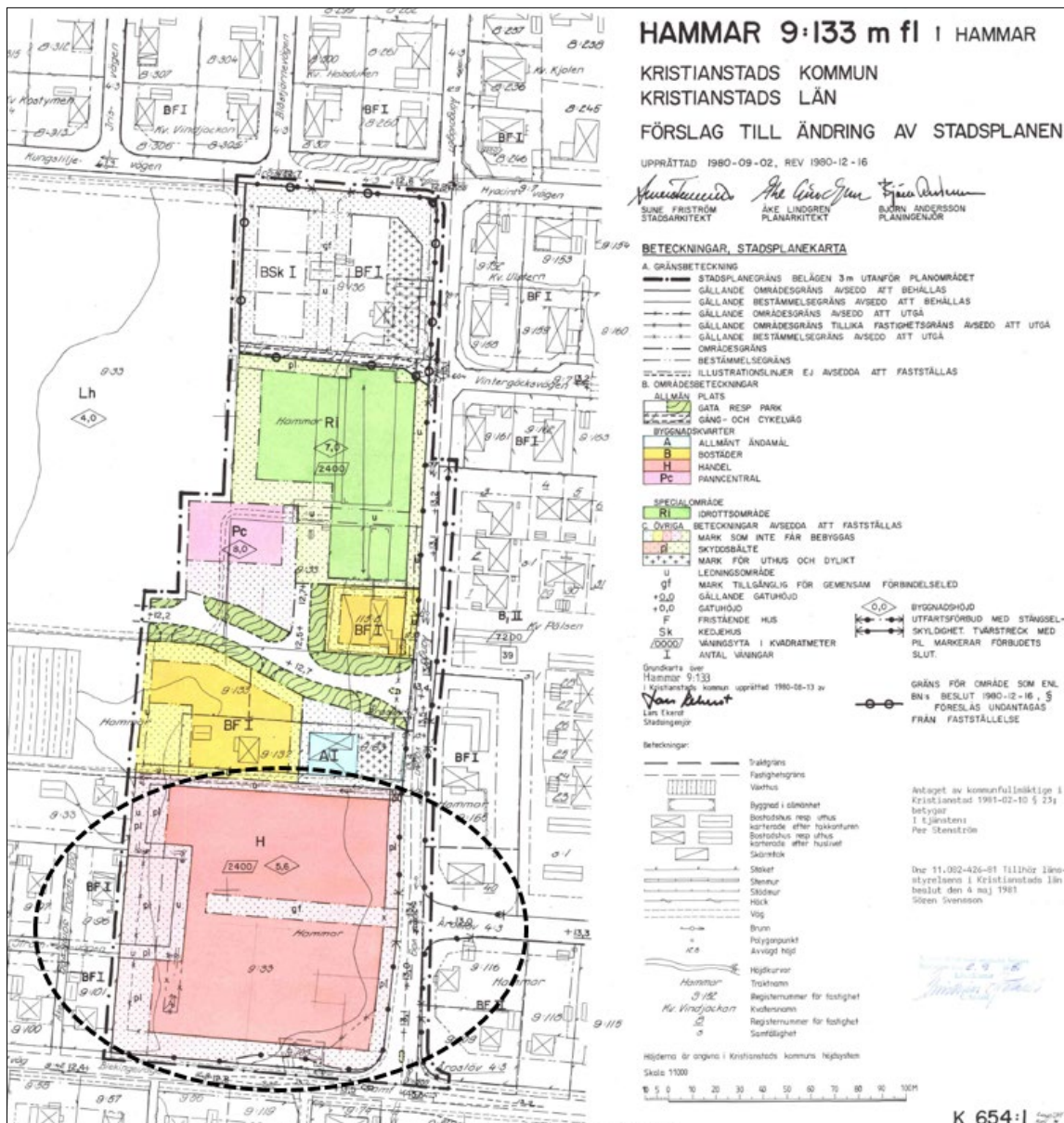
Gällande detaljplaner

Planområdet berör två gällande detaljplaner. En markremsa på ca 4 meters bredd i planområdets norra del är planlagt för bostäder. Övriga delen av planområdet är planlagt för handel. Den allmänna platsmarken utgörs av gata.

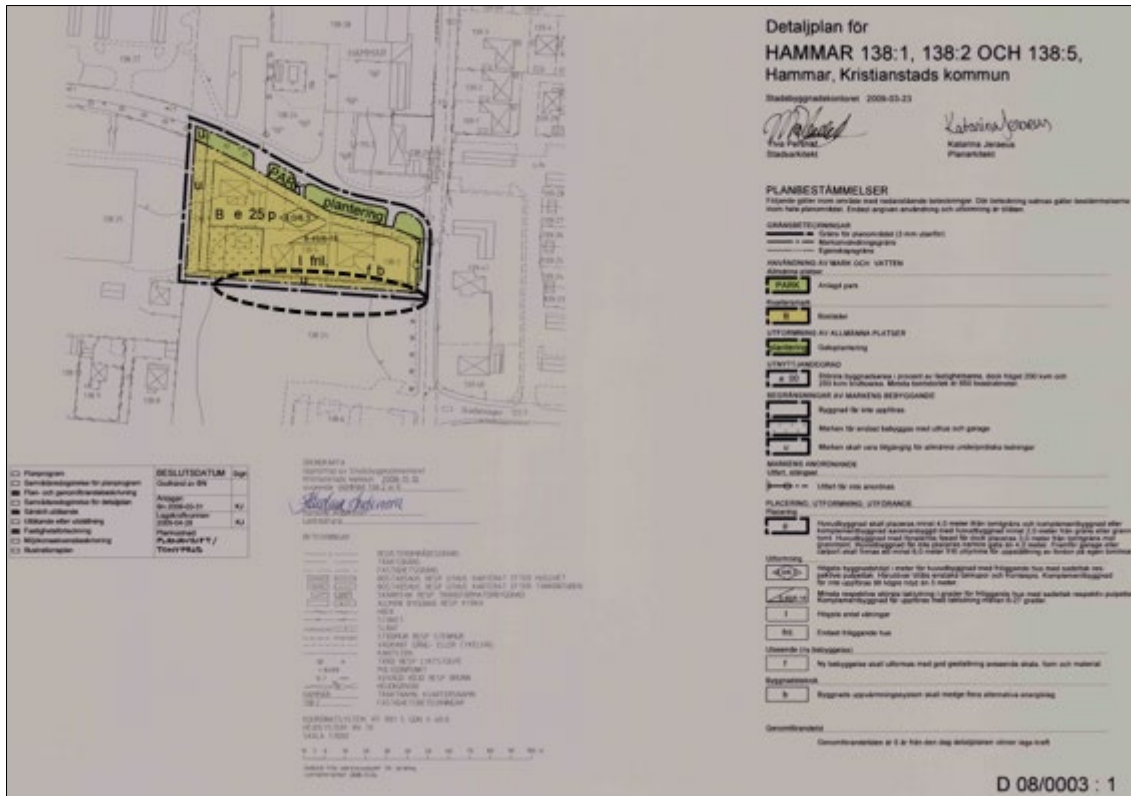




För den del av markområdet som är planlagt för handel gäller detaljplan "Hammar 9:133 m.fl i Hammar" som vann laga kraft år 1981. Planens genomförandetid har utgått. Möjlig byggnation begränsas med en maximal våningsyta på 2400 m², en maximal byggnadshöjd på 5,6 meter och en bestämmelse om att varje handelstomt får bebyggas till högst en fjärdedel. 1200 m² av den maximala våningsytan får utgöras av handel med livsmedel. Med nuvarande verksamhet på platsen återstår ca 1600 m² våningsyta att exploatera med handel. Gällande byggnadshöjd motsvarar en byggnation i två plan, takutformning regleras inte.



För den del av markområde som är planlagt för bostadsändamål gäller ”detaljplan för Hammar 138:1, 138:2 och 138:5”. Markområdet utgörs till största del av prickad mark vilket innebär att marken inte får bebyggas.



Översiktsplaner och fördjupningar

Planområdet är inte särskilt utpekad för ändrad markanvändning i kommunens fördjupade översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 21-12-14). Det innebär att hela planområdet står under pågående markanvändning som enligt gällande detaljplan till största del är handel och viss del bostad. Användningen handel och bostad bekräftas inom planområdet. Kommunens fördjupade översiktsplan förespråkar en förtätning i tätbebyggda områden. Planområdet bedöms vara planlagt för en tätortskaraktär och är lokaliserad inom ett tätbebyggt område. Föreslagen ändring av platsens markanvändning bedöms därför ha stöd i kommunens fördjupade översiktsplan.

Del av området nyttjas i dagsläget enligt gällande detaljplan för handelsändamål. Resterande del av området är en oexploaterad och gräsbevuxen yta, där människor till viss del genar över östra delen av området för att ta röra sig i norr- och södergående riktning. Oftast till och från busshållplatsen som angränsar till södra delen av planområdet.

Hammar har varit under handels- och bostadsutveckling under de senaste åren. Nu finns ett behov av förskola i området för att komplettera tidigare utveckling. Platsen bedöms även vara lämplig för förtätning av tätortskaraktär genom att förutom förskola och



bostäder även bekräfta nuvarande handelsfunktion på platsen samt tillföra möjlighet för kontor och centrumverksamhet.

Föreslagen detaljplan möjliggör för en exploatering av området som är mer förenligt med kommunens behov. Illustrationen nedan visar områdets centrala läge och dess upptagningsområde i Hammar med en radie på 500 meter.



Illustrationen visar planområdet (svart markering) och kringliggande bebyggelse inom en 500 meters radie

Planområdet är lokaliserat centralt i Hammar, vilket innebär en mark- och resurseffektiv förtätning i orten. Det finns regelbunden kollektivtrafik i direkt anslutning till planområdet och väl utvecklad infrastruktur för såväl gång och cykel samt motorfordon.

Om föreslagen detaljplan inte vinner laga kraft kommer gällande detaljplan för handel även fortsättningsvis gälla inom planområdet samt bostad för del av planområdet, se information under rubriken "gällande detaljplaner". Med befintliga verksamheter på platsen kvarstår ca 1600 m² våningsyta att exploatera med handel.

Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen.



Natura 2000

Detaljplanen bedöms inte påverka något Natura 2000-område.

Fornlämningar

Det finns idag inte några kända uppgifter om att det skulle förekomma fornlämningar inom planområdet. Kommunen har varit i tidigt samråd med Länsstyrelsen avseende behov av arkeologisk undersökning. Länsstyrelsen meddelade 2018-09-20 att risken för dolda fornlämningar under mark är begränsad och att arkeologiska insatser inte behöver föregå eventuella markingrepp.

