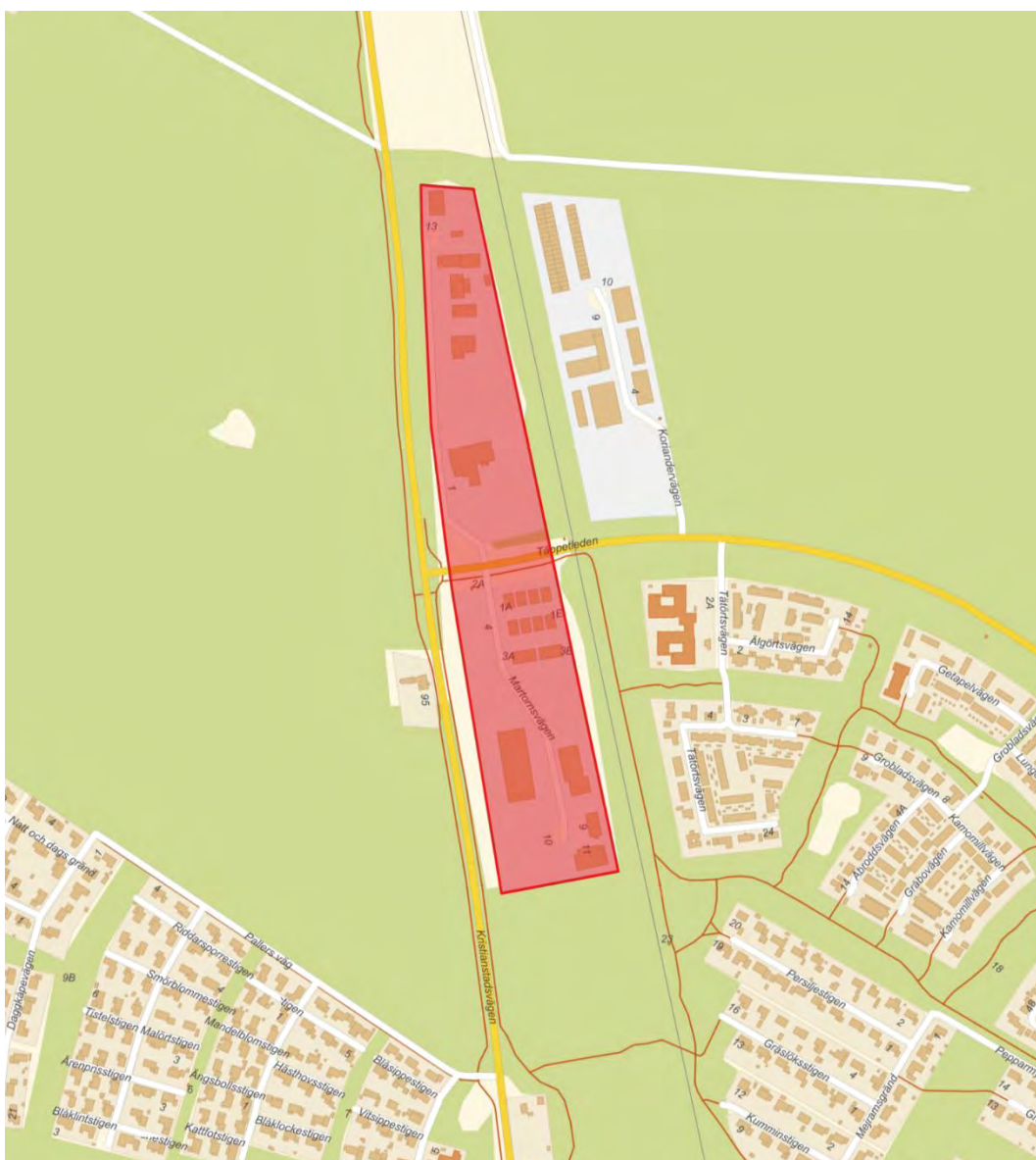




Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan 1290K-P08/2, kvarteren Misteln och Martornen



Översiktskarta. Det aktuella planområdet för ändring av detaljplan.
Karta: Kristianstad kommun



DETALJPLANENS SYFTE

Ändringen av detaljplanen syftar till att på ett effektivare sätt tillvarata planlagd mark för verksamheter/industri och på ett bättre sätt möta de behov av verksamhetsmark som finns i kommunen idag.

Inom ramen för detta ändras exploateringsgraden för största byggnadsarea från 30 procent till största byggnadsarea 60 procent av fastighetsarean. I samband med denna planändring görs även justeringar med syftet att uppdatera detaljplanen efter nya förutsättningar som tillkommit i området.

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Valet att göra en ändring av detaljplanen har gjorts med anledning av att kunna anpassa planen till nya förhållanden samt aktualisera den utan att behöva genomföra hela den lämplighetsprövning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Planändringen möjliggör för en tätare exploatering inom området och således ett mer effektivt utnyttjande av redan planlagd mark. Då marken redan har prövats lämplig för ändamålet och byggts ut enligt den underliggande detaljplanen bedöms de föreslagna åtgärderna kunna göras inom ramen för en ändring av detaljplan. De föreslagna ändringarna ryms inom den underliggande detaljplanens syfte att tillhandahålla mark för etablering av ett verksamhetsområde.

Justeringar och tillägg som görs i samband med planändringen redovisas på den underliggande plankartan genom att utgående planbestämmelser stryks över och tillkommande planbestämmelser markeras särskilt. På plankartan görs även en hänvisning till denna planändringshandling. En uppdaterad illustration av plankartan med underliggande och tillkommande planbestämmelser för ändringen har digitaliserats för att underlätta vid kommande bygglovsansökningar.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet är beläget i norra delen av Åhus mellan väg 118/Kristianstadsvägen och Åhusbanan. Planområdet har avgränsats till kvarteren Misteln och Martornen som ligger norr respektive söder om Tälletleden. Även markområdet som utgörs av allmän platsmark som ligger mellan kvarteren ingår inom planområdet.

Planområdet omfattar cirka 11 hektar varav cirka 9 hektar utgörs av detaljplanelagd mark för icke störande verksamheter enligt planbeteckningen J (industri). Resterande mark utgörs av allmän platsmark som ingår inom den kommunala fastigheten Horna 3:12.



Översiktskarta, planområdets läge och omfattning. Karta: Kristianstads kommun

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar cirka 110 000 m² varav cirka 94 000 m² utgörs av kvartersmark för verksamheter enligt planbeteckningen J (industri). Cirka 7 000 m² av kvartersmarken ingår i den kommunala fastigheten Horna 3:12 resterande kvartersmark ägs av privata aktörer. Allmän platsmark för gata, gång- och cykelväg och naturmark upptar cirka 16 000 m² som utgör en del av den kommunala fastigheten Horna 3:12.

ÄRENDEINFORMATION

Byggnadsnämnden beslutade 2018-10-30 BN § 182 (Dnr BN 2018-1600) att, på sökandes bekostnad, ge Miljö- och byggnadsförvaltningen planuppdrag att genom ändring av



detaljplanen Horna 3:12 del, norr om Vannebergaområdet i Åhus [1290K-P08/2] pröva möjligheten till utökad exploatering inom kvarteret Koriandern. I samband med detta gavs även ett planuppdrag (nu aktuellt planärende) om att pröva möjligheten för utökad exploateringsgrad inom de intilliggande kvarteren Misteln och Martornen. En längre tidsplan avsattes för detta uppdrag och plankostnaden avses finansieras via planavgifter. Arbetet med ändringen inom kvarteret Koriandern påbörjades hösten 2018 och fick laga kraft våren 2019.

Arbetet med ändring av detaljplan 1290K-P08/2, kvarteren Misteln och Martornen i Kristianstads kommun påbörjades under våren 2023. Ärendet har tilldelats diarienummer BN 20-736.

PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta, sammanställning av justeringar
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

GRUNDKARTA

- Grundkartan, upprättad 2024-05-24 av Kristianstads kommun. Kvaliteten på fastighetsgränsernas noggrannhet har kontrollerats i samband med att grundkartan upprättades.

UTREDNINGAR

Följande dokument har använts som underlag under planprocessen:

- Kapacitetsberäkning Åhus – Väg 118/Täppetleden (2023-10-26), Ramböll, organisationsnummer: 553133-0506.

ANSÖKAN, UPPDRAG OCH BESLUT

Byggnadsnämnden gav 2018-10-30 § 182 i uppdrag åt Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja planarbete för ändring av detaljplan för att pröva möjligheten till ökad exploateringsgrad inom fastigheten Horna 3:12, kvarteren väster om järnvägen med finansiering genom planavgift.

Samråd har, enligt byggnadsnämndens beslut 2023-11-21 § 204, genomförts under tiden 2023-12-07 till 2024-01-19. Planförslaget har kompletterats och justerats inför granskningsskedet, bland annat har tillfartsgatorna positionering justerats i plankartan



för att anslutningen mot Täppetleden ska stämma överens med hur korsningen har byggts ut. Med anledning av detta har planområdet utökats och omfattar även den allmänna platsmarken mellan kvarteren Misteln och Martornen. Planbeskrivningen har förtydligats gällande trafikrelaterade frågor och en kapacitetsberäkning för korsningen väg 118/Täppetleden har lagts till som utredningsmaterial.

Planförslaget godkändes för granskning 2024-05-27 på delegation av förvaltningschef på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

PLANPROCESSEN

Standardförfarande

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

Detaljplaneprocessen för ett standardförfarande är indelat i tre skeden; samråd, granskning och antagande. Det är under samråd och granskning som allmänhet, sakägare och myndigheter har möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen antas sedan av byggnadsnämnden. När detaljplanen fått laga kraft kan bygglov ges och utbyggnad påbörjas.

Så här ser planprocessen ut:



Tidplan

Uppdrag	Byggnadsnämnden	2018-10-30
Samrådgodkännande	Byggnadsnämnden	2023-11-21
Granskningsgodkännande	Förvaltningschef MSF jml delegation	Q2 - 2024
Antagande	Byggnadsnämnden	Q3 - 2024
Laga kraft		Q4 - 2024

Medverkande

Planhandlingar och illustrationer har tagits fram av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.



PLANERINGFÖRUTSÄTTNINGAR

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan *Horna 3:12, del av, norr om Vannebergaområdet i Åhus, Kristianstads kommun*(1290K-P08/2) fick laga kraft år 2007. Planens genomförandetid gick ut 2017.

Den underliggande detaljplanens syfte avseende ändringens avgränsade område är att tillhandahålla mark för etablering av icke störande verksamheter enligt planbeteckningen J (industri). Således överensstämmer ändringen med den underliggande detaljplanens syfte. Förutom industriell verksamhet medges även handel, bilservice och hantverk. Inom kvarteret Misteln har handel begränsats med "ej livsmedel". Enligt gällande plan har kvarteren Misteln och Martornen en exploateringsgrad på största byggnadsarea 30 procent av fastighetsrean med en begränsning för handel på högst 3000 kvm. Högsta byggnadshöjd är 7 meter för huvudbyggnad och 3 meter för komplementbyggnader. Minsta respektive största taklutning är reglerad till 18–27 grader.

