



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Uddarp 1:14 väster om Skepparslöv



Översiktskarta med planområdets läge

ALLMÄNT

Detaljplanens syfte

Detaljplanen ska möjliggöra att området kan bebyggas med en relativt tät grupp av enbostadshus. Natur- och kulturmiljövärden ska bevaras i anslutning till befintliga stenmurar och stora träd.

Läge och omfattning

Planområdet är beläget utmed Uddarpsvägen i sluttningslandskapet ovanför Skepparslövs by. Området gränsar i norr och öster till Skepparslövs golfbana och i väster till en friliggande bostadstomt med ett enbostadshus. Planområdets areal är ca 0,9 ha.

Uppdrag och bakgrund

Byggnadsnämnden gav 2015-04-28, Dnr BN 2015/95, stadsbyggnadskontoret i uppdrag att på den sökandes bekostnad upprätta förslag till detaljplan för att pröva möjligheten till bostadsbebyggelse inom fastigheten Uddarp 1:14.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är privat ägd.

Handlingar

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser	2019-11-13
Plan- och genomförandebeskrivning inkl. behovsbedömning för MKB (denna handling)	2019-11-13
Samrådsredogörelse	2019-11-13
Grundkarta	2018-02-15
Fastighetsförteckning	2019-10-15

Underlag tillhörande planförslaget

Geoteknisk utredning och MUR, GeoExperten AB	2017-11-14
VA Utredning Uddarp, Skepparslöv, Tyréns	2019-03-20

Behov av MKB

För den aktuella detaljplanen har ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Se vidare i avsnittet "Bedömning av miljöpåverkan och planens miljökonsekvenser".

Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Handläggningen av denna detaljplan har inför planens granskning övergått till utökad planförfarande.

Tidplan

Uppdrag	Byggnadsnämnden	2015-04-28
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2019-05-15
Godkännande för granskning	Byggnadsnämnden	2019-11-13
Godkännande för antagande	Byggnadsnämnden	2020-02
Antagande	Kommunfullmäktige	2020-04
Laga kraft (tidigast)		2020-05

Medverkande

Medverkande i planarbetet har förutom undertecknade planförfattare bland annat varit kommunekolog Ulrika Hedlund, kommunantikvarie Katarina Olsson, miljö- och hälsoinspektörer Jörgen Brådenmark, Erik Hallin och Anna Bryllert, Malin Åberg på C4 Teknik samt Jens Nilsson och David Svantesson på Lantmäterimyndigheten i Kristianstads kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Gällande detaljplaner

För området och närliggande område saknas detaljplan.

Översiktsplan

Översiktsplan för Kristianstads kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2013, pekar ut Skepparslövs by tillsammans med sluttningsområdet söder om byn som särskilt intressant för komplettering eller utveckling med ny bostadsbebyggelse. Detta under förutsättning att vatten- och avloppsförsörjning kan ske på ett hälsomässigt och miljömässigt godtagbart sätt.

Översiktsplanen anger att området tidigare har studerats i "Planprogram för bebyggelseutvecklingen i Skepparslövs by och området utmed Uddarpsvägen" från 2010, men innehåller inget ställningstagande till vilken typ av bebyggelsestruktur eller utbyggnadsordning som ska gälla i Skepparslövsområdet. I planprogrammet från 2010 beskrivs ett scenario där sluttningsområdet utvecklas med tätortskaraktär och kommunal VA-försörjning. Ett annat scenario skulle kunna vara att sluttningsområdet utvecklas som ett tätortsnära landsbygdsområde med inslag av spridda hus och små bebyggelsegrupper med enskilda VA-lösningar. Boende i kombination med hästhållning eller annan djurhållning kan vara lämpligt i ett sådant område.

Det finns otydligheter i hur planförslaget överensstämmer med översiktsplanen när det gäller på vilket sätt och inom vilka markområden kommunen avser att utveckla Skepparslöv med ny bebyggelse.

Kulturmiljöprogram för Kristianstads kommun

I "Kulturmiljöprogram för Kristianstads kommun", antaget av Kommunfullmäktige 1993, finns flera områden i det omkringliggande landskapet som är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Närmast ligger Uddarps

sätessgård med omgivande marker. Själva gården ligger 500 meter väster om planområdet. Övriga områden är delar av Skepparslövs gamla bykärna och kulturlandskapet vid Klackabacken. Planområdets bebyggelse kommer inte att vara synlig från någon av dessa landskapsdelar.

Skyddsbestämmelser

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har genomförts för området under våren 2017. Vid undersökningstillfället grävdes nio sökschakt. Endast ett litet antal anläggningar påträffades. Dessa bedömdes vara av sentida karaktär. Enligt meddelande daterat 2017-04-27 kommer länsstyrelsen inte att ställa några krav på att fortsatta antikvariska insatser ska föregå exploateringen.

Om fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc.) skulle framkomma i samband med markarbeten i området skall dessa omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas i enlighet med kulturmiljölagen (1988:950). För ingrepp eller borttagning av eventuella påträffade fornlämningar krävs länsstyrelsens tillstånd.

Biotopskydd

Inom planområdet finns stenmurar dels utmed Uddarpsvägen och dels i gränsen mellan Uddarp 1:14 och Skepparslöv 19:21. Dessa omfattas sannolikt av biotopskydd.

Vägområde

Trafikverket hävdar ett vägområde enligt väglagen (1971:948) från Uddarpsvägens norra beläggningsskant till stengärdet norr om vägen. Området ligger utanför planområdets södra gräns.

Eftersom området i nuläget inte är planlagt gäller även byggnadsfritt avstånd inom 12 meter från vägområdets norra gräns. Inom detta område får inte utan länsstyrelsens tillstånd uppföras byggnader, göras tillbyggnader, utföras andra anläggningar eller vidtas andra sådana åtgärder som kan inverka menligt på trafiksäkerheten.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse

Planområdet är beläget utmed Uddarpsvägen i slutningslandskapet ovanför Skepparslövs by. Området gränsar i norr och öster till Skepparslövs golfbana och i väster till en friliggande bostadstomt med ett enbostadshus. Söder om Uddarpsvägen ligger ett öppet odlingslandskap.

Området ligger i en sluttning med cirka 10 meters nivåskillnad mellan den högsta punkten i nordväst och den lägsta punkten i sydöst. Marken i området består av vildvuxen ängsmark med inslag av träd, buskar och sly.