Om fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc.) skulle framkomma i samband med markarbeten i området skall dessa omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas i enlighet med 2 kap 10 § Kulturmiljölagen (1988:950). För ingrepp eller borttagning av eventuella påträffade fornlämningar krävs Länsstyrelsens tillstånd. Det har påträffats fornlämningar i form av boplatksområden med gravar ca 140 m respektive 250 m från planområdet.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Dikningsföretag

Inom planområdets västra del finns Nosaby-Hammarsjöns invallning från 1904, vilket är anslutet till det kommunala dagvattennätet med avledning till Hammarsjön.

Inom planområdets södra del finns Hammar nr. 9 från 1927 som är anslutet till det kommunala dagvattennätet med avledning till Hammarsjön.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse

Hammar är en del av tätorten för Kristianstad stad och utgörs till största del av bostadsbebyggelse, samt på senare tid även handel i dess södra utkant i närhet av väg E22. Den bostadsbebyggelse som finns utgörs i första hand av friliggande enbostadshus samt viss andel radhus i 1-2 våningar. Det pågår en stor bostadsutveckling i anslutning till gallerian C4 shopping. Bostäderna kommer att uppföras i 2-6 våningar.

Planområdet angränsar i öst till Åängavägen och i söder till Blekingevägen. I övrigt är det friliggande enbostadshus och verksamheter som angränsar till planområdet. Angränsande verksamheter utgörs av ett hunddagis, bilhandel, pizzeria och växthus. Angränsande byggnader är uppförda i 1-2 våningar.

Närmsta dagligvarubutik finns ca 450 meter söder om planområdet. Gallerian C4 Shopping finns ca 500 meter sydost om planområdet. I dagsläget finns en förskola, en grundskola och ett äldreboende i Hammar.

Området har historiskt sett brukats som jordbruksmark. Större delen av planområdet är en gräsbevuxen gräsyta som bedöms sakna rekreationsvärden. Den byggnad som inkluderas i planområdet rymmer en frisörsalong och lager.



Bild över planområdet och den byggnad som ingår i planområdet (på fastigheten Hammar 138:6).



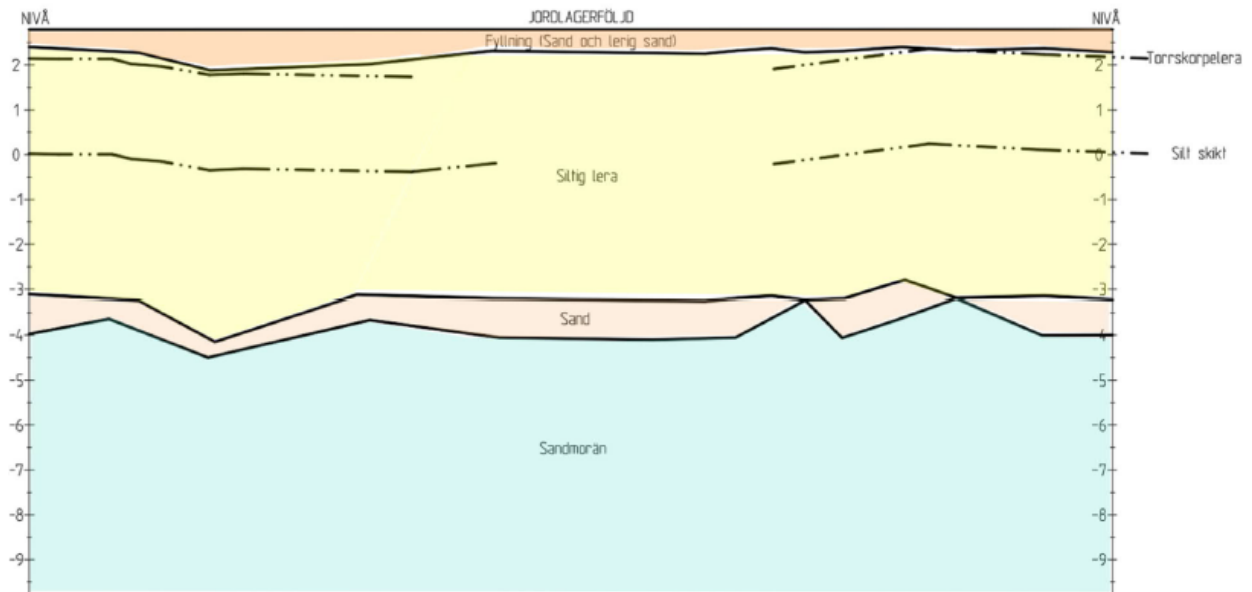
Planområdet har flacka höjdförhållanden och höjdsättningen varierar mellan 2,1 - 3,4 meter över havsnivån, med lägst markförhållanden i västra delen av planområdet och högst markförhållanden i östra delen.



Geotekniska förhållanden

Utförd geoteknisk undersökning visar på en jordprofil som består av fyllnadsmaterial, siltig lera, sand och sandmorän.

Fyllnadsmaterialet består mest av sand och är mullhaltig. Fyllningen har påträffats i samtliga undersökningspunkter och tjockleken varierar mellan ca 0,4-1,5 m. Därefter följer den naturliga jorden av ett 2,7-7,5 meter mäktigt lager av siltig lera. Nästa lager uppskattas till ett lager av 1-3 meter mäktigt lager av sand och slutligen ett lager av sandmorän på 6-8 meters djup. Fast botten bedöms ligga på 10,2-12,4 meters djup. För kommunens s.k. konceptförskola bedöms pålgrundläggning vara lämplig med hänsyn till områdets geotekniska förhållanden.



Jordprofilen inom området, erhållen från WSP.

I samband med jordprovtagningen kunde ingen fri grundvattenyta noteras eftersom båda borrhålen var torra vid undersökningstillfället. De två grundvattenrör som sattes in området visar att grundvattenytans nivåer ligger ca 2,3-2,7 meter under markytan, vilket motsvarar en nivå på +0,4 och +0,6 meter.

Utförd radonmätning visar att två av punkterna är inom haltgräns för låg radon och resterande två punkter är inom haltgräns för normal radon. Marken klassas som normalradonmark och nya byggnaders grundkonstruktioner ska utföras radonskyddande.

Grundläggning

De geotekniska förhållandena för ytlig grundläggning av planerad byggnad är relativt osäkra. Den siltiga leran har en mycket låg odränerad skjuvhållfasthet. Med hänsyn till områdets geotekniska och geografiska förutsättningar bedöms pålgrundläggning som lämplig grundläggningsmetod för planerad konstruktion. Hejarsonderingar har utförts i två punkter som underlag för bedömning av pålstopp. Fast botten bedöms enligt dessa sonderingar ligga ca 12 meter under befintlig markyta. Påhängslaster behöver beaktas vid dimensionering av pålarna. Påldimension och antal kan bedömas i detaljprojekteringsskedet då geometri och dimensionerande laster har tagits fram.

Resultatet från utförda beräkningar för sättningar vid grundläggning med platta på mark redovisas under kapitel 7 och visar på att sättningarna blir ca 5 till 15 mm beroende på byggnadens last. Risk för differenssättningar föreligger, speciellt vid byggnadens övergång från ett till två plan. Kan dessa differenssättningar hanteras genom en förstyvning av bottenplattan eller annan lämplig åtgärd kan plattgrundläggning vara ett alternativ. Om platta på mark väljs som grundläggningsmetod bör de geotekniska undersökningarna



kompletteras med CRS-försök i laboratorium. Grundläggningsarbeten skall utföras i torrhet och i icke tjälad jord.

Schaktarbeten

Schakt skall utföras med betryggande säkerhet mot ras och skred. Schakt skall länshållas så att erosion och uppmjukning av schaktslänter och schaktbotten ej förekommer. För kalkyl kan släntlutningar förutsättas kunna ställas i:

- 1:1,5 i silt och sand
- 1:1 i lera

Vid djupare schakter och i lösa och organiska jordar krävs kompletterande utredningar.

Markens lämplighet för känslig markanvändning

I samband med den geotekniska undersökningen gjordes även en miljöteknisk markundersökning. De uppmätta värdena är överlag låga med hänsyn till Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning. Marken bedöms därför lämplig för ändamålet.

Kulturmiljövärden

Inom planområdet förekommer ingen värdefull kulturmiljö.

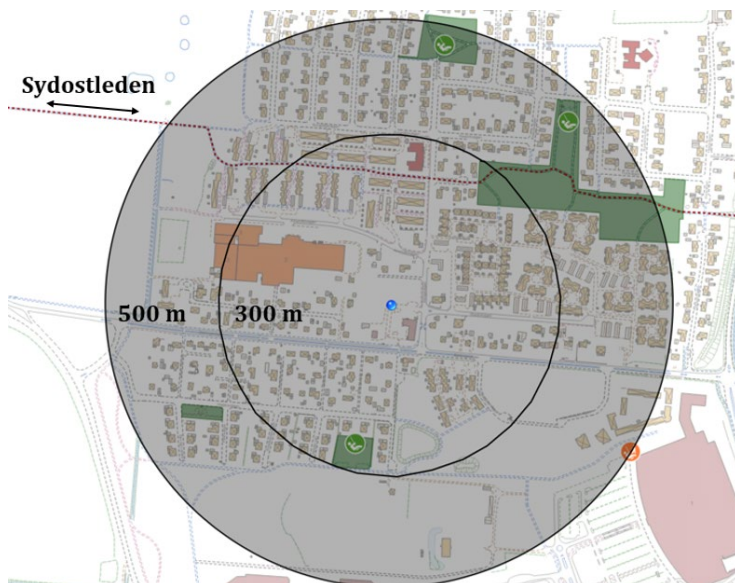
Natur- och rekreationsvärden

Befintlig vegetation inom planområdet är inte sällsynt eller särskilt skyddsvärd. Platsen för detaljplanen medverkar i dagens situation till en sekundär spridningsväg för gräsmark. Någon naturvärdesinventering är inte gjord på området och bedöms inte nödvändig för detaljplanen.



Större delen av planområdet är en gräsyta, bild tagen från planområdets nordvästra sida.

Det finns två parker inom 500 meter från planområdet och två parker inom 300 meter (genom s.k. fågelsavstånd). Föreslagen detaljplan som möjliggör för bl.a. bostäder bedöms därför följa angivet riktvärde om 300 meter till lokalpark/bostadsnära natur och 500 meter till stadsdels-/tätortspark, angivet i kommunens grönplan (antagen i KF 2019). Området bedöms därför ha bra närhet till gröna värden och områden för rekreation, avkoppling, lek och annan fysisk aktivitet.