En ändring av den underliggande detaljplanen genomfördes 2019 inom kvarteret Koriandern som ligger öster om kvarteret Misteln. Exploateringsgraden justerades från största byggnadsarea 30 procent av fastighetsarean till 60 procent, det vill säga samma ändring som nu föreslås för kvarteren Misteln och Martornen.



Utklipp från plankartan för Detaljplan för Horna 3:12, del av, norr om Vannebergaområdet i Åhus med markerat område för aktuell planändring. Källa: Kristianstads kommun



Med hänsyn till bostadsbebyggelsen söder om Tälletleden får verksamheterna inom kvarteren Misteln och Martornen inte innebära betydande störning för omgivningen. I den underliggande detaljplanen har en planbestämmelse utfärdats att Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller "Råd och riktlinje 1978:5" ska gälla vid nyetablering av industri/hantverk.

Gällande översiktsplaner

I Översiktsplan 2013 för Kristianstads kommun, antagen av kommunfullmäktige 2013-03-12, pekas det aktuella planområdet ut för verksamheter (detaljplanelagda ej utbyggda). Idag har verksamheter etablerats inom planområdet och pågående markanvändning stämmer överens med gällande översiktsplan. I det pågående arbetet med *Ändring av översiktsplan för Åhus* som har ställts ut på samråd anges statusen för planområdet som utvecklad och en förtätning av befintlig verksamhetsmark föreslås genom planändring som ökar exploateringsgraden.

Riksintressen

Planområdet ligger i anslutning till väg 118/Kristianstadsvägen som är utpekad som riksintresse för kommunikationer. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

Bebyggelsefritt område

Utmed väg 118/Kristianstadsvägen gäller ett särskilt förordnande enligt väglagen om 30 meter byggnadsfritt område. Åhusbanan som ligger öster om planområdet är öppen för godstrafik, enligt Trafikverkets riktlinje bör inte ny bebyggelse tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen.

Åhus vattenskyddsområde

Öster om planområdet ligger ett skyddsområde för den kommunala vattentäkten i Åhus, skyddsområdet inrättades 2022. Det är därför viktigt att kombinera god infiltration med god rening av dagvatten i området. Statusklassningen för grundvattenförekomsterna som berörs av planområdet är idag av god kvalitativ och kvantitativ status och att förutsättningarna skulle ändras jämfört med idag på grund av den föreslagna ändringen bedöms som mindre sannolik. Ett vidare resonemang kring planförslagets inverkan på vattenskyddsområdet förs under kapitlet Miljöbedömning där behovet om en strategisk miljöbedömning (SMB) enligt 6 kap Miljöbalken (MB) reds ut.



Fysisk miljö

Planområdet är beläget i norra Åhus mellan väg 118 och Åhusbanan och omfattar cirka 9 hektar planlagd och delvis utbyggd industri- och verksamhetsmark. Planområdet omgärdas av tallskog som även fungerar som skydd mot störning för bostadsbebyggelse som ligger längre österut utmed Tälletleden.

Bebyggelsen inom planområdet består av större lokaler för hantering av exempelvis lager, byggvaror och olika serviceverkstäder. Tillfart till verksamhetsområdena sker via industrigator från Tälletleden. Bebyggelsen som hitintills har etablerats utifrån gällande detaljplan visar på en låg exploateringsgrad med stora öppna asfaltsytor med begränsad användning.

Marken inom området är relativt flack och markhöjden inom området varierar mellan cirka +9,8 meter till +8,3 meter. De högsta och lägsta höjderna ligger i de norra respektive södra delarna av kvarteren, marken lutar svagt mot Tälletleden som bildar en gräns mellan kvarteret Misteln och Kvarteret Martornen.



Planområdet med kv. Misteln i norr och kv. Martornen i söder. Källa: Kristianstads kommun

PLANÄNDRING

Beskrivning av ändringens huvuddrag

Planändringen syftar till att på ett effektivare sätt tillvarata planlagd mark för industri/verksamheter. Planområdet omfattar cirka 94 000 m² planlagd och delvis utbyggd verksamhetsmark vilken idag är planlagd med en exploateringsgrad på 30 procent av fastighetsarean. Planändringen möjliggör en exploatering på högst 60 procent av fastighetsarean under förutsättning att väsentliga funktioner som exempelvis parkering och fungerande dagvattenhantering kan tillgodoses.

I samband med planändringen föreslås även följande justeringar med syftet att uppdatera detaljplanen efter nya förutsättningar som tillkommit i området:

- Tillfartsgatorna som leder in trafik till kvarteren Misteln och Martornen har byggts ut efter att den underliggande detaljplanen fått laga kraft på kvartersmark med



beteckningen J/Industri. Gatorna utgör cirka 7 000 m² och ingår i den kommunala fastigheten Horna 3:12. I samband med ändringen justeras kvartersmark som idag utgörs av gata till allmän platsmark/GATA. Utmed gatans sträckning tillförs prickad mark med lydelsen "Marken får inte förses med byggnad, detta gäller 3 meter från gatans kant. En justering av tillfartsgatornas anslutning mot Tälletleden görs i plankartan för att korsningspunktens position ska överensstämma med hur gatorna har byggts ut.

- På grund av gatans utbyggnad har ett mindre restområde av kvartersmark med beteckningen J/Industri bildats i kvarteret Mistelns sydvästra hörn. Restområdet utgör cirka 430 m² och ingår i den kommunala fastigheten Horna 3:12. I samband med ändringen justeras denna yta till allmän platsmark SKYDD1/ skog1 och ges samma användningssätt som angränsande mark.
- I kvarteret Martornens norra och södra del minskar avståndet mellan användningsgränsen för kvartersmark och egenskapsgränsen för mark som inte får bebyggas från 10 meter till 5 meter. Samma justering av egenskapsgränsen för mark som inte får bebyggas görs utmed kvarteret Mistelns norra, södra, östra samt del av västra sida. Eftersom kvarteren omges av omfattande skyddsplanteringar är bedömningen att bebyggelse kan ske något närmare kvartersgränsen än idag. Justeringen innebär också att byggnader som delvis etablerats inom denna yta i stället är helt placerade inom byggbar kvartersmark. Det byggnadsfria området på 30 meter till väg 118/Kristianstadsvägen och 30 meter till Åhusbanan påverkas inte av den föreslagna åtgärden.
- I kvarteret Martornens södra del, inom fastigheten Martornen 5, förläggs ett stråk av reserverad mark för allmännyttiga ändamål med syfte att skydda underjordiska ledningar.
- Egenskapsbestämmelsen avseende högsta höjd på byggnadsverk justeras till att enbart reglera högsta byggnadshöjd i meter. Höjdangivelsen 3 meter för komplementbyggnad tas bort då regleringen inte fyller någon funktion inom det aktuella området för planändringen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år för de bestämmelser som ändras. Genomförandetiden gäller från det datum då planen får 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.

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 GATA och SKYDD₁. Huvudmannen ansvarar för den allmänna platsmarkens utbyggnad, drift och underhåll.

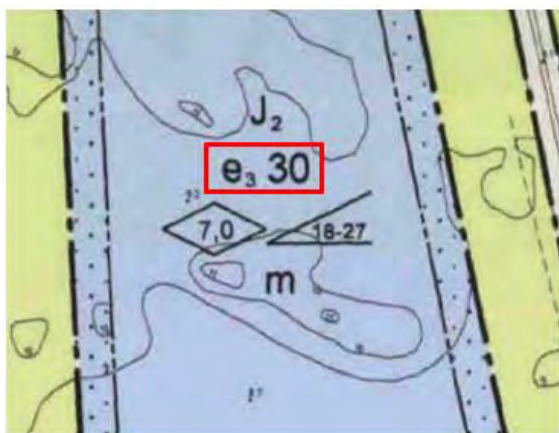
Kvartersmark för industri

Den underliggande detaljplanen tillhandahåller, inom ändringens avgränsade område, kvartersmark för etablering av icke störande verksamheter enligt planbeteckningen J (industri). Förutom industriell verksamhet medges även handel, bilservice och hantverk. Inom kvarteret Misteln är handel begränsad "med ej livsmedel". Planändringen möjliggör en exploatering på högst 60 procent av fastighetsarean under förutsättning att väsentliga funktioner som exempelvis parkering och fungerande dagvattenhantering kan tillgodoses. Genom planändringen kan kvartersmarken tillvaratas på ett effektivare sätt och samtidigt möta kommunens behov av verksamhetsmark.

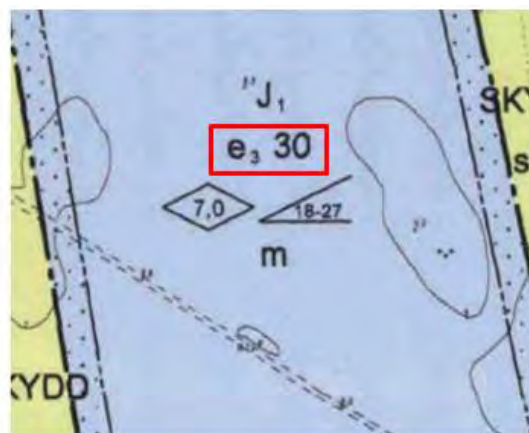
Bestämmelser som ändras

Utnyttjandegrad

Bestämmelser som utgår: e_3 = största byggnadsarea 30 % av fastighetsarean. För handel gäller begränsning till högst 3000 kvm.



T.v. Bestämmelse som ändras i kvarteret Misteln.
Källa: Kristianstads kommun



T.h. Bestämmelse som ändras i kvarteret Martornen.
Källa: Kristianstads kommun

Ny bestämmelse: e_3 = Största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean. För handel gäller begränsning till högst 3000 m² inom användningsområdet.

Motiv: Nuvarande bestämmelse har bidragit till en låg exploatering och stora öppna asfaltsytor. Ändringen innebär att kommunen på ett effektivare sätt kan tillvarata redan planlagd mark för verksamheter/industri och på ett bättre sätt möta de behov av verksamhetsmark som finns i kommunen idag. Ändringen innebär också en möjlighet att kunna hushålla med annan mark inom kommunen. Ett förtydligande görs att begränsningen för handel till högst 3000 m² gäller inom användningsområdet.