Möjlighet till fina vyer från planområdet finns främst mot norr och nordost i riktning mot slättlandskapet. Mot öster och söder begränsas vyerna genom högre terrängförhållanden och/eller trädvegetation.



Bild från 2016. Vy från Uddarpsvägen mot angränsande bostadstomt väster om planområdet.



Bild från 2016. Vy från Uddarpsvägen över planområdet mot nordväst.



Bild från 2016. Vy från Uddarpsvägen över planområdets östra del mot landskapet i nordost. Närmast syns en del av golfbanan.



Bild från 2016. Vy från planområdets östra del mot Skepparslövs idrottsplats i öster.

Landskapsbild och kulturmiljövärden

Den planerade bebyggelsegruppen kommer att bilda ett nytt inslag i det öppna kulturlandskapet som, med undantag för Skepparslövs by, endast innehåller spridda gårdar och bostadshus. Bostadshuset väster om planområdet utgör den enda närliggande bebyggelsen.

På nära håll kommer bebyggelsen att upplevas av förbipasserande på Uddarpsvägen, från befintlig bostadstomt i väster och från golfbanan.

På avstånd kommer bebyggelsegruppen att bli synlig främst från slutningslandskapet i norr och öster. Från väster skymms området helt av angränsande bostadshus och trädvegetation. Bebyggelsen kommer därför inte att vara synlig från den kulturhistoriskt värdefulla miljön i anslutning till Uddarps sätesgård. Från söder kan området skymtas från gång- och cykelvägen på den gamla banvallen mellan Öllsjö och Tollarp.

Viktiga kulturelement i området är stora träd, såsom ek och flera olika sorters lönn. Flera sådana träd finns nära planområdet inom golfbanan och på angränsande bostadstomt. Stengärden är också vanligt. Inom planområdet finns en stenvägg utmed Uddarpsvägen och en i gränsen mot Skepparslöv 19:21.



Bild från 2016. Vy utmed Uddarpsvägen mot bostadshuset väster om planområdet.



Bild från 2016. Vy norrut mot planområdet från gång- och cykelvägen på gamla banvallen i söder.

Naturvärden

En översiktlig bedömning har gjorts av områdets naturvärden. Bedömningen har utförts av kommunekologen och består av dels fältbesök under 2016, dels en genomgång av tillgängliga planeringsunderlag. Artportalen anger inga noteringar om fridlysta arter. Bedömningen är att planförslaget inte kommer att påverka några fridlysta arter negativt.

Området är ohävdad och var vid inventeringstillfället 2016 under igenväxning. Buskskiktet var bitvis tätt och dominerades av al och sykomorlönn. Vid besök på platsen i februari 2019 hade området röjts på buskar och sly. Vegetationen präglas av kvävegynnade arter såsom bredbladiga gräs, hallon, nässlor och mjölkört. Inom området förekommer även bestånd av de invasiva arterna jätteloka och kanadensiskt gullris. Områdets naturvärde bedöms som lågt.

Hänsyn behöver tas till de stenmurar som finns utmed Uddarpsvägen och i gränsen mot Skepparslöv 19:21 så att negativ påverkan på naturvärden kan begränsas.



Bild från februari 2019. Vy österut från planområdets nordvästra hörn. Området har röjts på buskar och sly.

Jordbruksmark

Markens värde som potentiell odlingsmark är klassad som 3-4 på en 10-gradig skala. Områdets begränsade yta mellan Uddarpsvägen och golfbanan bedöms göra det mindre lämpligt för rationell odling.

Lek och rekreation

Omgivande natur- och kulturlandskap lämpar sig väl för promenader. Strax väster om planområdet leder en markväg söderut från Uddarpsvägen som ansluter till gång- och cykelvägen på den gamla banvallen mellan Öllsjö och Tollarp. Denna ansluter i sin tur till strövområdena vid Klackabacken, Prickesten och Vä lyckor.

Anordnad lekplats saknas i närområdet.

Service

Avståndet till skola och förskola i Öllsjö är ca 3 km. Avståndet till Vä centrum är också ca 3 km.

Trafik

All biltrafik samt gång- och cykeltrafik till det aktuella planområdet kommer att ske via Uddarpsvägen. Vägen har en tillåten hastighet på 70 km/h och är smal, knappt 6 m bred. Det innebär att trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanter har låg standard. Under dygnets ljusa timmar kan gång- och cykelvägen på den gamla banvallen mellan Öllsjö och Tollarp vara ett bra alternativ. Det finns en anslutning till denna nära planområdet via en traktorväg från Uddarpsvägen.

Trafikverket har framfört att in- och utfart till området ska placeras i områdets östra del för att siktförhållandena ska bli tillräckligt bra.

Regionbuss 554 mellan Kristianstad och Äsphult trafikerar Skepparslövs by med 5 turer per dag. Avståndet till busshållplatsen vid kyrkan i Skepparslöv är ca 800 m.

Teknisk försörjning

Bedömning enligt lagen om allmänna vattentjänster

Enligt lagen om allmänna vattentjänster (LAV) är kommunen skyldig att inrätta verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten om det föreligger behov av att ordna samtliga eller något av dem i ett "större sammanhang". Detta behov ska vara betingat av miljö- och/eller hälsoskäl.

Enligt kommunens VA-plan är utbyggnad av kommunalt vatten- och spillvattennät till Skepparslövs by planerad till år 2020-2021. På grund av nödvändiga omprioriteringar har tidsplanen skjutits fram och utbyggnaden ser i nuläget ut att bli kraftigt försenad.

För det aktuella planområdets bebyggelse gör kommunen den samlade bedömningen att vattenförsörjning samt omhändertagande av spillvatten och dagvatten inte behöver ordnas i ett "större sammanhang" enligt LAV. En VA-

utredning har tagits fram som översiktligt visar hur dricksvatten, spillvatten och dagvatten kan lösas i privat regi, "VA Utredning Uddarp, Skepparslöv", Tyréns 2019-03-20 på uppdrag av C4 Hus AB. Se vidare i avsnittet "Teknisk försörjning" under "Planförslag".

Bedömningen enligt LAV grundar sig på följande faktorer:

Hälsoskäl

Den nya bebyggelsegruppen kan sannolikt få en hälsomässigt god dricksvattenförsörjning genom en egen vattentäkt.