I östra delen av planområdet står en trädrad utmed Åängavägen. Träden är av arten Kinesisk sekvoja och är en typ av barrträd som tappar sina barr under vintern. En trädinventering är gjord (senast uppdaterad 2016) och visar att träden har god vitalitet. Det finns även en tall i norra delen av planområdets som har god vitalitet. Samtliga träd bedöms inte utgöra någon säkerhetsrisk.



Bilden visar planområdet från dess nordöstra sida och de båda trädsorterna kinesisk sekvoja till vänster och tall till höger.

Kristianstad har generellt sett ont om träd i kommunen. Träd är en stor tillgång och därför behöver kommunen värna om de träd som finns. De erbjuder varierade livsmiljöer och kan även bidra med en bullerdämpande effekt, dagvattenhantering, skugga samt bidra med ett estetiskt värde. Hänsyn behöver tas även till trädens rotsystem för att träden inte ska utvecklas till att utgöra riskträd. Rotsystemen har haft goda möjligheter att växa i omfattning på grund av markens gröna inslag och goda infiltrationsförmåga då marken inte är hårdgjord. Vid exploatering erfordras försiktighet i samband med markarbeten och schaktning samt eftertänksamhet i hur marken utvecklas. Gröna partier behöver bevaras i anslutning till träden och i dess närhet. Exempelvis kan beläggning för parkeringsytor utgöras av genomsläppliga material. Det är även möjligt att anlägga gräsremсор inom parkeringsytor.

PLANFÖRSLAG

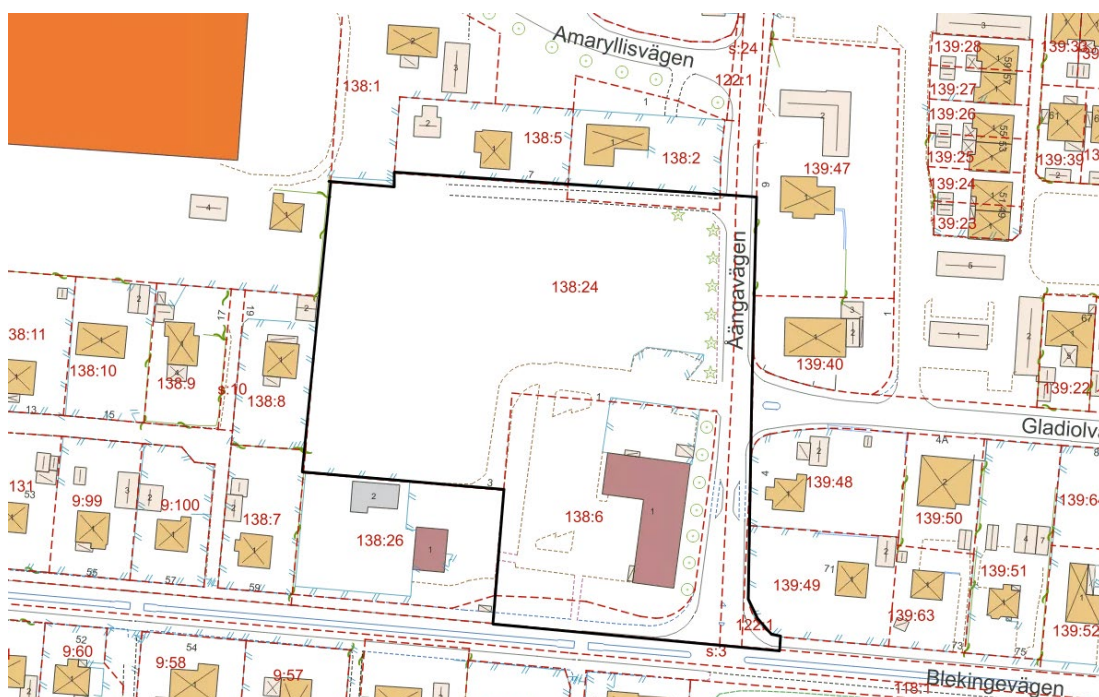
Planens huvuddrag

Föreslagen detaljplan ska i första hand möjliggöra för en förskola. Detaljplanen möjliggör även för bostadsändamål inom hela planområdet och kontor, handel och centrumverksamhet inom delar av planområdet. Den allmänna platsmarken utgörs av gata och innebär ingen ändrad markanvändning, utan reglerar tillsammans med kvartersmarken var in- och utfarter är möjliga att anordna.

Möjlig byggnation uppgår till maximalnockhöjd på tolv meter, vilket innebär en möjlig byggnation av exempelvis förskola i två våningar alternativt bostadshus upp mot fyra våningar med flackt tak. Omfattningen på bebyggelsens utbredning styrs av en maximal exploateringsgrad och ytor som inte får bebyggas. Viss yta regleras med skydd mot bullerstörning vid byggnation av skola eller bostäder. Detaljplanen innehåller även ett markreservat för gemensamhetsanläggning för körbar förbindelse, skydd av befintliga träd i områdets östra del och ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Planområdets avgränsning

Planområdet inkluderar fastigheten Hammar 138:6, del av Hammar 138:24, del av Hammar 122:1, del av Hammar 138:2 och del av en outredd samfällighet, Hammar s:24. Området avgränsas primärt till två planlagda fastigheter för handel (Hammar 138:6 och del av Hammar 138:24).



Kvartersmark

Detaljplanen medger ett område för skoländamål, med en flexibilitet i att kunna bygga bostäder eller kontor om en förskola inte längre skulle vara aktuell på platsen. Det andra området bekräftar användningen handel och medger en utökad användning i form av bostad och centrumverksamhet samt en möjlighet att tillförskaffa planerad förskola mer mark genom att även möjliggöra för skoländamål. Bebyggelsen kan uppföras i upp till två våningar inom den reglerade nockhöjden beroende på takutformning.

Varje planbestämmelse illustreras i bild. Den blå markeringen visar vilken yta som planbestämmelsen avser.

Skola (S)

Med användningen skola (S) avses alla typer av skolor och andra utrymmen för undervisning och forskning. I användningen ingår exempelvis förskola, grundskola, gymnasieskola, fritidshem, yrkesinriktade skola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Även tillhörande funktioner som bibliotek, matsal, personalkontor med mera hör till användningen.



Vid byggnation av förskola har kommunen en ambitionsnivå som motsvarar Boverket rekommendationer på 40 m² friyta per barn. Planområdet är en begränsad yta inom befintlig tätort och det är därför svårt att uppnå rekommenderad friyta vid byggnation av åtta avdelningar om varje avdelning rymmer 18 barn.

Om fastigheten bebyggs med en förskola kan utemiljön förslagsvis utformas enligt illustration nedan. Illustrationen är ett exempel och har ingen rättsverkan. Utformningen kan komma att ske annorlunda, men kommunens ambition är att skapa trevliga utemiljöer. En utbyggnation av förskola enligt ritningen nedan skulle generera en utemiljö på ca 4600 m². Om varje avdelning rymmer 18 barn genereras en friyta på 32 m²/barn vid åtta avdelningar och 43 m²/barn vid sex avdelningar. Det är av betydelse att barnens utemiljö är berikande och genomtänkt. Det finns möjlighet att arbeta med förtätning av grönska samt andra lösningar för att få till en god friyta.



Del av ritning från Berg & Dahl, färglagd av Kristianstads kommun 2020.

Lagstiftningen (PBL 8 kap. 9§) anger att om tomten ska bebyggas med förskola, skola eller liknade verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna friyta och parkering, ska man i första hand ordna friyta. Det innebär att friytan ska prioriteras före parkering. Friytans exakta omfattning, placering och utformning är frågor som hanteras först vid en bygglovsprövning.

Bostad (B)

Användningen bostäder 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, gästboende, lekplats och miljöhus. I bostadsändamål möjliggörs även för bostadsanknuten service, som exempelvis frisör och mindre omsorgsändamål.





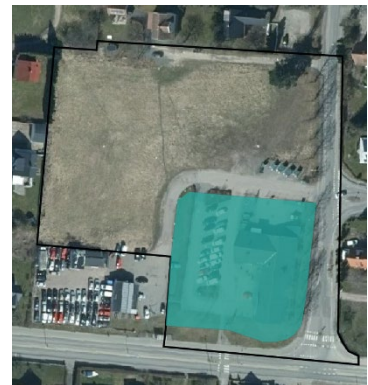
Kontor (K)

I användningen ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Syftet med verksamheten får inte medföra störning av betydelse för omgivningen. Användningen saknar utomhusverksamhet och har begränsad besöksverksamhet. I användningen ingår konferenslokaler och andra personalutrymmen. Tjänsteverksamhet är sådant som har liten eller ingen varuhantering. Det innebär tjänster som utförs utan kundens närvaro. Exempel på verksamhet inom användningen kontor är advokatbyrå eller arkitektkontor.



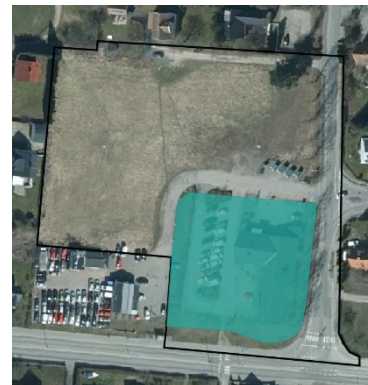
Centrum (C)

Användningen centrum är sådan verksamhet som lokaliseras tillgängligt för många människor. Verksamheter som ryms inom användningen centrum är exempelvis kontor, restaurang, gym, bibliotek, apotek, museum och hantverk. Även byggnader för religiösa ändamål, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård som exempelvis vårdcentral ingår i användningen.



Detaljhandel (H)

Handel omfattar alla slags köp och försäljning av varor och tjänster, framför allt till privatpersoner. Markanvändningen innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Exempel på tjänster är frisör och resebyrå. Även service och hantverk ingår i användningen, exempelvis bank. Övriga exempel på verksamheter som ryms inom användningen är bageri motsvarande konditori, försäljning av livsmedel, kläder, möbler m.m.

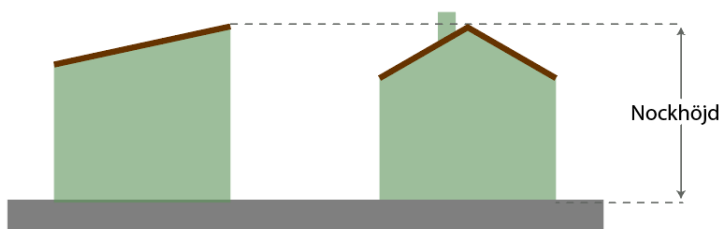


Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Möjlig användning av planområdet begränsas med olika egenskapsbestämmelser. Bestämmelserna beskrivs nedan.