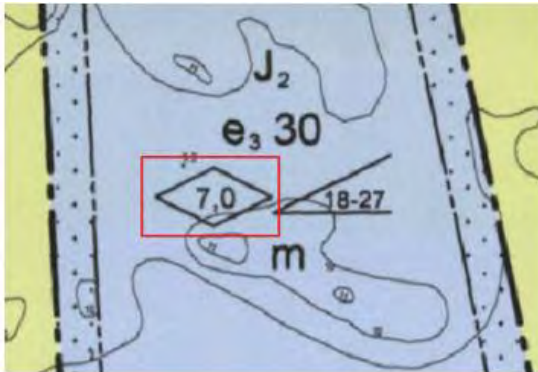
Höjd på byggnadsverk

Bestämmelser som utgår:

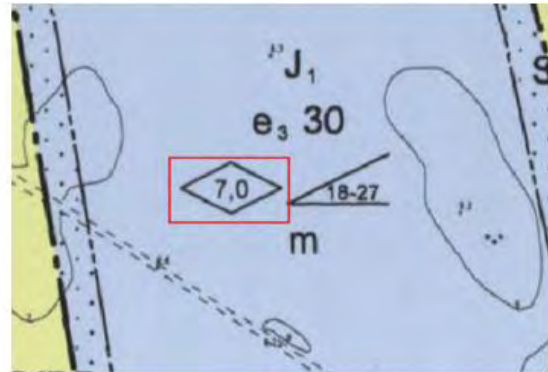
7,0

3,0

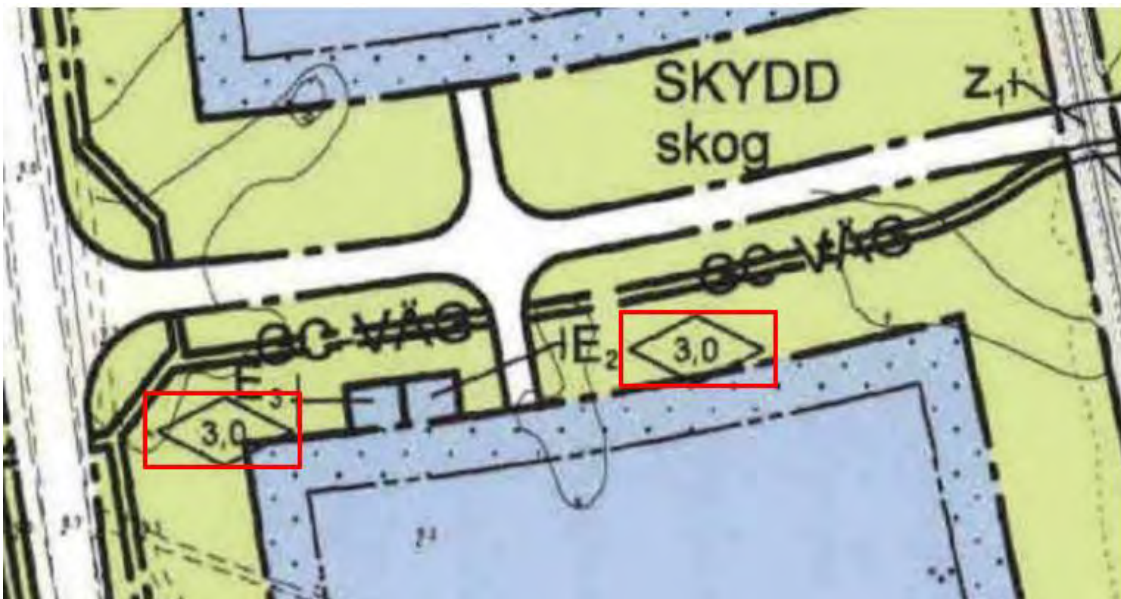
Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad.
Komplementbyggnad får inte uppföras till större
höjd än 3,0 meter.



T.v. Bestämmelse som ändras i kvarteret Misteln.
Källa: Kristianstads kommun



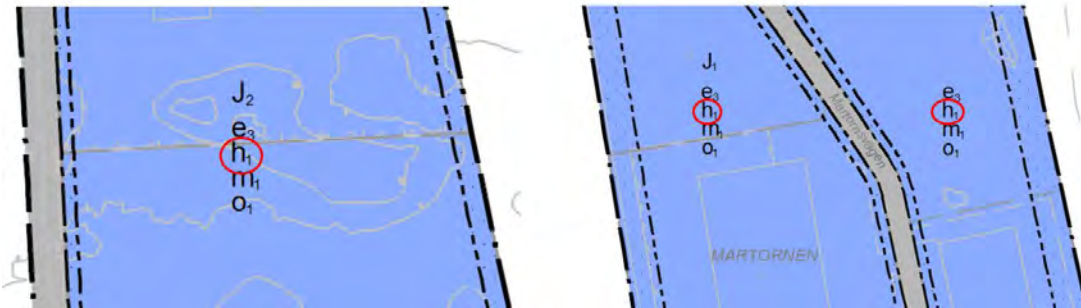
T.h. Bestämmelse som ändras i kvarteret Martornen.
Källa: Kristianstads kommun



Bestämmelse som ändras inom områden för teknisk anläggning.
Källa: Kristianstads kommun

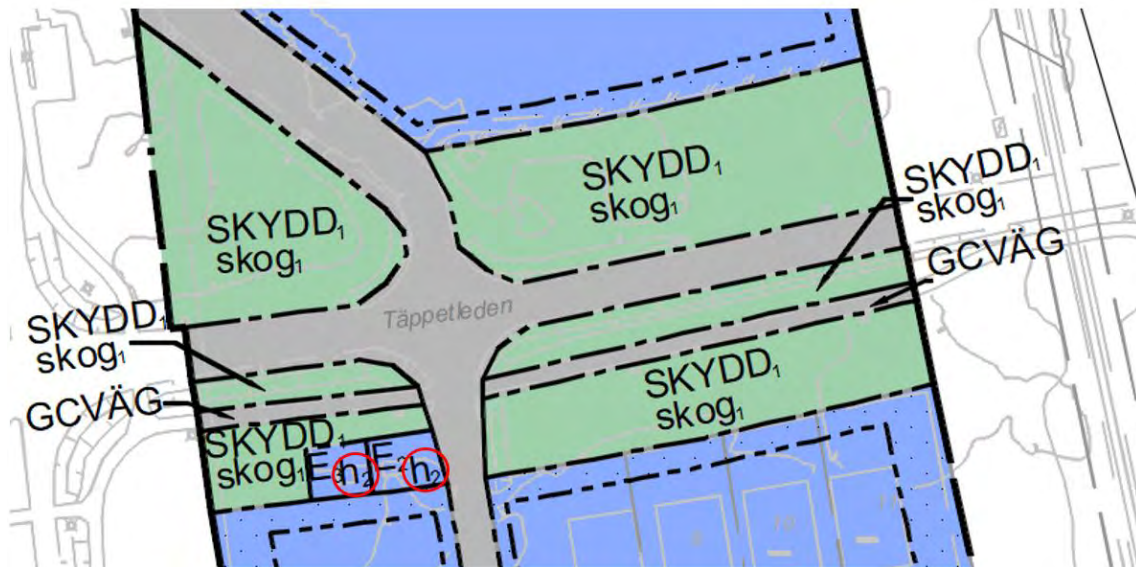


Ny bestämmelse: h_1 = Högsta byggnadshöjd är 7,0 meter.



Redovisning av ny bestämmelse h_1 inom kvarteret Misteln (t.v.) och inom kvarteret Martornen (t.h.).
Källa: Kristianstads kommun

Ny bestämmelse: h_2 = Högsta byggnadshöjd är 3,0 meter.



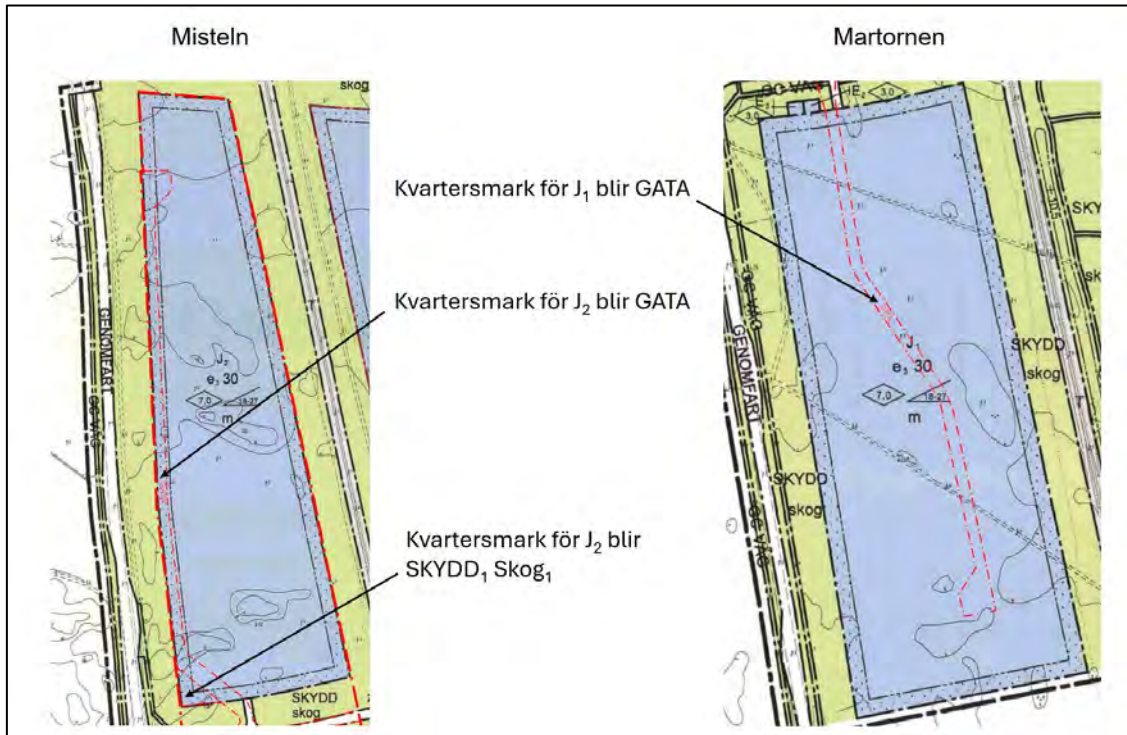
Redovisning av ny bestämmelse h_2 inom områden för teknisk anläggning. Källa: Kristianstads kommun

Motiv: Egenskapsbestämmelsen avseende högsta höjd på byggnadsverk justeras till att enbart reglera högsta byggnadshöjd i meter. Höjdangivelsen 3 meter för komplementbyggnad tas bort då regleringen inte fyller någon funktion inom verksamhetsområdet. Tolkningsfrågor om vad som utgör huvudbyggnad och komplementbyggnad kan därmed undvikas.

Markanvändning

Bestämmelser som utgår: Inom markerade sträckor (enligt bilden nedan) utgår kvartersmark med beteckningarna J_1 och J_2 och ersätts med allmän platsmark för GATA inom sammanlagt cirka 7000 m².

I kvarteret Misteln's sydvästra hörn, utgår cirka 430 m² kvartersmark med beteckningen J_2 och ersätts av cirka 430 m² allmän platsmark SKYDD₁ Skog₁.