Planområdets spillvatten kommer att renas i en för området gemensam spillvattenanläggning, ett s.k. minireningsverk, där krav kommer att ställas på hög skyddsnivå. Det renade vattnet ska infiltreras till grundvattnet som, med hänsyn till terrängförhållandena, förutsätts strömma i nordostlig riktning mot Skepparslövs by.

Den planerade bebyggelsegruppen består av ett 10-tal enbostadshus (inklusive befintligt bostadshus på Skepparslöv 19:21). Enligt rådande praxis ska en enskild bebyggelsegrupp bestå av minst 20-30 fastigheter/hushåll för att kommunens ska bli skyldig att inrätta verksamhetsområde för dricksvatten eller spillvatten enligt LAV. Om det finns starka skäl kan även en mindre bebyggelsegrupp innebära att kommunen blir skyldig att inrätta verksamhetsområde. Några sådana skäl bedöms inte finnas i det här fallet.

Enligt ett äldre kommunalt planeringsunderlag har delar av kommunens grundvatten klassats som "sårbart" eller "mycket sårbart". I slutningen där planområdet ligger har grundvattnet klassats som den lägre sårbarhetsgraden, "sårbart". Det framgår inte av underlaget vilka kriterier som var avgörande för klassningen. Av den geotekniska undersökningen för planområdet framgår att i anslutning till det planerade minireningsverket är marken sandig och grundvattnet ligger nära marknivån.

Avståndet mellan planområdet och närmsta bostadshus i Skepparslövs by är relativt långt, ca 400 m. Detta skyddsavstånd bedöms som tillräckligt för att det renade vattnet från minireningsverket inte ska påverka dricksvattentäkter i Skepparslövs by.

Miljöskäl

Nedanför slutningen finns den djupa grundvattenförekomsten "Norra Kristianstadsslätten" där Skepparslövs by och slättlandskapet norrut ingår. Förekomsten har i nuläget klassificeringen god kemisk och kvantitativ status. Enskilda avlopp har hittills inte uppmärksamats som en betydande påverkanskälla. Det renade vattnet från planområdets minireningsverk bedöms inte påverka statusen på den djupa grundvattenförekomsten "Norra Kristianstadsslätten".

Områdets dagvatten och renade spillvatten kommer att infiltreras lokalt till grundvattnet. Det finns inga kända höga naturvärden i närområdet som kan befaras ta skada av detta.

Om någon förutsättning förändras

Ovanstående bedömning enligt LAV grundar sig på kända förutsättningar vid planläggningen. Om någon av förutsättningarna förändras kan detta innebära att kommunen ändå blir skyldig att inrätta ett verksamhetsområde enligt LAV. Det kommunala ansvaret kan då komma att omfatta en eller flera av kategorierna dricksvatten, spillvatten eller dagvatten.

Fjärrvärme, el, tele och bredband

Elleverantör för området är E.ON Elnät AB. C4 Energi Fibernät har kanalisering i området och har förberett för anslutning av planområdets bebyggelse. Området saknar närhet till fjärrvärmenät.

Skanova har en ledning genom områdets norra del som behöver flyttas till ett läge utanför planområdet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning och en markteknisk undersökningsrapport (MUR) har utförts av GeoExperten AB på uppdrag av C4 Hus AB, daterad 2017-11-14.

Berggrunden inom området utgörs av granit. Med ledning av djupuppgifter för omgivande brunnar i SGU:s brunnsarkiv bedöms bergytan ligga på 5-10 m djup. Jordlagren utgörs överst av 0,3-0,7 m matjord. Matjorden underlagras av sandmorän till mer än undersökt djup som är 4,0 m.

Vid sonderingarna har lös till medelfast lagring uppmätts i den övre delen till djup mellan 1,2 och 3,0 m medan underliggande morän är fast till mycket fast lagrad. I provtagningshål 14 undantaget borrhål 14 inmättes vattenytor på 1,0-3,3 m djup under markytan. För borrhål 14 hittades ingen grundvattennivå vid provtagningen.

Med ledning av undersökningsresultaten bedöms att husen kan grundläggas på sedvanligt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta, längsgående grundsvlor eller utbredda grundplattor i naturligt lagrad morän och/eller ny kontrollerad fyllning.

Risker och störningar

Trafikbuller

Planområdet påverkas av trafikbuller från Uddarpsvägen som har hastighetsbegränsningen 70 km/h. År 2012 var trafikmängden 510 ÅDT, varav 5 % var tung trafik. En bullerberäkning har utförts där trafiken på Uddarpsvägen har räknats upp med 1 % ökning per år till 2031 vilket ger 620 ÅDT.

Beräkningen avser oskärmad mjuk terräng och visar att gällande bullerriktvärden för bostadsbebyggelse överskrids inom en del av planområdet. Rikt-

värde 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad uppnås 5 m från vägmitt. Riktvärdena 50 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till byggnad uppnås 26 m från vägmitt.

Radon

Området utgör högriskområde för radon. Det innebär att grundläggning ska utföras radontätad. I samband med ansökan om bygglov ska radonmätning utföras.

Sårbart grundvatten

Enligt ett äldre kommunalt planeringsunderlag har delar av kommunens grundvatten klassats som "sårbart" eller "mycket sårbart". I slutningen där planområdet ligger har grundvattnet klassats som den lägre sårbarhetsgraden, "sårbart".

Skydd mot golfbollar

Planområdet gränsar till Skepparslövs golfbana i norr och öster. Eventuellt bör vissa restriktioner eller skyddsåtgärder övervägas för att säkerställa att golfbollar inte kommer in i bostadsområdet. Golfklubben ansvarar för detta.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar. Om det vid kommande markarbeten inom planområdet upptäcks en förorening på fastigheten (i mark, grundvatten eller byggnad) ska kommunens miljö- och hälsoskyddsavdelning omedelbart underrättas enligt 10 kap. 11 § miljöbalken.

PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör att området kan bebyggas med en relativt tät grupp av enbostadshus. Som exempel innehåller exploatörens utbyggnadsförslag 10 bostadshus. Natur- och kulturmiljövärden ska bevaras i anslutning till befintliga stenmurar och stora träd.