Bebyggandets omfattning

Högsta nockhöjden är i detaljplanen bestämd till 9,5 meter inom kvartersmark med markanvändning SBK. För området som på plankartan anges till CHBS anges nockhöjden till 12 meter. För den delen av planområdet som endast får bebyggas med komplementbyggnader regleras nockhöjden till 3,5 m. Medgiven nockhöjd är bedömd som lämplig i förhållande till omgivande bostadsbebyggelse i 1-2 våningar samt den nyare bostadsutvecklingen kring gallerian C4 Shopping strax sydöst om planområdet. Den lägre höjden begränsas med hänsyn till kringliggande bebyggelsekaraktär av friliggande enbostadshus. Nockhöjd är den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Uppstickande delar som exempelvis skorsten och ventilationstrummor är inte inkluderade i höjden.



Möjlig byggnation begränsas med en bestämmelse om största byggnadsarea på 40% respektive 25% av fastighetsarean. För kvartersmark med markanvändningen SBK anges exploateringsgraden till 25% av fastighetsarean inom användningen och för kvartersmark med markanvändningen CHBS anges exploateringsgraden till 40% av fastighetsarean inom användningen. Byggnadsarean är den yta som en byggnad upptar på marken.

Viss del av fastigheten är i detaljplanen markerad med prickad mark. Detta innebär att markytan som bestämmelsen avser inte får bebyggas. Inom ett avstånd på 10 meter från Blekingevägens mitt får byggnad inte uppföras med hänsyn till ekvivalent ljudnivå från trafikbuller vid fasad.

För en del av planområdets nordvästra del anges en yta med kryss-skrafferad mark. Denna yta motsvarar 560 m² och får endast bebyggas med komplementbyggnader.

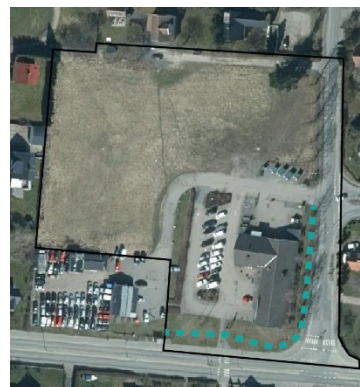


Skydd mot störningar

Bestämmelsen m_1 syftar till att säkerställa bullerskyddad uteplats för bostad och skolgård för pedagogisk vistelse, lek och vila skärmas av byggnad. För delar av planområdet anges bestämmelsen m_2 som anger att marken inte får användas som skolgård för pedagogisk vistelse, lek och vila.

Stängsel och utfart

Utfart mot Blekingevägen är inte tillåtet med hänsyn till busshållplatsen och gång- och cykelvägen. Det finns i nuläget två utfarter mot Åängavägen som föreslår nyttjas även fortsättningsvis. Fler utfarter bedöms inte lämpligt.



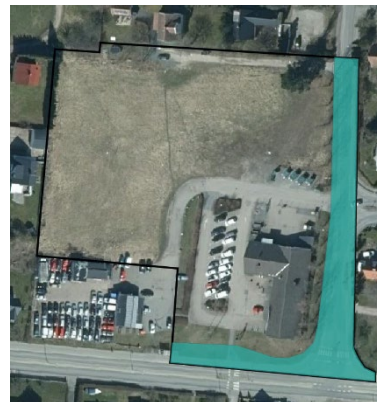


Allmän platsmark

Gata

Den allmänna platsmarken utgörs på plankartan av gata och är en yta för gemensamma behov. Bestämmelsen reglerar delar av Blekingevägen och Åängavägen.

En gata är avsedd för fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik. Användningen inkluderar även funktion av exempelvis trottoar, plantering, gräsyta, hållplatsskydd och trafikanordningar. Även anläggningar och byggnader som behövs för gatans skötsel ingår i användningen. Bestämmelsen syftar i aktuell detaljplan till att förtydliga det utfartsförbud som anges i detaljplanen.



Administrativa bestämmelser

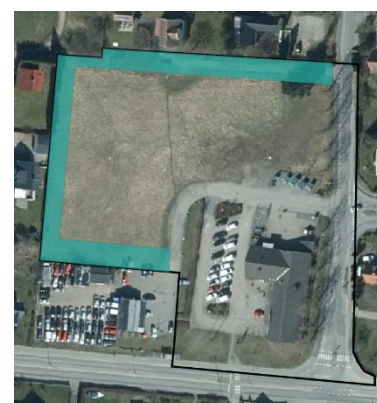
Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för trädfällning (a_1). Bestämmelsen berör de träd som står planterade längs Åängavägen. Träden får endast fällas vid sjukdom eller säkerhetsrisk. Bestämmelsen syftar till att bevara träden i största möjliga mån. Hänsyn behöver tas även till trädens rotsystem. Försiktighet erfordras i samband med markarbeten. Det finns mer information om dessa träd i föregående kapitel "Platsens förutsättningar: Natur- och rekreationsvärden".



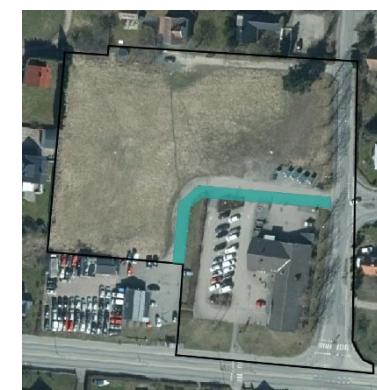
Markreservat

Del av planområdet utgör markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u_1) för att bekräfta och möjliggöra för nödvändiga ledningar, exempelvis VA-ledningar.



Gemensamhetsanläggning

Inom angivet markområde finns en bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning (g_1). Bestämmelsen syftar till att ange en lämplig körbar förbindelse från Åängavägen till Hammar 138:6.



Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och beskrivs mer ingående under kommande kapitel
"Genomförande: organisatoriska frågor".

Trafik och parkering**Trafik**

Området nås även fortsättningsvis från Åängavägen och det finns i nuläget två utfarter. Fler utfarter bedöms vara olämpligt. Förslagsvis kan befintliga utfarter nyttjas även i fortsättningen.

Viss del av planområdet regleras med utfartsförbud. Utformning och placering av tillfarter avses i övrigt att regleras med lokala trafikföreskrifter. Tomten ska disponeras på ett sådant sätt att barnen får en säker och skyddad utemiljö och en trafiksäker angöring.

Det kommer ske en ökad mängd trafik till och från området, eftersom delar av marken är outnyttjad i dagens situation. Idag finns en återvinningsstation på platsen som kommer att omlokaliseras. Därför förekommer redan trafik för sophantering till och från platsen. Däremot utökas biltrafik till och från området. Trafikökningen bedöms rimlig på platsen eftersom området redan idag är planlagt för handel

Parkering

Antal parkeringsplatser ska följa kommunens gällande parkeringsnorm och tillgodoses inom den egna fastigheten. Antalet nödvändiga parkeringsplatser varierar utifrån användningen och utvecklingens omfattning. Närhet till busshållplats och möjlighet att samnyttja parkeringsplatser kan erbjuda ett mer flexibelt parkeringstal. Vid byggnation av förskola, skola eller annan jämförlik verksamhet anger lagstiftningen (PBL 8 kap. 9§) att om det inom tomten eller i dess närhet inte går att anordna tillräckligt stora utrymmen för både friyta och parkering, ska man i första hand ordna friyta.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Planområdet är anslutet till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten.

Tillkommande bebyggelse kommer att anslutas till ledningsnätet. Ledningarna bedöms vara tillräckliga för att kunna hantera kommande utvecklingen.

I västra delen av Hammar 138:24 finns ledningar för vatten och spill som är tagna ur drift (se inringat område i bild till höger).





Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten på gata och fastighet. Tillkommande bebyggelse kommer att anslutas till det kommunala ledningsnätet. Dagvatten från hus och parkering kan ledas österut mot Åängavägen alternativt västerut via Strömvägen.

Dagvatten från parkeringsytor ska ledas via grösytor inne på fastigheten innan det avleds till ledningsnätet. Detta för att klara gällande miljökvalitetsnormer för vatten. Marken inom del av planområdet (fastigheten Hammar 138:24) ligger i en lågpunkt och det är relativt stora nivåskillnader inom området. Nyttillkommande bebyggelse ska höjdsättas så att byggnader säkras mot ytligt rinnande dagvatten vid större regnhändelser och skolgården ska projekteras så att dagvatten kan samlas på säkra lokala lågpunkter och inte rinna mot angränsande fastigheter. Åtgärder krävs framför allt för de i söder angränsande fastigheterna.

Det finns en geoteknisk undersökning tillhörande planförslaget. Undersökningen visar att jorden inom planområdet består av täta material ca 0,5–6 meter under markytan. Grundvattenytan bedöms ligga mellan ca 2,3–2,7 m under markytan. Träden längs med Åängavägen ska bevaras bl.a. för deras kapacitet avseende dagvatten.

Vid större skyfall likt 100-års regn överstiger mängden dagvatten ledningsnätets kapacitet att omhänderta dagvattnet likt normala flöden. Istället rinner dagvattnet längs Strömvägen till ett dike västerut innan det återigen når stordiket och vidare till Hammarsjön.

Fjärrvärme, el, tele och bredband

Det finns goda möjligheter att ansluta tillkommande bebyggelse till befintlig försörjning av el, tele, fiber och fjärrvärme i Hammar.

Anslutningspunkt för värme finns ca 130 m från tomtgräns.

Ansvarig eldistributör för området är C4 Elnät AB. Inom Hammar 138:24 har C4 Elnät AB en fördelningskabel som kommer behöva flyttas i samband med detaljplanens genomförande. Kabeln har möjlighet att omlokaliseras längre söderut på Hammar 138:24. Det finns även kablar och kabelskåp i planområdets norra del som kan behöva flyttas beroende på utformning av fastigheten. Kanalisation finns i planområdets ytterkant och ska beaktas vid markarbeten.



Skanova har kabelanläggningar (rör samt kopparkablar) som berörs av detaljplanen. Kabelanläggningarna är inte inmätta men bilden till höger visar ungefärligt läge. Skanova ska kontaktas senast 12 veckor före kabelanläggningarna måste vara flyttade till annat läge eller tas ur drift om det visar sig att de berörs av planens genomförande.



Avfallshantering

Det finns i dagens situation en återvinningsstation inom planområdet med tillfart från Åängavägen.

Återvinningsstationen kommer att behöva omlokalisera på grund av detaljplanens syfte.