Redovisning av kvartersmark som föreslås regleras som allmän platsmark. Källa: Kristianstads kommun



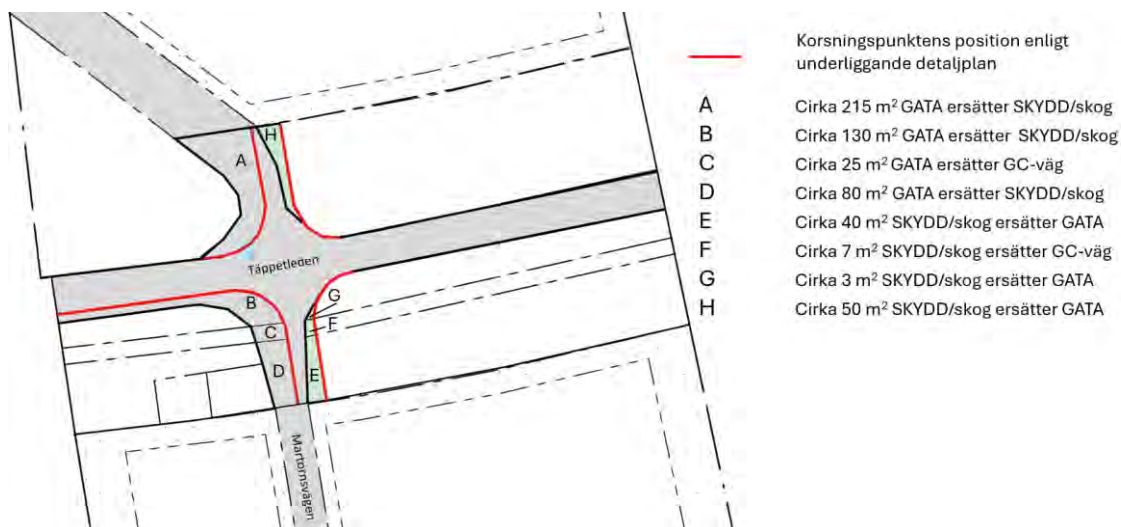
Redovisning av förslag till allmän platsmark GATA och allmän platsmark SKYDD₁ skog₁.
Källa: Kristianstads kommun

En justering görs i plankartan för att tillfartsgatornas anslutning mot Täfteleden och korsningens position ska överensstämma med hur gatorna har byggts ut.

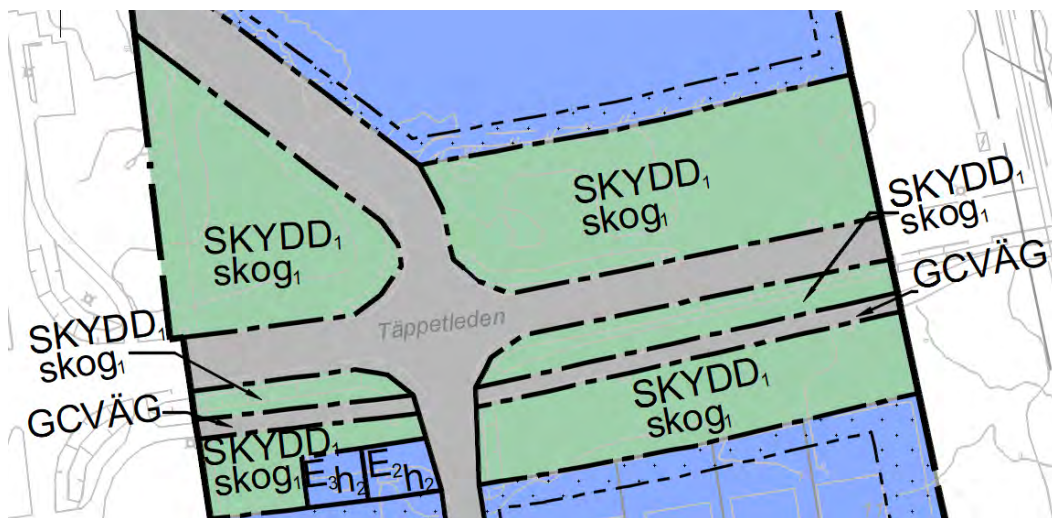


T.v. Ortofoto som visar den utbyggda korsningen. T.h. Utdrag från plankartan med markering för korsningens egentliga utformning och positionering. Källa: Kristianstads kommun

Korrigeringen innebär att allmän platsmark för GATA ersätter totalt 425 m² allmän platsmark SKYDD/skog och 25 m² allmän platsmark GC-väg. Allmän platsmark SKYDD/skog ersätter totalt 93 m² allmän platsmark GATA och 7 m² allmän platsmark GC-väg. Bilden nedan visar förändringen av allmän platsmark i samband med att korsningens positionering justeras i plankartan.



Korrigerig av allmän platsmark i samband med att korsningen justeras i plankartan.
Källa: Kristianstads kommun



Redovisning av plankarta efter justering av korsningens utformning. Källa: Kristianstads kommun

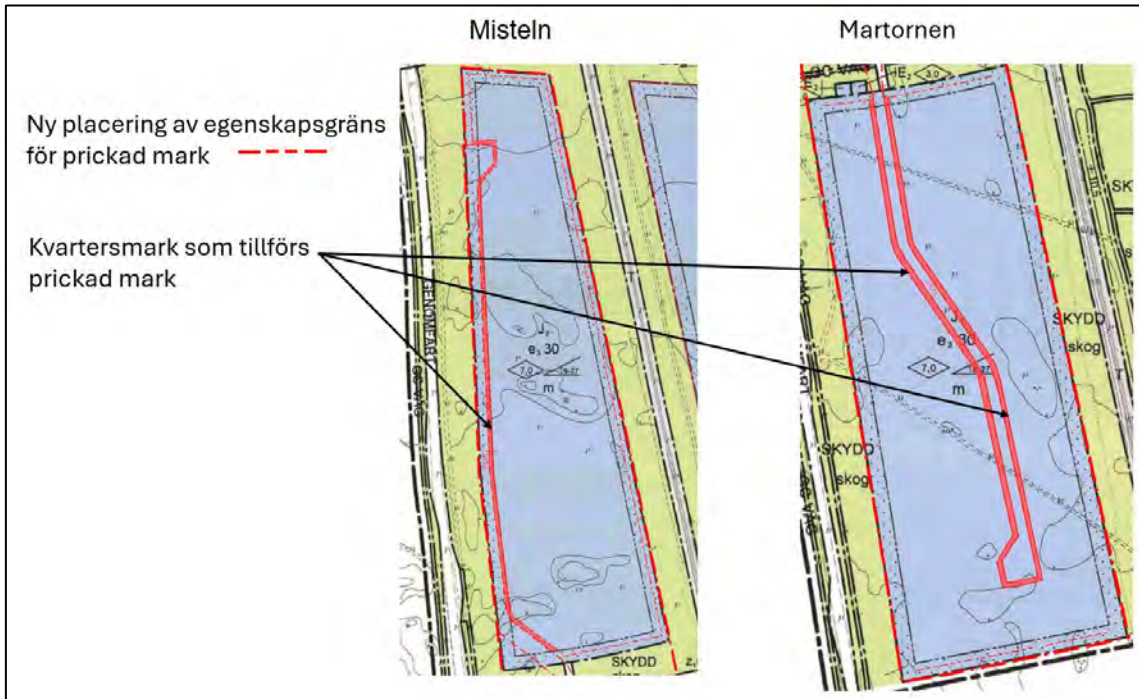
Motiv: Gatustrukturen inom kvarteren Misteln och Martornen har byggts ut efter att den underliggande detaljplanen fått laga kraft på kvartersmark med beteckningen J/Industri. Gatorna utgör cirka 7 000 m² och ingår i den kommunala fastigheten Horna 3:12. I samband med planändringen justeras kvartersmark som utgörs av gata till allmän platsmark/GATA. För att gatornas anslutning mot Täppetleden och korsningens position ska överensstämma med hur gatorna har byggts ut görs en korrigerande av korsningens utformning i plankartan. Dessa justeringar görs för att uppdatera planen utifrån de förutsättningar som råder idag.

På grund av gatans utbyggnad har ett mindre restområde av kvartersmark med beteckningen J/Industri bildats i kvarteret Mistelns sydvästra hörn. Restområdet utgör cirka 430 m² och ingår i den kommunala fastigheten Horna 3:12 och justeras till allmän platsmark SKYDD₁/skog₁ och ges på så sätt samma användningsrätt som angränsande mark.

Begränsning av markens utnyttjande

Intilliggande kvartersmark längs med gatorna markeras med prickad mark med lydelsen "Marken får inte förses med byggnad". Detta gäller tre meter från gatans kant och regleras sammanlagt inom cirka 2 300 m² på kvartersmark med beteckningarna J₁ och J₂.

I kvarteret Martornens norra och södra del minskar avståndet mellan användningsgränsen för kvartersmark och egenskapsgränsen för prickad mark från 10 meter till 5 meter. Samma justering av egenskapsgränsen för prickad mark görs utmed kvarteret Mistelns norra, södra, östra samt del av västra sida. Korrigeringen innebär att 3900 m² prickad mark regleras som byggbar kvartersmark. Bilden nedan redovisar förslag för ny placeringen av egenskapsgräns för prickad mark samt kvartersmark som tillförs prickad mark.



Redovisning av kvartersmark som föreslås tillföras prickad mark samt förslag på ny placering av gräns för prickad mark. Källa: Kristianstads kommun



Redovisning av plankarta med de föreslagna justeringarna för prickad mark. Källa: Kristianstads kommun

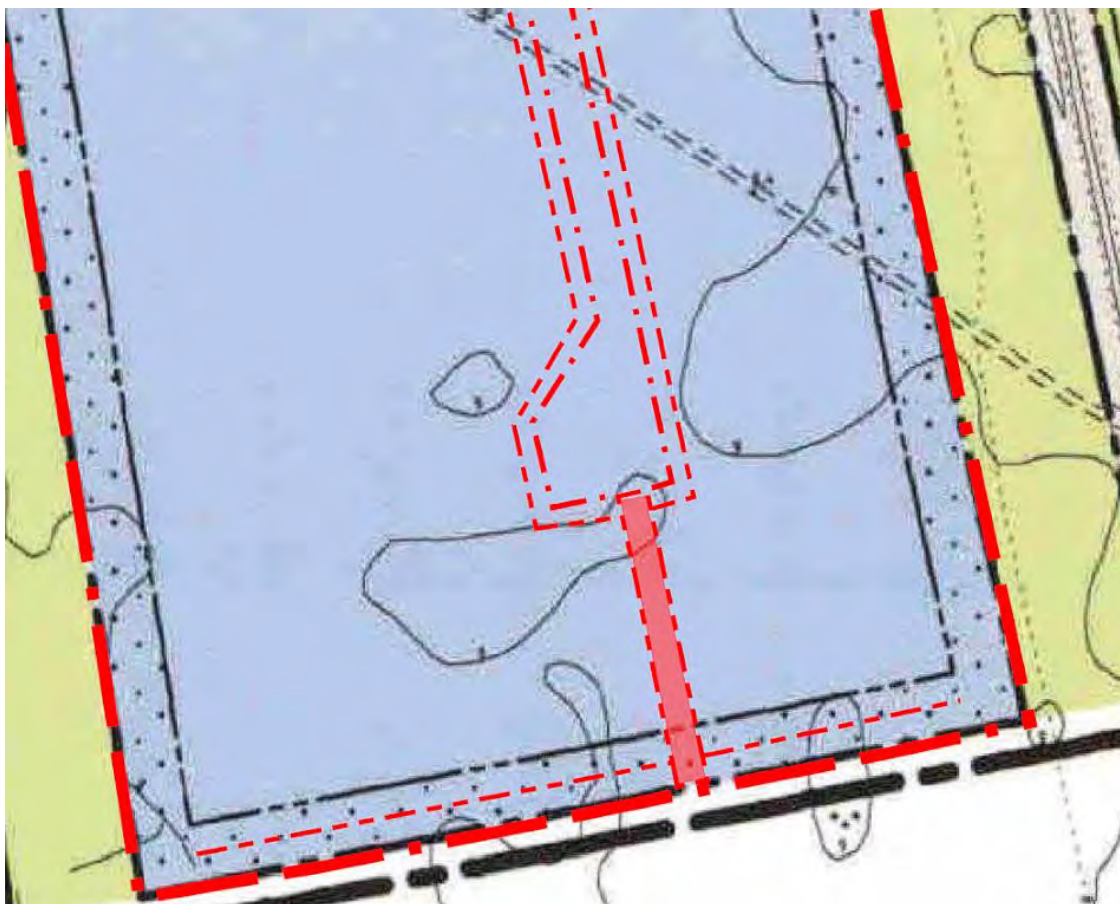


Motiv: För att skapa ett byggnadsfritt område mellan kvartersmark och gata markeras intilliggande kvartersmark längs med gatan med prickad mark med lydelsen "Marken får inte förses med byggnad", detta gäller 3 meter från gatans kant.