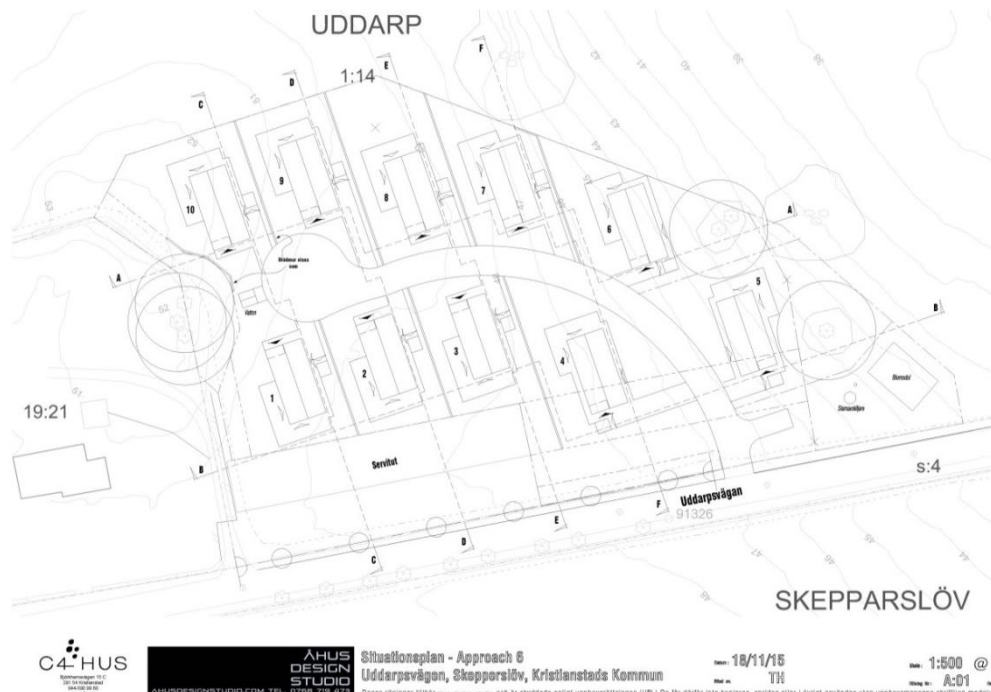
Planområdets avgränsning

Planområdets avgränsning mot golfbanan i norr och öster har gjorts i samråd mellan exploatören C4 Hus och Skepparslövs golfklubb. I sydöst gränsar planområdet mot samfällad mark för Uddarpsvägen. I sydväst har en del av Uddarp 1:14 undantagits från planområdet. Det undantagna området består dels av ett servitut för jordvärmeanläggning, dels av en markremsa som ingår i befintlig in- och utfart till Skepparslöv 19:21. I nordväst följer plangränsen gällande fastighetsgräns mot Skepparslöv 19:21.

Kvartersmark för bostäder

Bebyggelsens omfattning och placering

Planen anger inte hur tomter, byggnader, vägnät m.m. ska placeras inom området, men ett förslag till utformning har tagits fram av Åhus Design Studio på uppdrag av C4 Hus AB. Byggnaderna har placerats längs med områdets nivåkurvor vilket skapar goda förutsättningar för att inordna bebyggelsen i terrängen och landskapsbilden.



Förslag till disposition av området, Åhus Design Studio på uppdrag av C4 Hus AB.

Utnyttjandegrad

Största tillåtna byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom planområdet, bestämmelse e₁. Om planområdet styckas som en fastighet kommer den att vara ca 9040 kvm stor. Det innebär en största tillåtna byggnadsarea på ca 1800 kvm. Om denna fördelas på 10 tomter enligt exploatörens utbyggnadsförslag blir det i genomsnitt 180 kvm byggnadsarea per tomt.

Möjlighet finns även att dela planområdet i flera fastigheter. Denna möjlighet är avsedd som ett alternativ med en glesare bebyggelse om exploatörens utbyggnadsförslag inte förverkligas. Som exempel skulle då ett bostadshus och tillhörande komplementbyggnader med den sammanlagda byggnadsarean 140 kvm behöva ligga inom en fastighet som är minst 700 kvm. En sammanlagd byggnadsarea på 200 kvm skulle behöva ligga inom en fastighet som är minst 1000 kvm.

Begränsning av markens utnyttjande

Inom delar av planområdet gäller bestämmelsen "byggnad får ej uppföras" (prickad mark). Av trafiksäkerhetsskäl får ett ca 10 m brett område utmed Uddarpsvägen inte bebyggas. Räknat från vägkant är området 12 m brett, avgränsningen har gjorts i samråd med Trafikverket. Byggnader får inte heller uppföras inom en zon mot angränsande fastighet och naturmiljö i väster. Se även bestämmelser om markens anordnande.

Placering av byggnader

Eftersom området i framtiden kan komma att delas i mer än en fastighet regleras minsta tänkbara avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns. Byggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns, p₁. Brandskyddsregler eller andra praktiska förutsättningar som prövas i samband med bygglov kan innebära att avståndet behöver vara större.

Framför garage eller carport ska finnas ett minst 6,0 meter fritt utrymme för uppställning av fordon.

Bebyggelsens utformning och utförande

Bebyggelsetyp

Byggnader ska uppföras som friliggande enbostadshus, bestämmelse f₁. Genom att byggnaderna är friliggande skapas bättre förutsättningar för att inordna dem i landskapsbilden och den sluttande terrängen. De bör även placeras längs med områdets nivåkurvor, se exploatörens förslag ovan till disposition av området.

Bebyggelsetypen enbostadshus har också valts med hänsyn till planområdets lokalisering i ett landsbygdsområde där vatten- och avloppsförsörjning ska lösas genom enskilda anläggningar. Det bedöms då som lämpligt att antalet bostäder begränsas genom att bebyggelsetypen ska vara friliggande enbostadshus.

Höjd på byggnader

Högsta tillåtna nockhöjd är 6,5 m.

Markens anordnande

Skydd av stenmurar och stora träd

Planbestämmelsen n₁ anger att stenmurarna utmed Uddarpsvägen och i gränsen mot Skepparslöv 19:21 ska bevaras och marken får inte hårdgöras. Med en hårdgjord yta avses en yta som är asfalterad, stenlagd eller grusad. Syftet med bestämmelsen är att skydda natur- och kulturmiljövärden i anslutning till murarna. För att skydda rötterna till stora träd som finns inom eller i gräns mot Skepparslöv 19:21 gäller att markens höjdläge inte får ändras inom denna del av planområdet. Detta regleras med planbestämmelsen n₂.