Sophämtning planeras ske med anslutning från Åängavägen, precis som dagens situation. En yta kommer att avsättas för angöring och vändzon för fordonet. Samma yta kommer att nyttjas för transporter och leveranser.



Hammar 138:5 har sin tillfart via Hammar 138:24. Planerad vändzon i norra delen av Hammar 138:24 kan lämpligen fungera som vändzon även för Hammar 138:5.

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 och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakt ska tas med PostNord i god tid för dialog och godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd kan leda till att posten inte delas ut till adressen.



Risker och störningar

Risk för erosion

Området har som tidigare nämnts under rubriken "Mark och bebyggelse" flacka höjdförhållanden. Eftersom marken är relativt plan bedöms den inte vara skredbenägen. Dock påträffades vid den geotekniska undersökningen jordarter med lägre skruvhållfasthet, vilket gör att jorden är känslig vid schaktning samt massupplag.

Sårbart grundvatten

Detaljplanen ligger utanför områden med sårbart grundvatten.

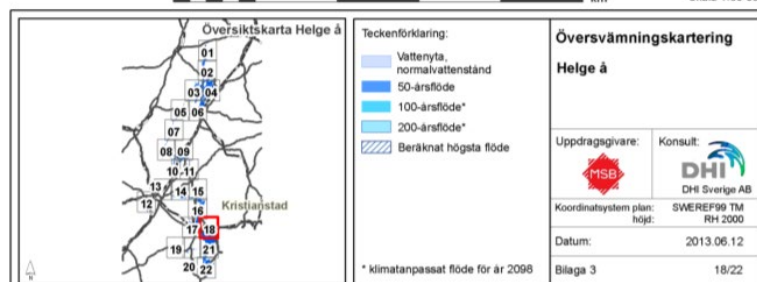
Risk för översvämning vid skyfall

Marken inom del av planområdet (fastigheten Hammar 138:24) ligger i en lågpunkt och det är relativt stora nivåskillnader inom området. Nyttillkommande bebyggelse ska höjdsättas så att byggnader säkras mot ytligt rinnande dagvatten vid större regnhändelser och marken ska projekteras så att dagvatten kan samlas på säkra lokala lågpunkter och inte rinna mot angränsande fastigheter. Se mer om dagvattenhantering i samband med skyfall på s. 26.

Risk för översvämning vid vallbrott och högvatten

Planområdet har marknivåer mellan +2,1 och +3,4 m.ö.h och ligger utanför det område som Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) pekar ut som översvämningshotad mark i en framtida klimatförändring. Se karta till höger.

Planområdet ligger inom det område som skyddas från framtida höga vattennivåer av de anlagda vallarna kring Kristianstad. Sedan 2002 pågår det praktiska arbetet med att skydda staden genom att ersätta och komplettera de gamla invallningarna och pumpstationerna. Parallellt med aktuell planprocess har Kristianstads kommuns framtagna Plan för utbyggnad av skyddsvallar godkänts av kommunstyrelsen den 27 januari 2021



Källa: MSB
Planområdet är markerat med röd prick



och har arbetats in i kommunens nya översiktsplan för Kristianstad som antogs av kommunfullmäktige 21-12-14.

De dimensionerande nivåerna beräknas i utbyggnadsplanen utifrån ett absolut värsta tänkbart scenario. Detta definieras som ett beräknat högsta flöde (BHF) i Helgeå med maximalt ogynnsamma förutsättningar när det gäller nederbörd, snösmältning, markvattenförhållanden m.m. samtidigt som ett högsta högvatten inträffar i havet år 2100. Dimensionerande nivå är BHF 527 m³/s samt HHW +2,57 m år 2100 båda värdena är teoretiskt framräknade värden från SMHI som har mycket låg sannolikhet att inträffa även år 2150. Även en havsnivåhöjning till +3,5 m har studerats för att skapa förutsättningar till fortsatt utbyggnad av vallskyddet och en säker utveckling av staden.

Nedan redovisas ett antal kartbilder på den vattennivå som staden skyddas för i olika skeden av vallskyddets utbyggnad enligt utbyggnadsplanen. Redan dagens befintliga vallskydd klarar att skydda staden för en nivå i havet på +1,46 tillsammans med dagens 100-årsflöde 288m³/s. Se bild nedan.



Karta Kristianstads kommun
Planområdet är markerat med röd prick i väster

Vid Barbacka inne i centrala Kristianstad är vattennivån +2,72 m vilket är gränsen för översvämning där. Det högst uppmätta värdet på den platsen är hittills +2,32 m (1928). Sannolikheten att nå dimensionerande värde innan år 2050 bedöms som mycket låg.



Havet beräknas stiga till ett medelvärde på +35 cm år 2050 vilket är betydligt lägre än dimensionerande +1,46 m i havet. Planområdet och dess lokalisering klarar även ett scenario där staden drabbas av BHF 527 m³/s i Helge å samtidigt som havsnivån ligger på medelhögvattennivån +0,88 m, se bild nedan. Notera att i denna bild visar vi hur det ser ut om Härlövsängaleden inte har stängts och FDU-vallarna ej åtgärdats (de vallar som ska åtgärdas enligt Fördjupad dammsäkerhetsutvärdering 2016). Stora delar av den västra sidan av staden har översvämmats i detta läge.



Karta Kristianstads kommun

Planområdet är markerat med röd prick i väster

Enligt kommunens modellering skulle aktuellt planområde inte heller översvämmas även om de temporära skydden på Hammarslundsvallen tas bort i ovanstående scenario (alltså med BHF i kombination med +0,88 m i havet). Men i ett sådant scenario skulle däremot Kristianstads östra delar i stor utsträckning drabbas av översvämmning.

Här finns det kanske skäl att påminna om att högsta beräknat flöde är ett teoretiskt framräknat värsta scenario. Ett BHF 527 m³/s bedöms enligt MSB grovt motsvara ett flöde med minst 10 000 års återkomsttid och sannolikheten att ett sådant flöde inträffar är mycket låg. Det hittills högst uppmätta flödet (från 1908 till idag) är 252 m³/s, vilket inte ens är hälften av BHF.

Med utbyggnad av den nya Hammarslundsvallen till 2031 och övriga genomförda FDU-åtgärder, klarar vallsystemet att skydda hela staden för en nivå i havet på +1,46 m tillsammans med BHF 527 m³/s. Se bild nedan.



Karta Kristianstads kommun
Planområdet är markerat med röd prick i väster

Nivån +1,46 m i havet tillsammans med ett BHF 527m³/s ger en vattennivå på + 3,35 m vid Barbacka. Sannolikheten att nå denna nivå är extremt låg innan år 2100 och låg även år 2150. Med fullt utbyggt vallskydd enligt vallutbyggnadsplanen klarar vallsystemet att skydda staden för en nivå i havet på +2,57 tillsammans med BHF 527m³/s. Se bild nedan.



Karta Kristianstads kommun
Planområdet är markerat med röd prick i väster

Nivån +2,57 m i havet tillsammans med ett BHF 527 m³/s ger en vattennivå på + 3,83 m vid Barbacka. Sannolikheten att nå denna nivå är extremt låg innan år 2150. Vallarna konstrueras dessutom så att ytterligare framtida påbyggnad av vallskyddet möjliggörs. Dimensionerande nivå för vallutbyggnadsplanen hanterar även havsnivåhöjning över 3 meter. Vid simuleringen har även den hypotetiska framtida havsnivån +3,5 meter lagts in som parameter. Modelleringarna visar att vattenmassornas utbredning och nivåer blir mycket likartade när en körning görs med kombinationen HHW 2,57 m och BHF 527 m³/s och när den görs med en havsnivå på +3,5 m i kombination med ett flöde på 220 m³/s.

Härlövsängaleden med en marknivå på +2,7 m utgör en öppen port i Allövalen som stängs temporärt när vattennivån når +2,4 m. Avstängning av Härlövsängaleden påbörjas, enligt fastställda rutiner i kommunens beredskapsplan inför högvatten, när vattennivån vid Barbacka har stigit till +2,20 m och prognoserna visar fortsatt stigande nivåer. Stängning sker genom att L-stöd, jordmassor och täckdukar byggs samman till en barriär som placeras tvärs över vägen mellan Norra och Södra Allövalen i södra och norra delen av genomfartsleden. När skydden sätts ut vid nivån +2,20 m ger det minst ett par dygns marginal innan vattnet har kunnat stiga ytterligare ett par decimeter och skydden behöver börja dämna. I framtiden kan denna lösning komma att se annorlunda ut utifrån teknisk utveckling eller förändrade behov av infrastrukturlösningar.



Konsekvenser vid ett verkligt eller hotande vallbrott

Utgångspunkten för planläggning är att normalvattenstånd i Hammarsjön år 2150 inte ska påverka risk och säkerhet vid ett vallbrott. Vallarna som säkrar staden Kristianstad för översvämning utgår ifrån samma säkerhetskrav som en kraftverksdamm. Kristianstad arbetar enligt RIDAS (Riktlinjer för dammsäkerhet) vilket ger högt ställda krav på säkerhet. Inga översvämningsproblem med risk för säkerheten ska uppstå inom planförslaget fram till år 2150 när vallutbyggnadsplanen är genomförd.

Vid högvatten är beredskapen hög för skada på vallsystemet och Kristianstad kommuns evakueringsplan ska följas för att förhindra risk för människors liv och hälsa vid risk för vallbrott.

Sannolikheten för att en omfattande skada ska uppstå på vallsystemet bedöms som ytterst liten, både när det gäller brister i konstruktionen och sabotage. I båda fallen pågår ett kontinuerligt arbete för att förebygga och begränsa sådana scenarier. Här ingår även en höjd beredskap och bevakning i samband med kritiskt höga vattennivåer eller andra potentiella hot.

Bedömning

Innan planerade vallar är uppbyggda som ska hålla för dimensionering av framtida klimatförändringar ska Kristianstad kommun ha en plan för utrymning av staden. Det har kommunen tagit beslut om och är under framtagande. Kommunen måste ha en inställning att oavsett scenario för vattennivåer måste beslut om utrymning ske proaktivt. Ett beslut om utrymning ska ske innan ett eventuellt vallbrott inträffar och detta framgår tydligt i kommunens beredskapsplan för högvatten som en beslutspunkt långt innan nivåer som motsvarar BHF. Kommunen har en plan för hur beslutet om utrymning skall ske innan ett potentiellt vallbrott inträffar.

Det scenario som inte är nämnt är antagonistiskt hot, ett attentat på vallen som resulterar i ett vallbrott. Vid ett sådant scenario kommer tätorten att påverkas i hög utsträckning men beroende på nivå så kommer aktuellt planområde inte att 1. Påverkas alls, 2. Påverkas men efter tidigast ca 12 timmar.