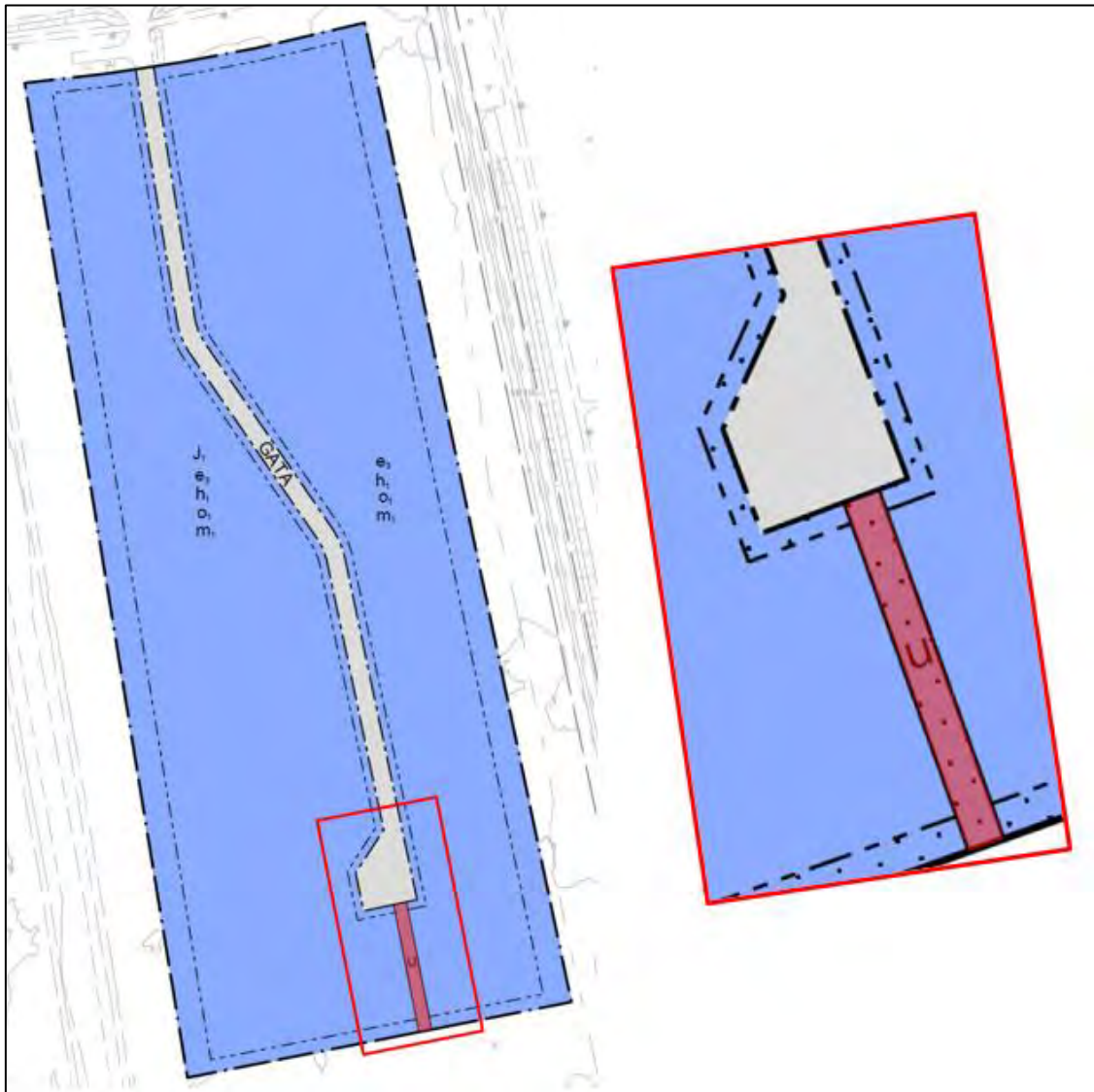
Motivet till att avståndet mellan egenskapsgränsen för prickad mark och användningsgränsen minskar från 10 meter till 5 meter utmed kvarterens ytterkanter är att den reserverade ytan anses för väl tilltagen. Då kvarteren omges av omfattande skyddsplantering bedöms bebyggelse kunna ske något närmare kvartersgränsen än idag. Justeringen innebär också att byggnader som delvis etablerats inom denna yta i stället är helt placerade inom byggbar kvartersmark. Det byggnadsfria området på 30 meter till väg 118/Kristianstadsvägen och 30 meter till Åhusbanan påverkas inte av den föreslagna åtgärden.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

I kvarteret Martornens södra del förläggs ett stråk av reserverad mark för allmännyttiga ändamål med syfte att skydda underjordiska ledningar. Regleringen sker inom fastigheten Martornen 5 och omfattar cirka 380 m² kvartersmark för industri med beteckningen J₁. Den reserverade markområdet har anpassats för att kunna ge tillräckligt med schakt- och säkerhetsutrymme vid underhållsarbeten.



Redovisning av kvartersmark som föreslås reserveras för allmännyttiga ändamål.
Källa: Kristianstads kommun



Redovisning av kvartersmark som förses med egenskapsbestämmelsen u "Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Källa: Kristianstads kommun

Motiv: Mark reserveras för allmännyttiga ändamål med syfte att skydda underjordiska ledningar. Regleringen ger möjlighet att bilda ledningsrätt i ett framtida skede.



TRAFIK

Nuläge

Kvarteren Misteln och Martornen ligger norr respektive söder om Täppetleden. Trafiken leds in i kvarteren via tillfartsgator som har byggts ut på kvartersmark efter att den underliggande detaljplanen fått laga kraft. I samband med planändringen föreslås de utbyggda gatorna justeras till allmän platsmark/GATA.

Väster om planområdet ansluter Täppetleden till väg 118 (Kristianstadvägen) via en trevägskorsning med ett särskilt körfält för vänstersvängande trafik norrifrån. När den underliggande detaljplanen togs fram gavs tillräckligt utrymme för att, i ett framtida skede, kunna utforma korsningen till en cirkulationsplats. Utmed väg 118 i anslutning till korsningen finns hållplatslägen för kollektivtrafik.

Trafikverket är väghållare för väg 118 som utgör riksintresse samt ingår i funktionellt prioriterat vägnät (FPV) för kommunikationer och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Utmed väg 118 gäller ett särskilt förordnande enligt väglagen om 30 meter byggnadsfritt område och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras. Öster om planområdet ligger Åhusbanan som är öppen för godstrafik, enligt Trafikverkets riktlinje bör inte ny bebyggelse tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen.



Anslutande vägnät och Åhusbanan strax öster om planområdet. Källa: Kristianstads kommun

Parkering

Enligt kommunens parkeringsnorm (KF 2018-10-09) ligger planområdet inom zon 3 vilket innebär 15 parkeringsplatser för bil och 8 parkeringsplatser för cykel per 1000 m² BTA inom kategorin *Industri*. Inom kategorin *Handel* ska, beroende på handlestyp, 25–39 parkeringsplatser för bil och 16–25 parkeringsplatser för cykel per 1000 m² BTA



tillgodoses. I tabellen nedan har de angivna parkeringstalen för bil och cykel markerats inom kategorierna industri och handel för zon 3.

Gällande parkeringsnorm ska tillämpas i samband med ansökan om bygglov.

	Cykel				Bil			
	zon 1	zon 2	zon 3	zon 4	zon 1	zon 2	zon 3	zon 4
Småhus					Boende + besökare varav 10 % är besöksplatser			
P-platser per 1000 m ² BTA (gäller vid detaljplanläggning)	-	-	-	-	8	9	10	13
P-platser per bostad	-	-	-	-	1	1,3	1,5	2
Flerbostadshus	Boende + besökare varav 30 % är besöksplatser				Boende + besökare varav 10 % är besöksplatser			
P-platser per 1000 m ² BTA (gäller vid detaljplanläggning)	33	33	33	33	10	11	16	16
Plats per lägenhet "standard"	2,3	2,3	2,3	2,3	0,7	0,8	1,1	1,1
Plats per liten lägenhet (<40 m ²)	1,3	1,3	1,3	1,3	0,3	0,5	0,8	0,8
Plats per stor lägenhet (>90 m ²)	3,3	3,3	3,3	3,3	0,8	0,9	1,2	1,2
Utbildning								
Förskola: p-platser per 1000 m ² BTA *	22	20	18	16	2	10	14	18
Grundskola åk F-3: p-platser per 1000 m ² BTA **	38	64	37	23	1	5	6	8
Grundskola åk 4-9: p-platser per 1000 m ² BTA **	38	64	37	23	1	5	6	8
Gymnasieskola: p-platser per 1000 m ² BTA	20	19	18	17	1	5	7	9
Högskola eller annan högre utbildning: p-platser per 1000 m ² BTA	20	19	18	17	8	19	35	58
Kontor och industri								
Kontor: p-platser per 1000 m ² BTA	26	22	18	13	4	22	31	40
Industri: p-platser per 1000 m ² BTA	13	11	8	6	2	11	15	19
Handel								
Livsmedelsbutik: p-platser per 1000 m ² BTA	38	32	25	19	11	22	39	52
Detaljhandel och närbutik: p-platser per 1000 m ² BTA	30	25	20	15	9	17	31	41
Handelsplats för tjänster: p-platser per 1000 m ² BTA	33	28	22	17	9	22	36	47
Sällanköpsbutik: p-platser per 1000 m ² BTA	24	20	16	6	7	14	25	33
Restaurang								
P-platser per 1000 m ² BTA	41	33	25	17	8	19	35	37

BTA - Bruttototalarea

* Angöringsplats för hämtning och lämning ingår inte i normen. Det bör finnas 2 bilplatser/avd för hämtning och lämning.

** Angöringsplats för hämtning och lämning ingår inte i normen. Det bör finnas 1 bilplats/klass för hämtning och lämning.

Tabell med för parkeringstal

Parkeringstal för cykel respektive bil för olika zoner inom Kristianstad, aktuell kategori och zon markerad. Källa: Parkeringsnorm för Kristianstads kommun, antagen av KF 2018-10-09

Utredning

Under hösten 2023 gjorde Ramböll på uppdrag av Kristianstad kommun en kapacitetsanalys för korsningen mellan väg 118 och Tälletleden. Syftet var att utreda korsningens nuvarande belastningsgrad samt hur denna väntas påverkas av ett ökat trafikflöde år 2040. Analysen har genomförts både för förmiddagens och eftermiddagens maxtimme som infaller mellan klockan 7-8 och mellan klockan 16-17. Enligt Trafikverkets uppräkningsstal väntas trafiken i området öka med cirka 35 procent fram till år 2040. Enligt gjorda trafikmätningar utgör andelen tung trafik idag 5 procent av det totala trafikflödet på väg 118 och 15 procent av det totala trafikflödet på Tälletleden, denna fördelning antas vara densamma år 2040.