Skydd mot störningar

Hänsyn till buller

Enligt utförd bullerberäkning (se avsnittet "Trafikbuller" under "Platsens förutsättningar") är planområdet utsatt för trafikbuller över gällande riktvärden.

För bostadsbebyggelse belägen närmre än 5 m från vägmitt på Uddarpsvägen finns risk att riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids. Inom denna del av området tillåts inte någon bostadsbyggnad.

För bostadsbebyggelse belägen närmre än 26 m från vägmitt finns risk att gällande riktvärden för uteplats i anslutning till byggnad ska överskridas. För bostadsbebyggelse inom denna del av området gäller därför att om endast en uteplats anordnas ska denna orienteras mot ljuddämpad sida eller utföras skärmd så att riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå uppnås. Detta regleras med planbestämmelsen m₁.

Administrativa bestämmelser

Villkor för lov

Inom hela planområdet gäller att startbesked får inte ges för ny bostadsbyggnad förrän erforderlig spillvattenanläggning har kommit till stånd.

Trafik och parkering

Trafik

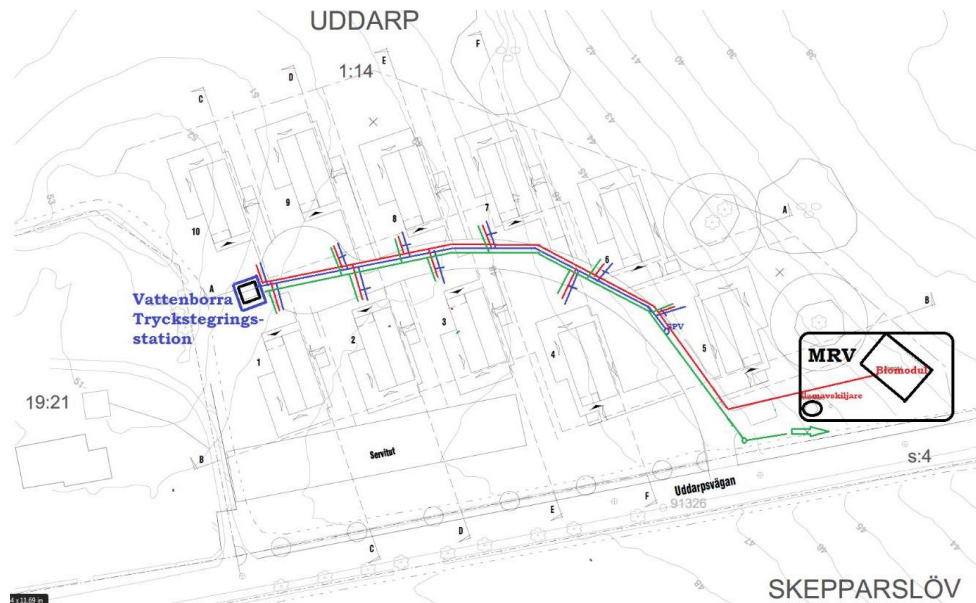
In- och utfart till området sker via Uddarpsvägen som är en statlig väg. Ansökan om ny utfart behöver göras till Trafikverket. Trafikverket har framfört att in- och utfart till området ska placeras i områdets östra del för att siktförhållandena ska bli tillräckligt bra. Hänsyn behöver tas till bestämmelsen n₁ som anger att befintlig stenmur utmed Uddarpsvägen ska bevaras och att inom en zon närmast stenvuren får marken inte hårdgöras.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunen kommer inte att vara huvudman för vatten-, spillvatten- eller dagvattenförsörjning i området, se resonemang i avsnittet "Teknisk försörjning" under "Platsens förutsättningar".

En VA-utredning har tagits fram som översiktligt visar hur dricksvatten, spillvatten och dagvatten kan lösas i privat regi, "VA Utredning Uddarp, Skepparslöv", Tyréns 2019-03-20 på uppdrag av C4 Hus AB.



Principlösning för vatten- och spillvattenförsörjning till planområdets bostäder. "VA Utredning Uddarp, Skepparslöv", Tyréns 2019-03-20.

Dricksvatten

Den nya bebyggelsen planeras få en egen vattenborra med tryckstegring som placeras i områdets västra del. Tillstånd för vattenborra prövas av länsstyrelsen i samband med att området ska byggas ut. Placeringen kan eventuellt behöva justeras för att få ett tillräckligt avstånd till den spillvattenanläggning som finns inom Skepparslöv 19:21. Som huvudregel bör avståndet mellan en infiltrationsbedd för spillvatten och en vattentäkt av denna storlek inte understiga 50 m.

Spillvatten

Spillvatten från den nya bebyggelsen föreslås ledas med självfall till ett minireningsverk med hög skyddsnivå inom planområdets lågpunkt i sydöst. Kommunens översiktliga bedömning är att denna lösning kommer att fungera. Tillstånd för enskild spillvattenanläggning prövas av miljö- och hälsoskyddsnämnden i samband med att området ska byggas ut. Vid prövningen är det viktigt att slamavskiljaren placeras med tillräckligt luktavstånd (15-20 m) till närmaste bostadshus. Reningsverket ska kunna nås med lastbil och utsläpp ska ske till grundvattnet. (Vattnet kommer inte att få ledas till dike utmed Uddarpsvägen som VA-utredningen föreslår).