Kristianstads kommun gör bedömningen att den föreslagna markanvändningen är möjlig utifrån scenariot vallbrott med hänsyn till den beredskapsplan för högvatten som är politiskt antagen och även etablerad i organisationen (utvärdering av högvattenhändelsen 2020) och med det arbete av utrymningsplanen av tätorten som nu är under framtagande. Den riskbild som beskrivs ovan utgör inte ett hinder för planförslagets genomförande.

Planområdet ligger i ett läge där staden utvecklas med nya bostäder och behovet av förskola, bostäder och verksamheter är stort. Det finns ett mycket stort värde i att kunna fortsätta utveckla staden i det påbörjade utbyggnadsområdet som förstärker stadsdelen Hammar. Området har goda kollektivtrafikförbindelser och cykelavstånd till resecentrum



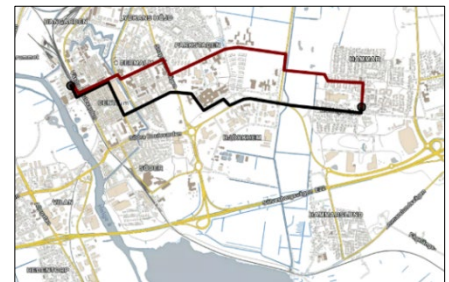
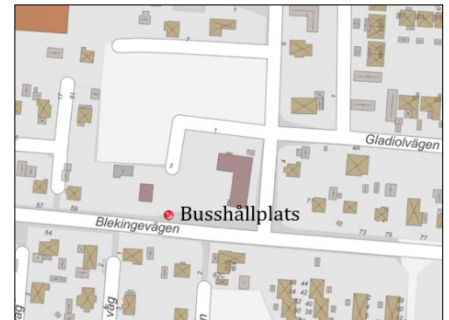
och ett stort utbud av service, arbetsplatser och andra målpunkter. EN exploatering i enlighet med planförslaget främjar både en ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar utveckling. Vid ett hot om översvämning ska området utrymmas innan ett vallbrott sker för att skydda liv och hälsa. Sannolikheten för att detta ska behöva ske bedöms som mycket liten, men i ett sådant läge kommer planområdets verksamheter inte att kunna bedrivas och omfattande materiella skador skulle uppstå på bebyggelsen vilket skulle medföra ekonomiska förluster.

Trafik

Området har goda reseförbindelser. Det finns goda förutsättningar att resa som såväl gående och cyklist samt via kollektivtrafik och bil.

Busshållplatsen "Hammar Åängavägen" angränsar till planområdet söderut längs Blekingevägen. Kollektivtrafiken har en blandad turtäthet på mellan 1-15 minuter mellan varje avgång. Vid busshållplatsen finns ett övergångsställe för att korsa Blekingevägen. Följande regionbussar stannar vid busshållplatsen.

- 545 mellan Kristianstad-Broby, via Torsebro, Bjärlöv, Hanaskog och Knislinge.
- 551 mellan Kristianstad-Furuboda, via Åhus och Yngsjö.
- 558 mellan Kristianstad-Nymölla, via Fjälkinge, Bäckaskog, Gualöv och Bromölla.



Det finns både gång- och cykelväg längs Blekingevägen, med goda förbindelser till Kristianstads centrum. Blekingevägen har en hastighetsbegränsning på 40 km/h. Bilden till höger visar två av flera möjliga cykelvägar till Kristianstads centralstation.

Öster om planområdet löper Åängavägen inklusive gångväg. Det finns även avsatt utrymme för cyklister utmed sidan av körbanan. Hastighetsgränsen på Åängavägen är 30 km/h. Planområdet ligger ca 550 meter bilväg till Nosabyvägen och ca 950 meter bilväg till E22.

Farligt gods

På anslutande vägar till planområdet råder varken förbud eller rekommendation för transport av farligt gods. Närmsta rekommenderad väg för transport av farligt gods är Åhusvägen (ca 550 meters transportsträcka/fågelavstånd) och E22 (ca 670 meters fågelavstånd och 950 meter transportsträcka). Väster om planområdet råder förbud mot transport av farligt gods på Blekingevägen.



Trafikbuller

Riksdagen har fastställt riktvärden för buller från spårtrafik och vägar som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder. Värdena ska även tillämpas för skolor, förskolor, vårdlokaler och liknande. Dessa riktvärden 60 dBA ekvivalentnivå vid bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För bostäder som är högst 35 kvm gäller istället 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Om ekvivalent ljudnivå överstiger 60 dBA behöver bebyggelsen utformas med en ljuddämpad sida som inte får överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad.

Naturvårdsverket har tagit fram riktlinjer för buller vid skola, förskola och fritidshem. De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet bör inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. På övriga vistelseytor inom gården bör inte 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt den maximala nivån 70 dBA överskrids maximalt 5 ggr per genomsnittlig maxtimme under den tid som skolgården nyttjas.

I samband med upprättandet av reviderade planhandlingar inför den andra grankningen har en ny bullerutredning genomförts (*Hammar Förskola, Bullerutredning, WSP 2021-09-16*). Bullerutredningen utgår från den tidigare redovisade vägtrafiken

- På Blekingevägen är trafikflödet 2760 ÅDT, varav 12,7 % tung trafik, år 2019.
- På Ängavägen är trafikflödet 1939 ÅDT, varav 4,9 % tung trafik, år 2019.

Trafikflödet har räknats upp med 1 % per år fram till år 2040, vilket ger Blekingevägen 3400 ÅDT och Ängavägen 2400 ÅDT. Hastighetsbegränsningen är 40 km/h på Blekingevägen och 30km/h på Ängavägen.

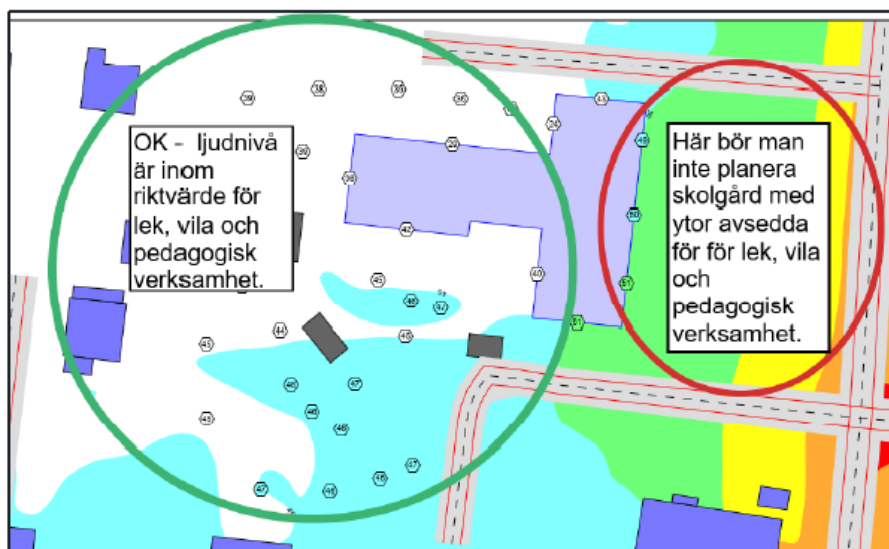
Vägtrafik	År	ÅDT (antal fordon)	Andel tung trafik (%)	Hastighet (km/h)
Blekingevägen	2040	3400	12,7	40
Ängavägen	2040	2400/1400 ^a	4,9/3,6	30
Gladiolvägen	2040	1000 ^b	1,3	30
^{a)} Trafik söder och norr om korsning med Gladiolvägen. ^{b)} ÅDT för denna väg har antagits baserat på skillnad i trafikmängd före och efter korsning med Ängavägen.				

Beräkningarna av buller har utförts med hjälp av beräkningsprogrammet SoundPLAN version 8.2. I beräkningsprogrammet skapas en tredimensionell modell som inkluderar terräng, byggnader och vägar. Beräkningarna tar hänsyn till hur terräng och byggnader påverkar ljudets utbredning, vilket innebär att reflektioner och skärmning påverkar ljudutbredningen. Beräkningarna för buller från vägtrafik är utförda enligt Naturvårdsverkets rapport Vägtrafikbuller – nordisk beräkningsmodell, reviderad 1996, rapport 4653. Enligt beräkningsmodellen för vägtrafikbuller är noggrannheten för