I kapacitetsutredningen konstateras det att i dagsläget är framkomligheten i korsningen över lag god men att det finns en risk att framkomligheten blir något påverkad på Tälletleden under förmiddagens maxtimme. Då medelkön och medelfördröjningen är



förhållandevis liten bedöms nuvarande situation som acceptabel trots den något höga belastningsgraden.

Framkomligheten på väg 118 förväntas påverkas i en liten utsträckning till följd av den prognostiserade ökningen fram till år 2040. För vänstersvängande norrifrån till Tälletleden kan det under eftermiddagens maxtimme år 2040 ske en viss påverkan på framkomligheten. Medelkön och medelfördröjningen är dock liten vilket gör att risken för överbelastning bedöms vara mindre sannolik. Tälletleden förväntas däremot bli mycket påverkad av den beräknade trafikökningen fram till år 2040, detta både under förmiddagens och eftermiddagens maxtimme. Den rekommenderade belastningsgraden för korsningen kommer att överstigas och medelköerna samt medelfördröjningen bedöms bli omfattande. Enligt kapacitetsberäkningen kommer korsningen att behöva byggas om ifall trafikflödena ökar i den utsträckning som Trafikverket räknar med fram till år 2040. Detta gäller oavsett om det sker ytterligare exploatering i närområdet eller inte.

Konsekvenser

Området är idag planlagt och delvis utbyggt som ett verksamhetsområde med industri som huvudändamål. Den underliggande detaljplanen medger även handel, dock begränsad till högst 3000 m² inom respektive kvarter samt att dagligvaruhandel inte tillåts inom kvarteret Misteln. I samband med planändringen görs inga förändringar kopplat till handel och i den bemärkelsen tillförs inte ytterligare trafikalstrande verksamheter än vad som redan möjliggörs utifrån gällande detaljplan. Planändringen, som möjliggör större verksamhetslokaler kopplat till fastighetsarean, bedöms inte medverka till att trafiksituationen i korsningen väg 188/Tälletleden påverkas på ett sådant sätt att några åtgärder blir nödvändiga. Enligt kapacitetsberäkningen är framkomligheten i korsningen idag över lag god men att korsningen kommer att behöva byggas om trafikflödena ökar i den utsträckning som Trafikverket räknar med fram till år 2040. Åtgärderna som föreslås i samband med planändringen bedöms dock inte påverka eller påskynda denna process. Den aktuella ändringen av detaljplanen utgör heller inget hinder att i ett framtida skede kunna bygga ut korsningspunkten eller möjligheten att förändra utformningen av hållplatslägen som ligger i anslutning till planområdet. Det byggnadsfria området på 30 meter till väg 118/Kristianstadsvägen och 30 meter till Åhusbanan påverkas inte av den föreslagna åtgärden.

För att kunna bygga enligt den ökade byggrätten som planändringen möjliggör krävs det fortsatt att tillräckliga ytor avsätts inom den egna fastigheten för att kunna hantera parkering för personal och besökare. En ökad exploateringsgrad förutsätter att fordonsrörelser inom fastigheten ska kunna utföras på ett trafiksäkert sätt, exempelvis behöver tillräckligt utrymme ges för att fordon ska kunna vända inom den egna fastigheten så att backande rörelser kan undvikas.



SOCIALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Barnkonsekvensanalys

Barnperspektiv är när vuxna ser barnet, strävar efter att förstå det och vidtar åtgärder som de bedömer vara till barnets bästa. Barnperspektivet kan inrymma barnets perspektiv men behöver inte göra det. Till gruppen barn hör varje människa under 18 år. Planområdet som är ett delvis utbyggt verksamhetsområde planlagt enligt planbeteckningen J (industri). Förutom industriell verksamhet medges även handel, bilservice och hantverk. Barn kan komma att besöka platsen tillsammans med vuxna men bedöms ändå inte vara påverkade av den aktuella planändringen.

Konsekvenser

Den underliggande detaljplanen möjliggör för industri/verksamhetsområde och barn kan komma att besöka platsen tillsammans med vuxna. Planändringen som möjliggör för en utökad exploateringsgrad inom kvartersmark bedöms inte medverka till några negativa konsekvenser som påverkar barn och unga.

Situationellt brottsprevention i detaljplaneskedet

Situationellt brottsförebyggande arbete i detaljplaneskedet syftar till att förhindra eller försvåra att brott begås genom att särskilt fokus läggs på att studera hur ett nytt område utformas och gestaltas. En specifik plats eller situation kan påverka en person att begå brott. Brottsförebyggande åtgärder kan göras av till exempel polis, fastighetsägare, olika kommunala förvaltningar och kollektivtrafiken.

Kvarteret Misteln och Martornen är enligt underliggande detaljplan planlagd för industri, handel och hantverk och är idag delvis utbyggt för detta ändamål. Planändringen innebär att exploateringsgraden för största byggnadsarea ändras från 30 procent till 60 procent av fastighetsarean och görs inom ramen för vad gällande detaljplan tillåter och tidigare lämplighetsprövats för. Möjligheten att påverka markens nuvarande utformning och gestaltning genom den aktuella planändringen är därmed begränsad. Handel skulle kunna vara en faktor som gör att antalet besökare till området ökar och i samband med detta även risken för att förekomst av brott ökar. I gällande plan är handel begränsad till 3000 m² inom användningsområdet samt att dagligvaruhandel inte tillåts inom kvarteret Misteln. Inga förändringar görs kopplat till handel och antalet handelsbesökare kommer inte öka mer än vad som redan möjliggörs utifrån gällande detaljplan. Planändringen som möjliggör för större verksamhetslokaler kopplat till fastighetsarean bedöms inte medverka till någon skillnad i jämförelse med dagens situation när det gäller förekomst av brott.

Exempel på brottsförebyggande åtgärder som kan göras i samband med nybyggnation inom planområdet kan vara att möjliggöra överblickbara ytor för att skapa trygghet. Genom att anpassa vegetation och planteringar kan sikten och orienterbarheten öka inom området, vilket kan bidra till en ökad trygghetskänsla både för dem som rör sig



inom och i anslutning till planområdet. Parkeringsytor för både bil och cykel kan ges en placering och utformning som ger god överblickbarhet. Andra brottsförebyggande åtgärder som går att arbeta är exempelvis entréers placering samt belysning inom området.

Konsekvenser

Planändringen som möjliggör för större verksamhetslokaler kopplat till fastighetsarean bedöms inte medverka till någon skillnad i jämförelse med dagens situation när det gäller förekomst av brott. I samband med utbyggnad och nybyggnation kan viss anpassning göras inom planområdet i brottsförebyggande syfte exempelvis trygghetsskapande åtgärder. Detta är dock inget som regleras inom ramen för den aktuella planändringen.

TEKNIK

Tekniska förutsättningar

Fjärrvärme, el, tele och fiber

C4 Elnät AB är elleverantör och har befintliga ledningar inom planområdet, en transformatorstation är sedan tidigare etablerad i höjd med infarten till kvarteret Martornen. Det framtida effektbehovet kan behöva utredas vidare vid den fortsatta projekteringen av området.

Inom kvarteret Martornen finns befintliga fjärrvärmeledningar, inom kvarteret Misteln finns för närvarande inte någon framdragen fjärrvärme.

Det finns möjlighet att ansluta till bredband genom fiberledningar från näraliggande områden.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Avfallshantering

Fastighetsägare ska beakta renhållningsfordons framkomlighet samt miljörum/hus tillgänglighet för att fortsatt avfallshantering kan ske.

Posthantering

Postnord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten och arbetar löpande med att effektivisera och standardisera posthanteringen. Kontakt med Postnord ska ske i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagningen i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd innebär att posten inte delas ut till adressen.



DAGVATTEN

Hantering av dagvatten

För omhändertagande av dagvatten i kommunen gäller "Dagvattenpolicy för Kristianstads kommun", antagen av kommunfullmäktige 2010. Planområdet ingår inte inom kommunalt verksamhetsområde för kommunalt dagvatten fastighet och dagvattnet ska därför tas om hand lokalt inom den egna fastigheten. Omhändertagande av dagvatten ska kunna ske utan att det föreligger någon risk att dagvatten leds vidare till angränsande fastighet. Inget dagvatten från planområdet får ledas till Trafikverkets vägdiken utmed väg 118 då dessa endast är avsedda för att ta hand om vägens dagvatten. Inom det som utgörs som allmän platsmark ansvarar kommunen för att dagvatten tas om hand och infiltreras på ett korrekt sätt.

Planändringen möjliggör en exploatering till högst 60 procent av fastighetsarean, detta förutsätter dock att dagvattenhantering kan tillgodoses på ett fungerande sätt. Planområdet är beläget cirka 200 - 500 meter väster om Åhus vattenskyddsområde och grundvattnet inom planområdet är utpekad med hög sårbarhet. De geologiska förhållandena innebär att marken har en hög genomsläplighet och därför är det viktigt att kombinera god infiltration med god rening av dagvattnet i området. Tillräckliga ytor ska fortsatt avsättas för att kunna hantera dagvatten lokalt inom planområdet, lämpliga ytor för att hantera dagvatten kan exempelvis vara utmed planområdets ytterkanter där marken förlagts med prickmark. Ytlig avrinning som möjliggör fördröjning av dagvatten är att föredra och svackdiken kan ses som ett bra alternativ för avledning av dagvatten längs med grönytor som kan anläggas som enbart gräsmatta eller med plantering som en regnbädd. Om svackdiket inte kan grävas tillräckligt djupt eller brett kan gruskross anläggas under diket för att uppnå erforderlig volym. På hårdgjord mark kan ytlig avrinning ske i öppna kanaler med exempelvis skålad marksten alternativt i kanaler under gata.

Gator ska anläggas lägre än fastighetsmarken och byggnader måste ha färdigt golv minst 0,35 m över omgivande gatunivå. Dräneringssystemets utformning bestäms i projekteringsskedet och utformas så att en avledning kan ske utan risk för dämning.

Konsekvenser

Planändringen innebär inte att andelen hårdgjord mark ökar utöver det som redan är möjligt utifrån gällande detaljplan. Planändringen möjliggör en exploatering till högst 60 procent av fastighetsarean under förutsättning att en fungerande dagvattenhantering kan tillgodoses inom den egna fastigheten och tillräckliga ytor ska fortsatt avsättas för att hantera dagvatten lokalt inom planområdet.

Vid projektering och utbyggnad inom planområdet ska förutsättningar att kunna hantera dagvattnets rinnvägar vid skyfallssituationer beaktas.



MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN OCH LUFT

Miljö kvalitetsnormer för luft

I den underliggande detaljplanen konstaterades att gällande miljö kvalitetsnormer för luft med gränsvärden för kväveoxid, kvävedioxid, bly, partiklar (PM10) i utomhusluft inte riskeras att överskridas med en utbyggnad av planområdet enligt planförslaget.