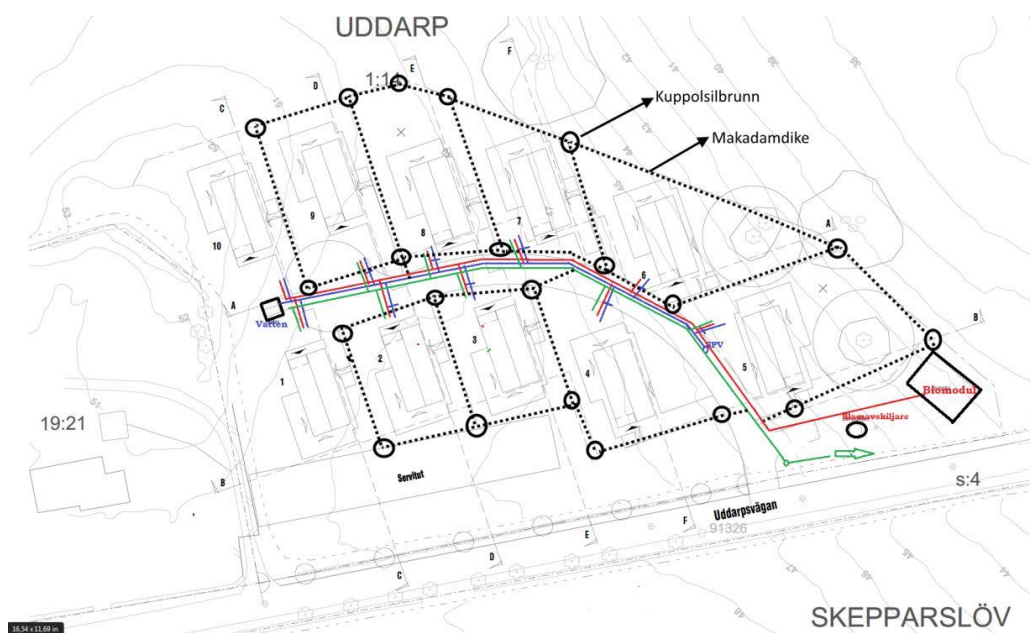
För den bakteriologiska reningen efter reningsverket ska ett skyddsavstånd om minst 1 meter uppnås mellan botten på biomodulerna och grundvattnet. Vid behov kan marken höjas upp. En geoteknisk undersökning för området genomfördes av Geoexperten i Skåne AB 2017-11-14. De närmaste borrhålen ligger lite högre upp i sluttningen. Jordarten vid dessa provpunkter är sandig matjord och sandmorän och grundvattennivån uppmättes till 1,0 m under markytan.

Dagvatten, normala mängder

Genom att områdets naturmark och växtlighet till stor del kommer att ersättas av byggnader och hårdgjorda ytor kommer dagvattenavrinningen från området att öka.

Utgångspunkten för en bra dagvattenhantering är att vattnet så långt möjligt ska infiltreras eller fördröjas inom planområdet. Detta skapar goda förutsättningar för rening av vattnet och förebygger problem med översvämning utanför planområdet. Förutsättningarna för infiltration bedöms översiktligt som ganska goda med hänsyn till uppmätta grundvattennivåer och att marken består av sandig matjord och sandmorän (avsnitt 10.4 i VA-utredning).

VA-utredningen rekommenderar två typer av lösningar för fördröjning/ infiltration inom planområdet (avsnitt 13 i VA-utredning). Alternativ 1 utgörs av makadamfyllda dränerade diken och Alternativ 2 utgörs av grov dagvattenledning som även fungerar som fördröjningsmagasin. Kommunens översiktliga bedömning är att makadamdiken är en bra lösning medan det är tveksamt om fördröjning i grov dagvattenledning fungerar eftersom området ligger i sluttning. En höjdsättning där vattnet rinner till makadamdiken mellan områdets tomter är också ett bra sätt att ta hand om skyfallsvatten.



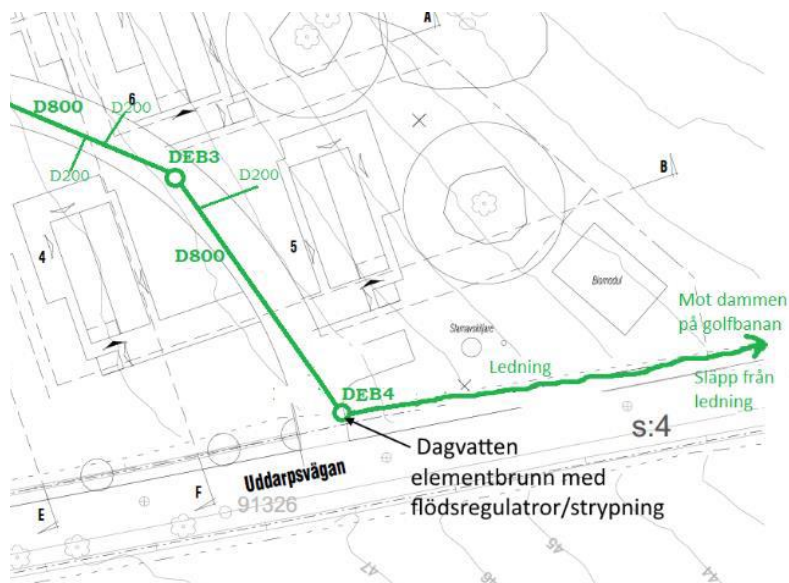
Förslag på placering av VA ledningar och makadamdike med kuppolsilbrunnar, "VA Utredning Uddarp, Skepparslöv", Tyréns 2019-03-20.

Det vatten som inte infiltreras inom planområdet kan ledas till golfbanan, exempelvis till dammen som ligger ca 50 m öster om planområdet. Utmed denna sträcka av Uddarpsvägen lutar marken från vägen och planområdet in mot golfbanan där dammen ligger i en lågpunkt. Terrängförhållandena är sådana att vattnet inte kan rinna vidare från golfbanan på naturlig väg. En förutsättning för att vattnet ska kunna ledas till dammen är att det inte leds vidare med ledning till någon annan fastighet. Enligt uppgift från ägaren till Skepparslöv 9:8 avvattnas dammen inom golfbanan av en gammal ledning som leder ner mot byn och att ledningen orsakat problem med översvämning. Det finns inget känt dikningsföretag. En godkänd dagvattenlösning kommer att krävas i samband med bygglovprövning.

Det är viktigt att dagvattnet släpps nedanför infiltrationen av renat spillvatten från minireningsverket.