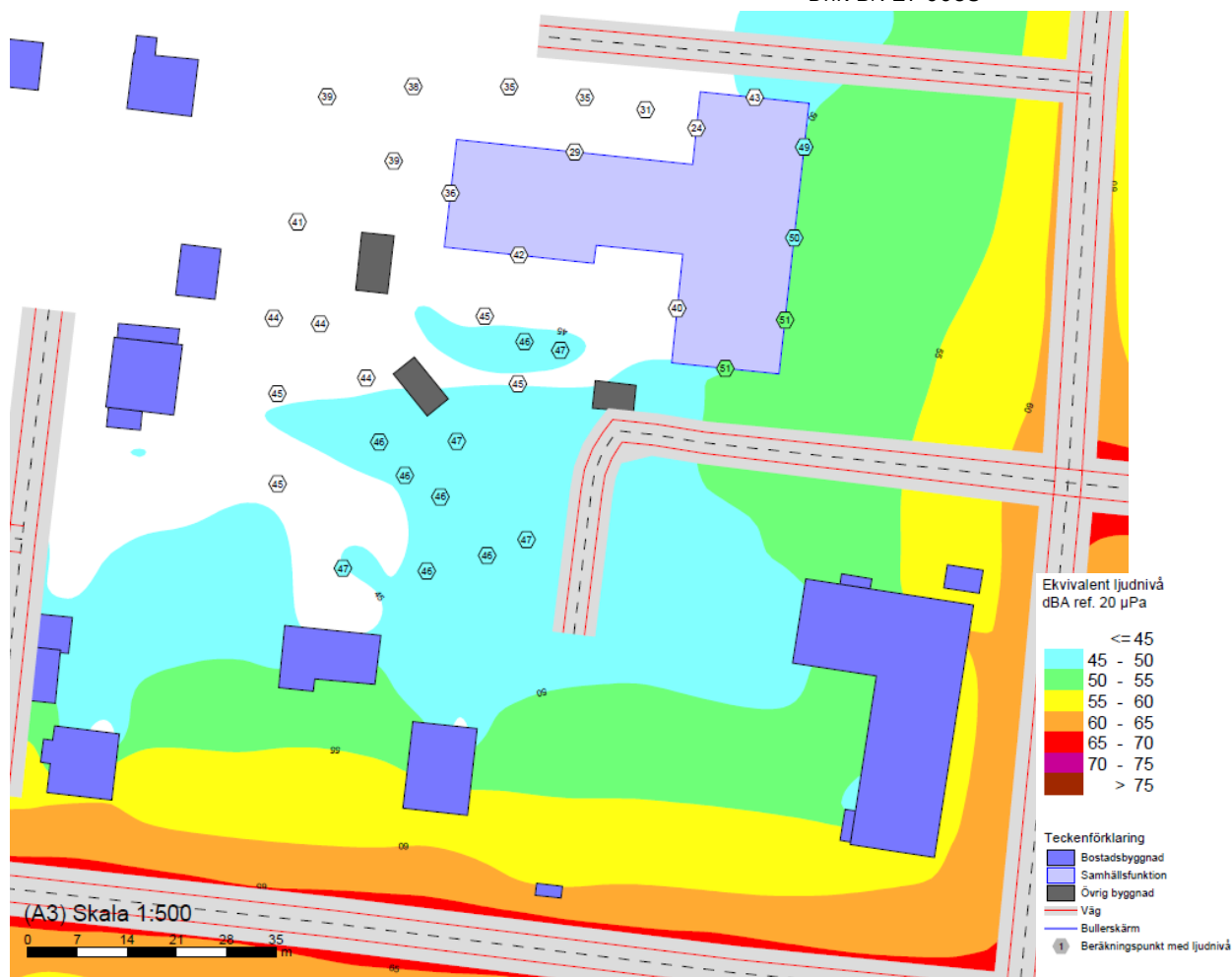


beräkningsmodellen angiven till avstånd upp till 300 m från vägen vid neutrala eller måttliga medvindsförhållanden (0-3 m/s). Beräkningsmodellen utgår från konstant flödande trafik utan inbromsande eller accelererande trafik vid korsning eller busshållplats samt en torr vägbana och dubbfria däck. Beräkningsmodellen har en noggrannhet på ca 3 dB på över 50 meters avstånd och 5 dB på över 200 meters avstånd från källan i ett medvindsförhållande.

Bullerspridning visad i form av färgfält är beräknade *inklusive* samtliga reflexer. Ljudnivåer vid fasad är beräknade som frifältsvärden, alltså *utan* reflex i den egna fasaden. Riktvärdena är angivna som frifältsvärden. Vid beräkning av frifältsvärde vid fasad och förskolegård (1,5 m över mark) har 3e ordningens reflektioner använts. Mottagarhöjd vid samtliga bostadshus har satts till 2 meter för första våningsplanet och våningshöjd är satt till 2,8 meter. Beräkningar i markplan har gjorts 1,5 meter över mark med upplösningen 5x5 meter. Beräkningar av maximal ljudnivå har baserats på 95-percentilen.



Hela den tillgängliga ytan väster om den planerade förskolebyggnaden beräknas uppfylla Naturvårdsverkets riktvärde avseende buller från vägtrafik (lek, vila och pedagogisk verksamhet: L_{eq} 50 dBA, L_{max} 70 dBA) även utan bullerskyddande skärm. Öster om byggnaden ligger ljudnivåerna högre än detta riktvärde, men enligt utformningsförslaget planeras inte några vistelseytor där – området är avsett för parkering.



Underlaget ovan visar den beräknade ljudnivån från vägtrafik för aktuellt område i Hammar, ekvivalent ljudnivå 2040. De ytor med beräknade ljudnivåer inom Naturvårdsverkets riktvärde för lek, vila och pedagogisk verksamhet (50 dBA ekvivalent ljudnivå) redovisas med turkos samt vit färg.



GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER

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

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap för allmän platsmark

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 gatumark. Huvudmannen ansvarar för den allmänna platsmarkens utbyggnad, drift och underhåll.

Planavtal

Mellan ägarna till Hammar 138:6 och Byggnadsnämnden i Kristianstads kommun, genom Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, har avtal träffats om upprättande av detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Officialservitut för utfart (11-NBJ-666.1) finns till förmån för Hammar 138:5 och belastar Hammar 138:24 och Hammar 138:2. Belastade fastigheter kan ändras vid lantmäteriförrättningen i samband med detaljplanens genomförande men rätten till utfart förändras ej.

Fastigheten Hammar 138:6 saknar i dagsläget rättighet till in- och utfart. Detaljplanen möjliggör för en gemensamhetsanläggning för körbar förbindelse i syfte att säkra en körbar förbindelse genom Hammar 138:24 och Hammar 138:6. Det är Lantmäterimyndigheten som beslutar om gemensamhetsanläggning kan bildas och vilka fastigheter som ska ingå. Det är även möjligt för fastigheten Hammar 138:26 som gränsar till planområdet att ingå i gemensamhetsanläggningen eftersom fastigheten idag har sin tillfart över planområdet.

Detaljplanen berör delar Hammar s:24 som är en outredd samfällighet. Samfälligheten bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Detaljplanen föreslår även reglering av markytor mellan berörda fastigheter. För att genomföra detaljplanen krävs att kvartersmarken med markanvändningen SBK styckas av



till en egen fastighet samt att den gatumark som anges som allmän plats GATA regleras till en kommunal fastighet från Hammar s:24

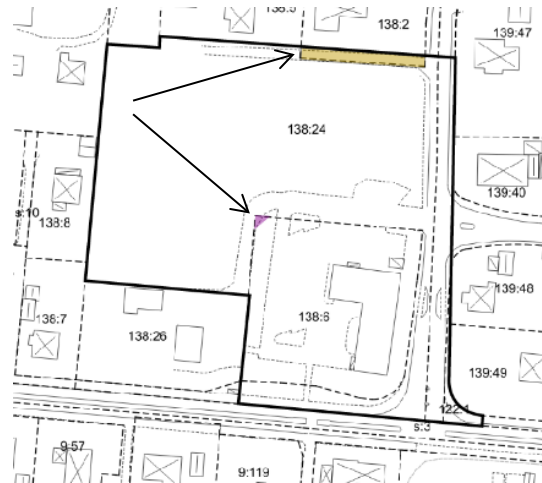
Delar av Hammar 138:24 regleras med bestämmelsen u_1 som anger ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen medger ett markreservat och är otillräcklig för att säkerställa en rättighet. Därför behöver ledningarna tryggas med ledningsrätt alternativt nyttjanderättsavtal.

Fastighetskonsekvenser

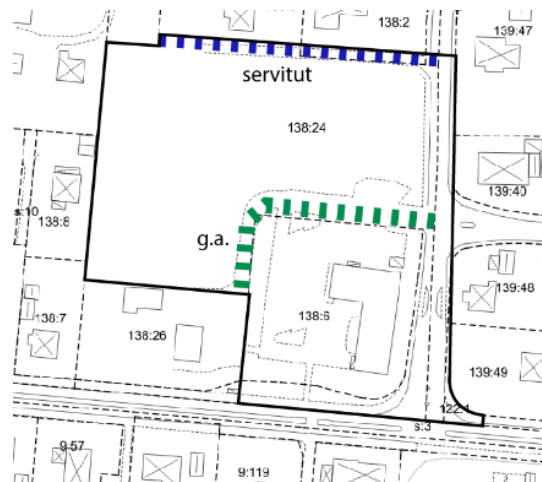
Följande fastigheter föreslås genomgå förändring vid detaljplanens genomförande.

Observera att sammanställningen inte är bindande för kommande lantmäteriförrättning:

- Till Hammar 138:24 regleras ca 170 m² från Hammar 138:2 för att tillföra mark till fastigheten tänkt fastighet för förskola (se gult område).
- Från fastigheten Hammar 138:6 regleras ca 10 m² till Hammar 138:24 (se lila område).

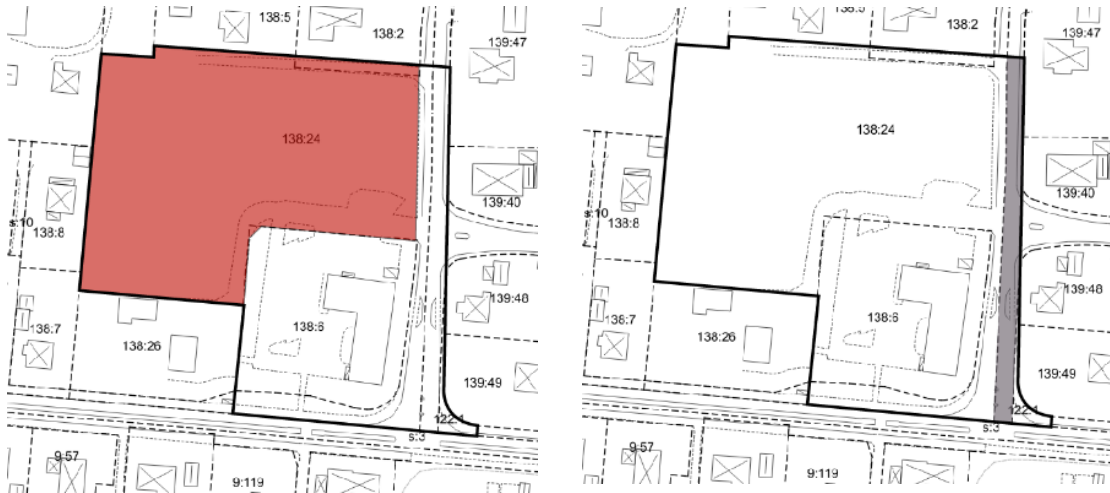


- Befintligt servitut (11-NBJ-666.1) utmed planområdets norra gräns förblir oförändrat (se blå streckad linje). Servitutet kommer efter föreslagen fastighetsreglering enbart att belasta Hammar 138:24 eller den kommande lotten.
- Gemensamhetsanläggning för körbar förbindelse/utfart (se grön streckad linje) upprättas inom Hammar 138:24 till förmån för Hammar 138:6 och Hammar 138:24.





- Kvartersmark för SBK, motsvarande ca 8460 m² (se röd yta nedan till vänster), bildar en ny fastighet.
- Del av Hammar s:24 motsvarande ca 800 m² (se grå yta nedan till höger) regleras till en kommunal fastighet, förslagsvis Hammar 138:24 alternativt Hammar 122:1. Denna inlösen kan ske tvångsvis, dvs utan överenskommelse med de delägande fastigheterna.



Ansökan om lantmäteriförrättning

Kristianstads kommun ansöker om och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar.

Det är lantmäterimyndigheten som beslutar om en gemensamhetsanläggning kan bildas och vilka fastigheter som ska ingå. Kommunen ansvarar för att ansöka om gemensamhetsanläggningens bildande.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Upprättandet av nu aktuell detaljplan bekostas av kommunen och fastighetsägaren till Hammar 138:6. Någon planavgift i samband med framtida bebyggelse skall därför inte tas ut för tillkommande bebyggelse och andra anläggningar inom planområdet.