Konsekvenser

Den föreslagna ändringen gällande en högre exploateringsgrad inom planområdet bedöms inte leda till några skillnader gällande förutsättningarna att följa miljö kvalitetsnormerna för luft än vad som tidigare konstaterats i den underliggande detaljplanen. Områdets kustnära läge och det relativa öppna landskapet i väster gör det också väl ventilerat.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet berörs av två grundvattenförekomster:

Grundvattenförekomst Norra Kristianstadsslätten, SE621214-454046 är en sedimentär bergförekomst. MKN är god kemisk och kvantitativ status. Statusklassning idag är god för både kemisk och kvantitativ status. Förekomsten bedöms vara i risk att inte uppnå god status år 2027, framför allt beroende på miljögifter (främst PFAS och bekämpningsmedel) och stora vattenuttag.

Grundvattenförekomst Yngsjö, SE619436-140109, är en sand- och grusförekomst. MKN är god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status. Status idag är god kemisk och kvantitativ. Det finns risk att inte uppnå god kemisk status med avseende på miljögifter och bekämpningsmedel år 2027. Betydande påverkan kommer framför allt från jordbruk (nitrat och bekämpningsmedel) och förorenade områden (PFAS). Förekomsten har kontakt med flera ytvatten, till exempel Helge å och Graften. Den har ett medeldjup på 5 meter och ett djupintervall på 0-20 m.

Konsekvenser

Marken inom kvarteret Misteln och Martornen har enligt underliggande detaljplan redan prövats lämplig för industri, handel och hantverk. Den föreslagna ändringen gällande en högre exploateringsgrad inom planområdet bedöms inte leda till några skillnader gällande förutsättningarna att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten jämfört med dagens förutsättningar.



MILJÖBEDÖMNING

Undersökning enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken (2010:900)

En undersökning om behovet av strategisk miljöbedömning (SMB) enligt 6 kap Miljöbalken (MB) har tagits fram för nu aktuell ändring av underliggande detaljplan. Kommunen har gjort en undersökning av behovet av strategisk miljöbedömning (SMB) i enlighet med 6 kap 3-8 §§ miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 § p 1-9. Syftet med undersökningen är att identifiera och redovisa omständigheter som talar för eller emot 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

(Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 § p 1-9, nedan hänvisas till relevanta punkter)

Områdets förutsättningar (punkt 2, 8, 9)

Området är sedan tidigare i underliggande detaljplan planlagt för icke störande verksamheter enligt planbeteckningen J (industri). Efter att den underliggande detaljplanen fick laga kraft har marken inom planområdet avverkats och iordningsställt för detta ändamål, ytterligare orörd mark behöver därmed inte tas i anspråk i samband med ändringen av detaljplanen. Bebyggelse som hitintills har etablerats utifrån gällande detaljplan visar på en låg exploateringsgrad med stora öppna asfaltsytor med begränsad användning. Utifrån dessa aspekter bedöms planområdet sedan tidigare vara anpassat för att möta planändringens syfte gällande en högre exploateringsgrad.

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och dagvatten ska tas om hand lokalt inom den egna kvartersmarken enligt kommunens dagvattenpolicy. Markens genomsläpplighet betraktas som hög då jordlagren utgörs av sand och glacial grovsilt. Grundvattnet inom planområdet är utpekade som hög sårbarhet och planområdet är beläget cirka 200 - 500 meter väster om Åhus vattenskyddsområde, det är därför viktigt att kombinera god infiltration med god rening av dagvattnet i området.

Planområdet berörs av två grundvattenförekomster:



Grundvattenförekomst Norra Kristianstadsslätten, SE621214-454046 är en sedimentär bergförekomst. MKN är god kemisk och kvantitativ status. Statusklassning idag är god för både kemisk och kvantitativ status. Förekomsten bedöms vara i risk att inte uppnå god status år 2027, framför allt beroende på miljögifter (främst PFAS och bekämpningsmedel) och stora vattenuttag.

Grundvattenförekomst Yngsjö, SE619436-140109, är en sand- och grusförekomst. MKN är god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status. Status idag är god kemisk och kvantitativ. Det finns risk att inte uppnå god kemisk status med avseende på miljögifter och bekämpningsmedel år 2027. Betydande påverkan kommer framför allt från jordbruk (nitrat och bekämpningsmedel) och förorenade områden (PFAS). Förekomsten har kontakt med flera ytvatten, till exempel Helge å och Graften. Den har ett medeldjup på 5 meter och ett djupintervall på 0–20 m.

Planens påverkan på området (punkt 3, 9)

Vid en ändring av detaljplan är det endast konsekvenserna av de ändrade planbestämmelserna som ska bedömas avseende en betydande miljöpåverkan eller inte. Marken inom kvarteret Misteln och Martornen har enligt underliggande detaljplan redan prövats lämplig för industri, handel och hantverk.

Planändringen innebär att exploateringsgraden för största byggnadsarea ändras från 30 % till största byggnadsarea 60 % av fastighetsarean. Nuvarande byggrätt har medverkat till en begränsad markanvändning med låg exploatering och stora öppna asfaltsytor. Konsekvenserna av föreslagen ändring möjliggör för en tätare exploatering inom området och således ett mer effektivt utnyttjande av redan planlagd mark. Ändringen innebär också en möjlighet att kunna möta kommunens behov av verksamhetsmark och samtidigt hushålla med annan mark inom kommunen.

Handel kommer fortsatt vara begränsad till högst 3000 m² inom användningsområdet och livsmedelsförsäljning inom kvarteret Misteln kommer fortsatt inte vara tillåten. Ur den aspekten bedöms planändringen inte tillföra ytterligare trafikalstrande verksamheter än vad som möjliggörs utifrån gällande plan. Enligt den underliggande detaljplanen får verksamheter inte innebära betydande störning för omgivningen. Samma förutsättningar gäller även vid genomförande av ändringsförslaget.

Oavsett ändringen är det troligt att stora delar av området, oberoende av exploateringsgrad, kommer hårdgöras. Risken för översvämningar vid skyfall bedöms därför vara densamma utifrån gällande plans förutsättningar. En högre exploateringsgrad inom planområdet bedöms heller inte leda till några större skillnader gällande förutsättningarna att nå miljökvalitetsnormerna för vatten jämfört med dagens förutsättningar.

Ingen förändring sker gällande bestämmelser om byggnadshöjd eller taklutning varpå landskapsbilden inte bedöms påverkas negativt av den aktuella planändringen.



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

Vid en ändring av detaljplan är det endast konsekvenserna av de ändrade planbestämmelserna som ska bedömas avseende en betydande miljöpåverkan eller inte. Marken inom kvarteret Misteln och Martornen har enligt underliggande detaljplan redan prövats lämplig för industri, handel och hantverk.

Den föreslagna ändringen möjliggör för en tätare exploatering inom området och således ett mer effektivt utnyttjande av redan planlagd mark. Idag råder det brist på verksamhetsmark inom kommunen och planändringen innebär en möjlighet att hushålla med orörd mark.

Grundvattnet inom planområdet är utpekad med hög sårbarhet och de geologiska förhållandena innebär att marken har en hög genomsläpplighet. Föroreningar skulle kunna, via infiltration, ta sig till djupare lager i marken och sprida sig utanför planområdet. Det är därför av stor vikt att kombinera infiltration med god rening av dagvatten. Planområdet ingår inte inom kommunalt verksamhetsområde för kommunalt dagvatten och dagvattnet ska därför tas om hand lokalt inom den egna fastigheten. En möjlig risk skulle kunna vara att tänkbara infiltreringsytor minskar till följd av en ökad exploateringsgrad. Planändringen innebär dock inte att andelen hårdgjord mark ökar utöver det som redan är möjligt utifrån nuvarande gällande detaljplan. För att kunna nyttja den ökade exploateringsgraden som planändringen möjliggör ska tillräckliga ytor fortsatt avsättas för att hantera dagvatten lokalt inom planområdet. En tätare exploatering kan också ses som fördelaktigt då eventuella risker begränsas geografiskt till ett specifikt område där marken sedan tidigare är anpassad för denna typ av markanvändning. Detta möjliggör också för att plats specifika lösningar för rening av dagvatten kan utformas inom verksamhetsområdet. Statusklassningen för MKN för de berörda grundvattenförekomsterna är idag av god kvalitativ och kvantitativ status och att förutsättningarna skulle ändras jämfört med idag på grund av den föreslagna ändringen bedöms som mindre sannolik. Eftersom marken inom planområdet troligtvis kommer att bestå av hårdgjord yta oavsett planändringen förefaller sig risken för översvämning vid skyfall vara densamma som utifrån gällande plans förutsättningar.

Den föreslagna ändringen gällande en högre exploateringsgrad inom planområdet bedöms inte påverka förutsättningarna att följa miljökvalitetsnormerna för luft än vad som tidigare konstaterats i den underliggande planen. Planområdets kustnära läge och det relativa öppna landskapet i väster gör det också väl ventilerat.

Enligt den underliggande detaljplanen får verksamheter inte innebära betydande störning för omgivningen. Samma förutsättningar gäller även vid genomförande av ändringsförslaget. Marken utanför planområdet är i gällande plan utfärdad som naturmarksområde som skydd mot störning, avståndet mellan planområdet och befintliga bostadshus är cirka 80 – 100 meter vilket bedöms utgöra tillräckligt skydd även vid en genomförd planändring.

En ändring av byggnadsarean från 30 procent till största byggnadsarea 60 procent av fastighetsarean inom kvarteren Misteln och Martornen bedöms inte innebära några risker



för människors hälsa eller för miljön. Planändringen bedöms heller inte innebära någon risk att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

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

Marken inom kvarteret Misteln och Martornen har enligt underliggande detaljplan redan prövats lämplig för industri, handel och hantverk. Nuvarande byggrätt har medverkat till en begränsad markanvändning med låg exploatering och stora öppna asfaltsytor. Planändringen innebär att exploateringsgraden för största byggnadsarea ändras från 30 procent till största byggnadsarea 60 procent av fastighetsarean. Konsekvenserna av den föreslagna ändringen möjliggör för en tätare exploatering inom området och således ett mer effektivt utnyttjande av redan planlagd mark. Ändringen innebär också en möjlighet att kunna möta kommunens behov av verksamhetsmark och samtidigt hushålla med annan mark inom kommunen.

Förutom att planändringen medverkar till ett effektivare markutnyttjande av befintlig verksamhetsmark bedöms planförslaget inte påverka genomförandet av andra planer eller program.

Slutsats

Bedömningen är att planändringens påverkan på människors hälsa och miljön inte är av en sådan omfattning att den kan väntas leda till en betydande miljöpåverkan. Ändringen av detaljplanen följer det syfte som nu gällande plan avser och en ökad exploateringsgrad innebär också ett mer effektivt användande av redan detaljplanelagd mark vilket ger positiva effekter på kommunens ambition om att hushålla med mark. Vidare är de övriga justeringar som görs i samband med ändringen av den underliggande detaljplanen endast av mindre karaktär och utförs för att bättre anpassa detaljplanen efter nya förutsättningar som tillkommit i området.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunens bedömning är att planförslaget inte har en sådan miljöpåverkan att en strategisk miljöbedömning (SMB) enligt 6 kap miljöbalken behöver göras.