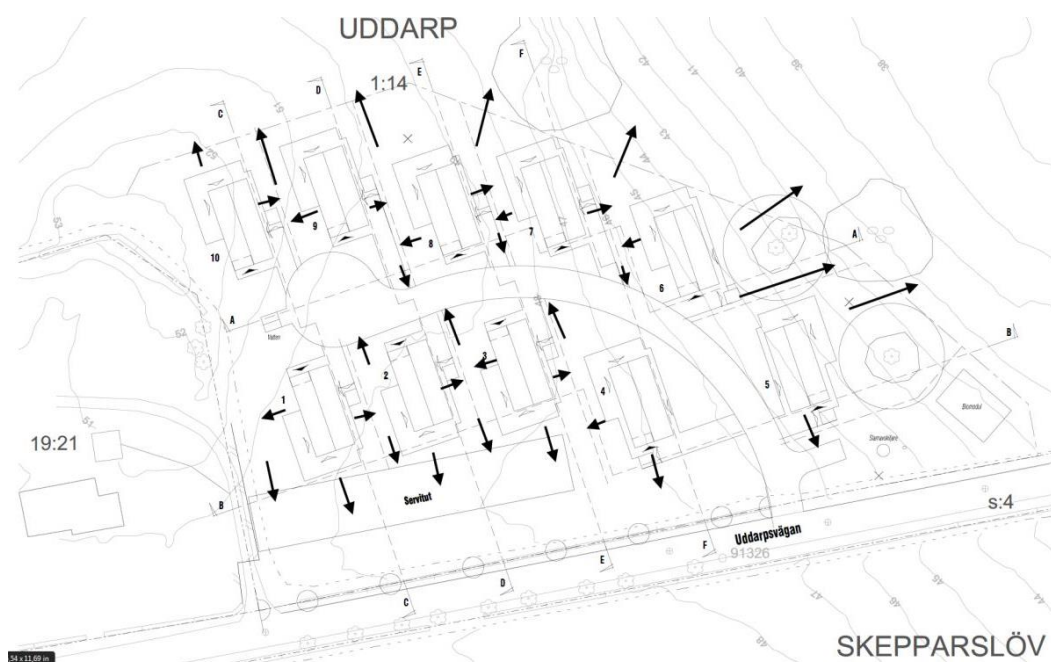
Bild från februari 2019. Vy från planområdets sydöstra del mot dammen inom golfbanan.



Princip för hur dagvatten från området kan ledas till golfbanan.
"VA Utredning Uddarp, Skepparslöv", Tyréns 2019-03-20.

Dagvatten, skyfall

Vid skyfall eller annan kraftig nederbörd kan vattnet, på grund av de naturliga nivåskillnaderna, i första hand väntas rinna österut mot golfbanan. VA-utredningen föreslår att området höjdsätts så att skyfallsvatten även kan rinna norrut mot golfbanan och söderut mot Uddarpsvägen, (avsnitt 9.3 i VA-utredningen). Det är viktigt att området höjdsätts så att vatten inte kan rinna in mot några byggnader eller orsaka andra materiella skador. Lösningen ska klara minst ett s.k. 100-årsregn med 30 minuters varaktighet och klimatfaktor 1,2.



*Principförslag för att avvattna planområdet vid ett 100-årsregn.
"VA Utredning Uddarp, Skepparslöv", Tyréns 2019-03-20.*

Befintlig teleledning

Skanova har en ledning genom områdets norra del som behöver flyttas till ett läge utanför planområdet.

Avfallshantering

Uppställningsplats för kärl ska vara lättillgänglig. Enligt exploatörens utbyggnadsförslag för området kommer sophämtning att ske vid varje bostadshus och tillfartsvägen har utformats med en vändplats med diametern 18 m så att sopfordon kan vända utan backning. För utformningen av soputrymmen eller andra frågor som rör sophantering ska samråd ske med Renhållningen Kristianstad.

Risker och störningar *(som planen ger upphov till)*

Trafikbuller

Den biltrafik som planområdets bostäder alstrar bedöms bli begränsad och innebär inte att gällande bullerriktvärden för närliggande bostadsbebyggelse kommer att överskridas.

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte innebära någon risk för att gällande miljökvalitetsnormer ska överskridas.

GENOMFÖRANDE

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

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Planavtal

Mellan exploatören och byggnadsnämnden i Kristianstads kommun har avtal träffats om upprättande av detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Avstyckning av bostadsfastighet

Den del av Uddarp 1:14 som planområdet omfattar föreslås styckas av som en bostadsfastighet. Exploatören avser att bebygga området och sälja det som en fastighet till en bostadsrättsförening.

Möjlighet finns även att dela planområdet i flera fastigheter, se resonemang i avsnittet "Bebyggelsens omfattning och placering" under "Planförslaget". Gemensamma funktioner som in- och utfartsväg och VA-försörjning kan då behöva regleras genom nyttjanderätter eller bildande av gemensamhetsanläggning.

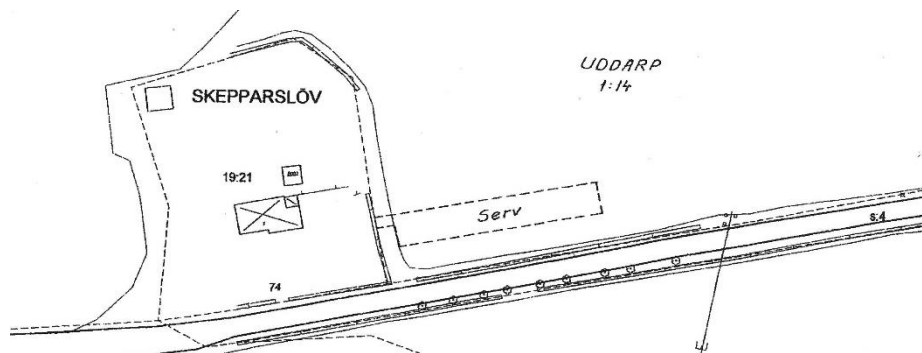
In- och utfart till Skepparslöv 19:21

Befintlig in- och utfart till Skepparslöv 19:21 ligger delvis inom Uddarp 1:14. Markområdet har undantagits från planläggningen. Marken kan ligga kvar på Uddarp 1:14 eller kan ansökan göras om att fastighetsreglera till Skepparslöv 19:21. Om marken ligger kvar på Uddarp 1:14 kan Skepparslöv 19:21 få nyttjanderätt till marken genom att parterna upprättar ett avtalsservitut.

Område för jordvärme

För fastigheten Skepparslöv 19:21 gäller rätt att på fastigheten Uddarp 1:14 nedgräva ledning för jordvärme samt rätt till framtida tillträde för eventuellt underhåll av densamma. Servitutsavtalet upprättades 2002-09-07. Servitutet gäller tillsvidare om inte båda parter är överens om att upphäva det. Det berörda markområdet har undantagits från planläggningen. Marken kan ligga

kvar på Uddarp 1:14 eller kan ansökan göras om att fastighetsreglera till Skepparslöv 19:21.



Kartbilaga till servitutsavtal mellan Skepparslöv 19:21 och Uddarp 1:14.