Kommunala utbyggnadskostnader

Allmän platsmark och vatten- och avloppsnät finns redan utbyggt i området.

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. Ersättning kan komma att behöva betalas för upphävande av servitut samt för de marköverföringar som detaljplanen föreslår.

Gemensamhetsanläggning upprättas inom Hammar 138:24 till förmån för Hammar 138:6 och Hammar 138:24. Det är även möjligt för fastigheten Hammar 138:26 att ingå i gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen kan förutom förrättningskostnad och ersättning till fastighetsägaren som belastas av gemensamhetsanläggningen även innebära kostnader för drift och underhåll för berörda fastighetsägare.

Del av Hammar s:24 motsvarande ca 800 m² (se sid 40) föreslås regleras till en angränsande kommunal fastighet och ersättning kan därför bli aktuell till de delägande fastigheterna.

Tekniska frågor

Behov av ytterligare tekniska utredningar

Bifogade utredningar som tillhör detaljplanen bedöms vara tillräckliga för planläggningen. Inför projektering av förskolan finns en detaljerad, geoteknisk utredning som bifogas detaljplanen. Radonmätning har gjorts och marken klassas som normalradonmark.

Medverkande

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

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Tommy Danielsson
förvaltningschef

Mari Wagner
planeringsarkitekt



UNDERSÖKNING – BEHOV AV STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING

När en detaljplan upprättas eller ändras görs 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. Byggnadsnämnden beslutar om behovet av miljöbedömning och samråd om undersökningen sker med länsstyrelsen i samband med plansamrådet. Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

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)

Förslaget innebär en förtätning inom tätortsbebyggelse och området är redan planlagt för handelsändamål. Planförslaget innebär således inte att någon ytterligare mark tas i anspråk för exploatering och samtlig infrastruktur kring planområdet är utbyggd. Området är delvis redan bebyggt med en byggnad för handelsverksamhet sedan år 1985 och består i övrigt av öppen gräsbevuxen mark. Det finns inga särskilda kulturvärden.

Längs Åängavägen löper en trädrad av Kinesisk Sekvoja som har god vitalitet. Träden får endast fällas p. g. a. säkerhetsrisk eller sjukdom och marklov krävs för trädfällning. Området har inga identifierade miljöproblem.

Störningar inom området utgörs av trafikbullerstörningar från Blekingevägen söderifrån och Åängavägen österifrån. En bullerberäkning har gjorts som visar att befintlig och kommande bebyggelse klarar av gällande riktvärden för ekvivalent ljudnivå vid fasad, förutsatt att byggnad inte uppförs närmre än 10 meter från Blekingevägens vägmitt. Delar av området ska skärmis av byggnad vid anordnande av uteplats för bostad eller skolgård för pedagogisk vistelse, lek och vila. Vissa delar av planområdet får inte utgöras av skolgård för pedagogisk vistelse, lek och vila i anslutning till Åängavägen för att säkerställa att gällande riktvärden kan uppfyllas utan att ställa krav på att bullerskydd ska uppföras (se sid 35).



Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse. Avstånden till Natura 2000-områdena inom Hammarsjön söder om planområdet och Araslövssjöområdet väster om planområdet är 1,4 km respektive 3,0 km via s.k. fågelväg. Planförslaget bedöms inte innebära en sådan påverkan på Natura 2000-området att tillstånd behöver sökas enligt 7 kap. 28a § miljöbalken.

Området är flackt och ligger delvis lägre än beräknat högsta flöde (BHF), d.v.s beräknat värsta scenario år 2100, som är +2,57 meter i havet. Planområdet skyddas av Hammarslundsvallen. Åtgärder är planerade för att bygga ut vallarna. Under tiden finns temporära skydd att använda om vallhöjden inte skulle räcka till. De temporära skydden sätts in om vattennivån skulle stiga till +2,30 meter i Hammarsjön, se vidare *Planens påverkan på hälsa och miljö (se Behov av strategisk miljöbedömning sid 44)* samt sid 28-34 i denna planbeskrivning.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Alla planområden berörs av miljökvalitetsnormer för utomhusluft. De ämnen som omfattas av normerna är kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM₁₀/PM_{2,5}), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Kristianstads kommun uppfyller generellt samtliga normer. Detaljplanen medför inte en förtätning vid en starkt trafikerad väg och det bedöms därför inte finnas risk för höga halter av partiklar. MKN utomhusluft bedöms därmed inte överskridas i samband med planens genomförande. Grönska och då särskilt träd och buskar renar luften från stoft och partiklar. Detaljplanen skyddar befintliga träd av Kinesisk sekvoja som har god vitalitet. Det bedöms därför finnas goda möjligheter att på ett förebyggande sätt hantera partiklar i utomhusluft. Inomhus går det att förebygga genom god ventilation. Mer information om trafikbuller finns på s. 29-30.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Detaljplanen berör grundvattenförekomst Norra Kristianstadsslätten, SE621214-454046 och i förlängningen Hammarsjön SE 620406-140165 eftersom en stor del av Hammars dagvattenhantering leds till Hammarsjön.

Norra Kristianstadsslätten är en sedimentär bergförekomst. MKN är god kemisk och kvantitativ status men förekomsten bedöms vara i risk att inte uppnå god status år 2027, framförallt beroende på miljögifter (främst PFAS och bekämpningsmedel) och stora vattenuttag.

MKN för Hammarsjön är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Statusklassning idag är god ekologisk status, men uppnår ej god kemisk status. Det finns en risk att MKN inte uppnås till 2027 p g a punktkälla (reningsverk) och atmosfärisk deposition.



Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spill, dagvatten gata och fastighet. Dagvattenhanteringen för föreslagen utveckling ryms inom ledningsnätets kapacitet. Inom planområdet råder geotekniska egenskaper som bedöms olämpliga i samband med lokalt omhändertagande av dagvatten. Det finns däremot goda möjligheter att via vegetation likt gräs och allra helst buskar och träd infiltrera och rena dagvatten innan det kopplas på det kommunala ledningsnätet. Dagvatten leds till Hammarsjön via ledningar, dammar och diken inkl. stordiket. Det finns därmed goda möjligheter att infiltrera och rena dagvattnet. Detaljplanen bedöms därmed inte riskera att MKN vatten överskrids. Se mer information om dagvattenhantering på s. 26.

Planens påverkan på området

(punkt 3, 9)

Området är redan planlagt för handelsutveckling men inte utbyggt i sin helhet. Möjlig byggnation skulle medföra en ändring i miljön eftersom delar av området inte är bebyggt eller belastat med besökande trafik. Detaljplanen föreslår en mer aktuell markanvändning utifrån kommunens nuvarande behov.

Planförslaget anger inte förutsättningar för en sådan tillståndspliktig eller anmälningspliktig 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.

Planens påverkan på hälsa och miljö

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

Detaljplanens medför en förtätning inom ett område av tätortskaraktär. Området är till stor del oexploaterat och utgör en gräsbevuxen yta som till följd av detaljplanens genomförande skulle tas i anspråk för byggnation. Gräsyten bedöms inte ha några värden som bedöms nödvändiga att bevara men erbjuder en möjlighet att omhänderta dagvatten. Träd erbjuder en större kapacitet för omhändertagande av dagvatten och befintlig trädrad längs Åängavägen har goda förutsättningar för att stå kvar. Planområdet är redan idag anslutet till kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten samt dagvatten på fastighet och gata.

De miljömål som har relevans för detaljplanen är främst begränsad miljöpåverkan och god bebyggd miljö. Planförslaget främjar en hållbar utveckling. Det finns en busshållplats i direkt anslutning till planområdet och ett väl utbyggt gång- och cykelnät till och från Kristianstad centrum samt centralstation. Detaljplanens syfte bedöms främja en utveckling som möjliggör för ett hållbart resande och ett resurseffektivt nyttjande av utbyggd infrastruktur.



Detaljplanens genomförande kommer i jämförelse med nuvarande situation på platsen medföra ett ökat slitage på marken, ökad skötsel och en mer omfattande markanvändning samt markutnyttjande. Förmodade miljöeffekter vid ett genomförande av detaljplanen är en ökad trafik till och från området, vilket kan komma påverka luftkvaliteten, förorenat dagvatten samt en ökning av trafikbuller. Miljöeffekterna bedöms inte som gränsöverskridande. En utbyggnad i enlighet med planförslaget bedöms inte ge upphov till några ökade risker eller störningar för omgivningen.

Området ligger delvis lägre än BHF (år 2100) på +2,57 meter i havet och skyddas av Hammarslundsvallen. Utbyggnad av vallarna är planerad och temporära åtgärder i form av lera finns att tillgå om vattennivån i Hammarsjön skulle stiga till +2,30 meter. Vid högvatten är beredskapen hög för skada på vallsystemet och Kristianstad kommuns evakueringsplan ska följas för att förhindra risk för människors liv och hälsa vid risk för vallbrott. Sannolikheten för att en omfattande skada ska uppstå på vallsystemet bedöms som ytterst liten, både när det gäller brister i konstruktionen och sabotage. I båda fallen pågår ett kontinuerligt arbete för att förebygga och begränsa sådana scenarier. Här ingår även en höjd beredskap och bevakning i samband med kritiskt höga vattennivåer eller andra potentiella hot.

Kristianstads kommun gör bedömningen att den föreslagna markanvändningen är möjlig utifrån scenariot vallbrott med hänsyn till den beredskapsplan för högvatten som är politiskt antagen och även etablerad i organisationen (utvärdering av högvattenhändelsen 2020) och med det arbete av utrymningsplanen av tätorten som nu är under framtagande. Den riskbild som beskrivs på sidorna 28-34 i denna planbeskrivning utgör inte ett hinder för planförslagets genomförande.

Planens påverkan på annan planering/planläggning och verksamhet

Detaljplanen möjliggör för en gemensamhetsanläggning för körbar förbindelse åt Hammar 138:6. Det saknas idag rätt till utfart.

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.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med ställningstagandena i gällande översiktsplan, "Fördjupad översiktsplan för staden Kristianstad" (antagen av kommunfullmäktige 21-12-14). I översiktsplanen pekas aktuellt markområde ut för pågående markanvändning som är handel enligt gällande detaljplan. I föreslagen detaljplan möjliggörs handel inom del av området och i övrigt möjliggörs en blandad användning av tätortskaraktär.

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

Tommy Danielsson
förvaltningschef

Mari Wagner
planeringsarkitekt