Beslutet har fattats av byggnadsnämnden och har anslagits till allmänheten i samband med samrådsbeslutet.

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande daterat 2024-01-19 meddelat att man delar kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.



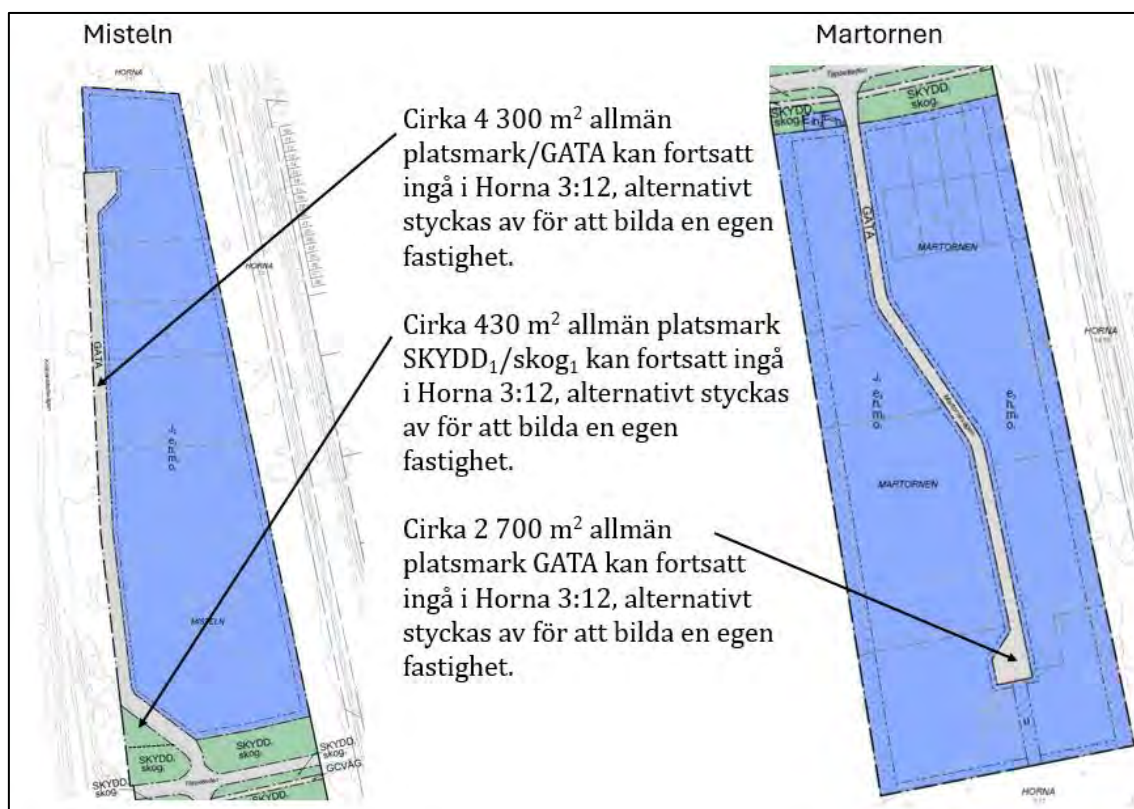
GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Förändrad fastighetsindelning

I samband med planändringen justeras kvartersmark som ingår i den kommunala fastigheten Horna 3:12. Totalt ändras cirka 7 000 m² av kvartersmarken till allmän platsmark/GATA och cirka 430 m² ändras till allmän platsmark SKYDD₁ skog₁. Dessa områden kan fortsatt ingå i fastigheten Horna 3:12. Det finns också möjlighet att stycka av dessa områden för att bilda egna park- och gatufastigheter, alternativt att de regleras till en näraliggande kommunägd park- och gatufastighet.



Fastighetskonsekvenskarta. Källa: Kristianstads kommun



Rättigheter

Den underliggande detaljplanens genomförandetid har gått ut och de rättigheter som uppkommit genom detaljplanen hindrar inte att detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs efter genomförandetidens utgång.

Servitut

Inom kvarteret Martornen finns ett antal officialservitut med ändamål för väg som belastar den kommunala fastigheten Horna 3:12. Servituten ger idag fastighetsägare rätt att använda Martornsvägen som är förlagd inom kommunal kvartersmark för in- och utfart till allmän väg. I samband med att planförslaget får laga kraft och kvartersmark ändras till allmän platsmark/GATA finns möjlighet att upphäva dessa servitut då de inte längre fyller någon funktion.

Servitut	Ändamål	Till förmån för/fastighet	Belastar fastighet
1290K-2866.1	väg	Martornen 6	Horna 3:12
1290K-2866.2	väg	Martornen 1	Horna 3:12
1290K-2866.3	väg	Martornen 7	Horna 3:12
1290K-3033.1	väg	Martornen 5	Horna 3:12
1290K-3034.1	väg	Martornen 3	Horna 3:12
1290K-3317.9	väg	Martornen 9	Horna 3:12
1290K-3317.10	väg	Martornen 10	Horna 3:12
1290K-3317.11	väg	Martornen 11	Horna 3:12
1290K-3317.12	väg	Martornen 12	Horna 3:12
1290K-3317.13	väg	Martornen 13	Horna 3:12
1290K-3317.14	väg	Martornen 14	Horna 3:12
1290K-3317.15	väg	Martornen 15	Horna 3:12

Servitut med ändamål för väg som kan sägas upp i samband med planändringen.

Ledningsrätt

I kvarteret Martornens södra del, inom fastigheten Martornen 5, förläggs ett stråk av reserverad mark för allmännyttiga ändamål med syfte att skydda underjordiska ledningar. Regleringen ger möjlighet att bilda ledningsrätt i ett framtida skede.

TEKNISKA FRÅGOR

Behov av ytterligare tekniska utredningar

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

Digitalisering av ändring av detaljplan

Underliggande och nya tillkommande planbestämmelser för ändringen har digitaliserats för att bland annat underlätta framtagandet av nybyggnadskartor.



På plankartan har de ursprungliga bestämmelserna i huvudsak tolkats och förts över oförändrat. Bestämmelser om prickmark "Byggnad får inte uppföras" har ersatts av "Marken får inte förses med byggnad" i enlighet med dagens bestämmelsekatalog.

Övrigt

C4 Energi AB är elleverantör och har befintliga ledningar inom planområdet som ska beaktas vid markarbeten. Åtgärder som försvårar eller omöjliggör underhållsarbete får ej ske utan samråd med C4 energi/elnet.

Inom kvarteret Martornen finns befintliga fjärrvärmeledningar som ska beaktas vid markarbeten. Åtgärder som försvårar eller omöjliggör underhållsarbete får ej ske utan samråd med C4 energi/värme. Bebyggelse får inte placeras över eller på ett närmare avstånd än 2 meter från befintliga fjärrvärmeledningar.



EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomisk bedömning

Eventuella åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar, till följd av en exploatering, ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. För åtgärder som rör statliga anläggningar ska krav och råd enligt VGU (vägar och gators utformning) följas.

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

Befintliga ledningar inom planområdet ska beaktas vid markarbete och vid försäljning av mark. Flytt eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa eventuella befintliga kabelanläggningarnas funktion inom planområdet ska bekostas av aktuell exploatör inom respektive fastighet.

Planavgift

Kostnaden för aktuell ändring av detaljplanen tas ut genom planavgift i samband med bygglov enligt Kristianstad kommuns Plan- och bygglovstaxa antagen av Kommunfullmäktige 2020-06-23. Planavgift får bara tas ut om den fastighet som bygglovet avser har nytta av planen, det så kallade nyttokravet, vilket som regel bedöms vara uppfyllt om bygglov lämnas för ny-, om- eller tillbyggnad. Syftet med planavgiften är att täcka kommunens kostnader för framtagandet av formella planhandlingar vid upprättande av eller ändring av detaljplaner. Enligt självkostnadsprincipen får kommunens intäkter från planavgifter inte överskrida kommunens totala kostnader för arbete med detaljplaneläggning.

Enligt kommunens taxa räknas planavgiften ut enligt följande princip: PF (planavgiftsfaktor) x BYA (byggnadsarea) alternativt x BTA (bruttoarea) + OPA (öppenarea) x mPBB (en tusendel av gällande prisbasbelopp).

PF (planavgiftsfaktor) erhålls genom att den faktiska plankostnaden delas med en tusendel av gällande prisbasbelopp (mPBB) detta delas sedan med byggrätten uttryckt antingen som kvadratmeter fastighetsarea, kvadratmeter byggbar mark, kvadratmeter byggnadsarea eller bruttoarea (beroende på hur byggrätten utformats i den specifika planen).

PF (planavgiftsfaktorn) för ändringen av detaljplanen är 0,433 och tas fram genom att den beräknade plankostnaden som är 700 000 delas med 57,3 (gällande mPBB). Detta delas sedan med antalet kvadratmeter byggbar mark som ändringen av detaljplanen möjliggör, vilket motsvarar 28 186 m² (30 procent ökad byggrätt).

$$PF = 700\ 000 / 57,3 / 28\ 186 = 0,433$$



Planavgiften för ändringen av detaljplanen räknas i detta fall ut genom att planfaktorn multipliceras med en tusendel av det då gällande prisbasbeloppet samt antalet kvadratmeter bygglov uttryckt som BYA.

Planavgift = PF (0,433) x mPBB x ansökta kvadratmeter uttryckt i BYA

Exempel 1:

Fastighet A utgör 4000 m² oexploaterad mark. Detaljplanen medger 60 procent byggnadsarea av fastighetsarean vilket möjliggör 2400 m² byggbar mark. Vid en ansökan om att exploatera 2400 m² räknas planavgiften ut enligt följande:

PF (0,433) x 57,3 (gällande mPBB) x 2400 m² (antalet kvadratmeter uttryckt i BYA) =
59 546 kr

Exempel 2:

Fastighet B utgör 12 000 m² varav 3600 m² har byggts ut enligt den underliggande detaljplanen (30 procent största byggnadsarea av fastighetsarean). Den nu aktuella ändringen (60 procent största byggnadsarea av fastighetsarean) möjliggör en byggrätt på totalt 7200 m². Fastighetsägaren har därmed möjlighet att exploatera ytterligare 3600 m². Vid en ansökan om att exploatera ytterligare 3600 m² räknas planavgiften ut enligt följande:

PF (0,433) x 57,3 (gällande mPBB) x 3600 m² (antalet kvadratmeter uttryckt i BYA) =
89 319 kr

Ersättningsanspråk

Eventuella ersättningsanspråk vid upphävande av servitut eller bildande av ledningsrätt hanteras i samband med lantmäteriförrättningen.

Inlösen

Det uppkommer inga krav på inlösen i samband med planändringen.

Drift av allmän plats

Kommunen bekostar driften av den allmänna platsmarken.

Drift vatten och avlopp

Kommunen bekostar driften av vatten- och avloppsnätet i området. Avgifterna för att ansluta sig till, och för att använda, kommunalt vatten och avlopp bekostas av exploatör/fastighetsägaren.



UPPLYSNINGAR

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Daniel Wasden
planchef

Mattias Klasson
planeringsarkitekt