Befintlig teleledning

Skanova har en ledning som genomkorsar planområdets norra del från golfbanan i öster till Skepparslöv 19:21 i väster. Ledningen behöver dras om till ett läge utanför planområdet, förslagsvis inom golfbanan i norr.

Överenskommelse behöver träffas mellan berörda parter om ledningens nya dragning. Skanova har meddelat att flyttning eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa kabelanläggningarnas funktion ska bekostas av exploitören/fastighetsägaren. Rättigheten för Skanova att nyttja marken inom den nya ledningssträckningen föreslås säkerställas genom avtals servitut.

Avtal om avledning av dagvatten

Det dagvatten som inte infiltreras inom planområdet föreslås ledas till golfbanan öster om planområdet, se resonemang i avsnittet "Teknisk försörjning" under "Planförslaget".

Rättigheten att leda dagvatten från planområdet till golfbanan föreslås säkerställas genom någon form av nyttjanderätt. En överenskommelse om en lämplig lösning behöver träffas senast i samband med bygglovprövning för utbyggnad av området.

Fastighetskonsekvenser

Följande fastigheter behöver genomgå förändring eller nybildas vid detaljplanens genomförande. Observera att sammanställningen inte är bindande för kommande lantmäteriförrättning.

Uddarp 1:14

Från Uddarp 1:14 föreslås den yta som planområdet motsvarar styckas av som en ny bostadsfastighet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ägaren till Uddarp 1:14 ansöker om erforderlig lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

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

Kommunala utbyggnadskostnader

Kommunen har inga utbyggnadskostnader för planområdet.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

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

Tekniska frågor

Behov av ytterligare tekniska utredningar

Inför detaljprojektering av kvartersmarken (husgrundläggning, uppfyllnader m.m.) kan ytterligare undersökningar eller utredningar behöva göras.

Medverkande

Genomförandebeskrivningen är framtagen i samråd med Lantmäterimyndigheten i Kristianstads kommun.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Roger Jönsson
stadsarkitekt och avdelningschef

Kristina Mohlin
planeringsarkitekt

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN OCH PLANENS MILJÖKONSEKVENSER

Behovsbedömning

Det aktuella planärendet påbörjades före den 1 januari 2018 genom att byggnadsnämnden 2015-04-28 § 95 gav dåvarande stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostadsbebyggelse inom Uddarp 1:14.

Enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § plan- och bygglagen (PBL) samt 6 kap 11 § miljöbalken (MB) ska en miljöbedömning göras av detaljplanen om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Som underlag för kommunens ställningstagande görs en behovsbedömning med utgångspunkt från MKB-förordningens bilaga 4. Påvisar behovsbedömningen en betydande miljöpåverkan ska en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas till planärendet. Denna behovsbedömning utgör även en beskrivning av planförslagets miljökonsekvenser.

Planens påverkan på platsens värden

Natur- och kulturlandskapets värden

Planområdet är beläget utmed Uddarpsvägen i sluttningslandskapet ovanför Skepparslövs by. Området gränsar i norr och öster till Skepparslövs golfbana och i väster till en friliggande bostadstomt med ett enbostadshus. Söder om Uddarpsvägen ligger ett öppet åkerlandskap. Detaljplanen möjliggör en bebyggelsegrupp i form av friliggande enbostadshus. Antalet bostäder uppskattas till ett 10-tal.

En översiktlig bedömning har gjorts av områdets naturvärden. Området är ohävdad och under igenväxning. Hänsyn behöver tas till befintliga stenmurar stora träd. Naturvärdet bedöms i övrigt som lågt.

I det omgivande kulturlandskapet finns flera miljöer som pekats ut som särskilt värdefulla i kommunens kulturmiljöprogram. Planområdets bebyggelse kommer inte att vara synlig från dessa landskapsdelar. Planområdets begränsade omfattning och läge mellan Uddarpsvägen, golfbanan och befintlig bostadstomt bidrar också till att påverkan på landskapsbilden bedöms bli begränsad.

Jordbruksmark

Marken är klassad som 3-4 på en 10-gradig skala som potentiell odlingsmark. Områdets begränsade yta bedöms göra det mindre lämpligt för rationell odling.

Påverkan på Natura 2000-område

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

Påverkan på fridlysta arter enligt Artskyddsförordningen

Planförslaget bedöms inte innebära att någon fridlyst art enligt Artskyddsförordningen påverkas negativt.

Planens påverkan på hälsa och miljö

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet

Planförslaget innebär att tillstånd kommer att behöva sökas för anläggande av enskild avloppsanläggning. Vid tillståndsprövningen kommer krav att ställas på hög skyddsnivå.

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.

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte innebära någon risk för att gällande miljökvalitetsnormer överskrids.

Planens förhållande till gällande miljökvalitetsmål

De miljömål som har relevans för detaljplanen är främst "begränsad klimatpåverkan" men även "frisk luft", "bara naturlig försurning", "ingen övergödning", "grundvatten av bra kvalitet", "ett rikt odlingslandskap" och "god bebyggd miljö".

Planläggningen innebär ett tillskott av bostadsbebyggelse i ett tätortsnära landsbygdsområde där tillgång till kollektivtrafik är begränsad. Regionbuss 554 mellan Kristianstad och Äsphult trafikerar Skepparslövs by med 5 turer per dag. Avståndet till busshållplatsen vid kyrkan i Skepparslöv är cirka 800 meter (cykelavstånd). Avståndet till skola och annan samhällsservice i Öllsjö/Vä är cirka 3 km.

Avståndet till kollektivtrafik och service tillsammans med brist på utbyggt gång- och cykelvägnät innebär att boende inom planområdet kan förväntas köra bil i större omfattning än boende i t.ex. Öllsjö/Vä. Planförslaget medger en utbyggnad med ca 10 nya bostäder vilket innebär att nettotillskottet av förorenande utsläpp ändå bedöms bli marginellt. Översiktsplan för Kristianstads kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2013, pekar ut Skepparslövs by tillsammans med slutningsområdet söder om byn som särskilt intressant för komplettering eller utveckling med ny bostadsbebyggelse.

Ställningstagande

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. Det innebär att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och 6 kap 11§ miljöbalken inte behöver upprättas.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Roger Jönsson
stadsarkitekt och avdelningschef

Kristina Mohlin
planeringsarkitekt