



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Färlöv 10:19 och del av Färlöv 41:41





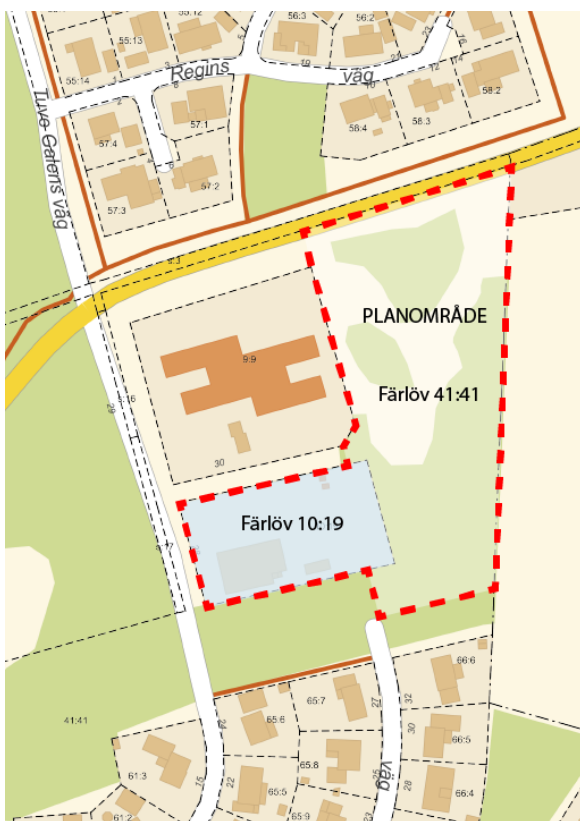
ALLMÄNT

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse med tillhörande bostadskomplement inom fastigheterna Färlöv 10:19 och del av Färlöv 41:41. Planen möjliggör för ny bebyggelse i form av radhus och fristående villor. Ny bebyggelse ska med sin utformning, placering och höjd passa in i landskapsbilden och befintlig vegetation. Detaljplanen ska också säkerställa ett lämpligt omhändertagande av dagvatten.

Läge och omfattning

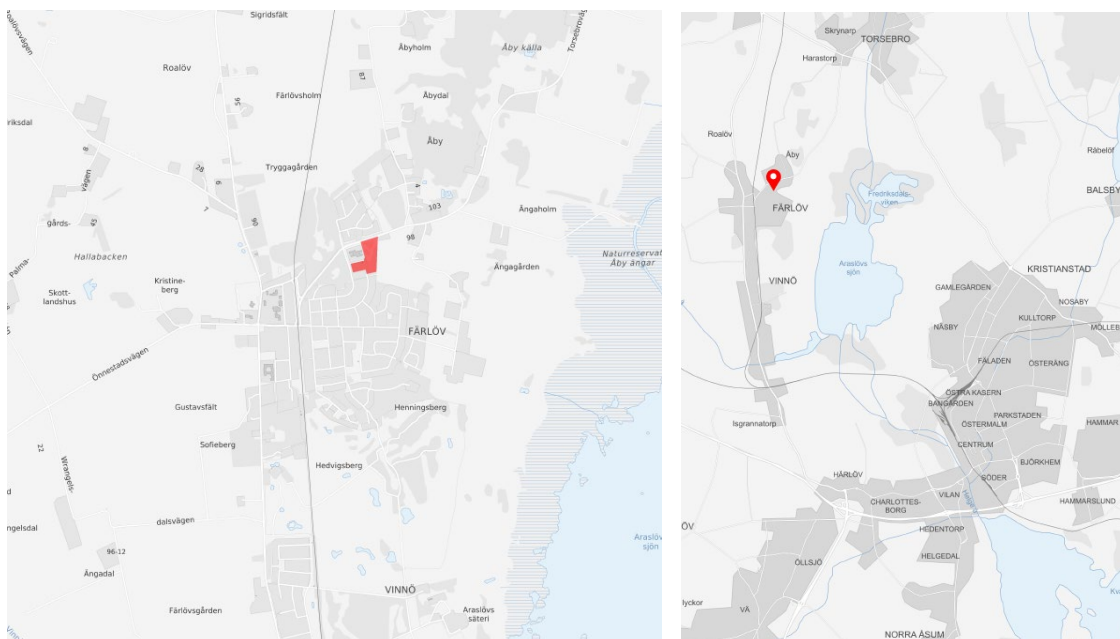
Planområdet är beläget i den nordöstra delen av Färlöv och omfattar en yta på cirka 18 600 kvadratmeter. Fastigheten är belägen mellan Färlöv tätort och ett bostadsområde beläget norr om planområdet. I norr angränsas området av väg 2041, Torsebrovägen. Mot öster angränsar området till fastigheterna Åby 16:1 och bostadsfastigheten Åby 9:7. Vid fastighetsgränsen mot öster finns ett biotopskyddat stengärde och en rad med ekar. I söder gränsar området till ett tätbevuxet grönstråk och i väster avgränsas planområdet av lokalgatan Fru Marines väg och fastigheten Färlöv 9:9. Inom Färlöv 9:9 har det under senaste åren byggts servicebostäder. Inom planområdet finns idag en folkparksbyggnad uppförd 1939, men som inte har haft någon verksamhet på många år, samt en mast med tillhörande teknikbyggnader. Intentionen är att befintlig folkparksbyggnad kommer att rivas och masten kommer att flyttas till en annan lokalisering utanför planområdet.



Karta med planområdet markerat och som visar fastigheter som ingår i planområdet.
Karta: Kristianstad kommun



Färlöv är ett mindre samhälle nordväst om Kristianstad. Tätorten utgörs främst av bostadsbebyggelse, i första hand i form av friliggande enbostadshus om 1-2 våningar, men även av radhus och lägenheter i 2 våningar. Inom tätorten bor idag cirka 1 500 invånare. I Färlöv finns det ett serviceutbud i form av en livsmedelsbutik, bibliotek, bensinstation, bilverkstad och en pizzeria. Samhället har även en förskola, en grundskola för årskurserna F-6 samt ett omsorgsboende. I Färlöv finns därutöver en kyrka med ett tillhörande församlingshem. Strax söder om tätorten ligger Araslövs golfbana med tillhörande hotell- och restaurangverksamhet. Från planområdet till centrala Kristianstad är det drygt 11 kilometer bilväg.



Kartor som visar planrådets lokalisering i Färlöv och karta som visar Färlövs lokalisering i förhållande till Kristianstad. Karta: Kristianstad kommun

Uppdrag och bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2021-06-23 § 164 att uppdra åt Byggnadsnämnden att ta fram ett förslag till detaljplan för bostadsbebyggelse för fastigheten Färlöv 10:19 samt del av Färlöv 41:41.

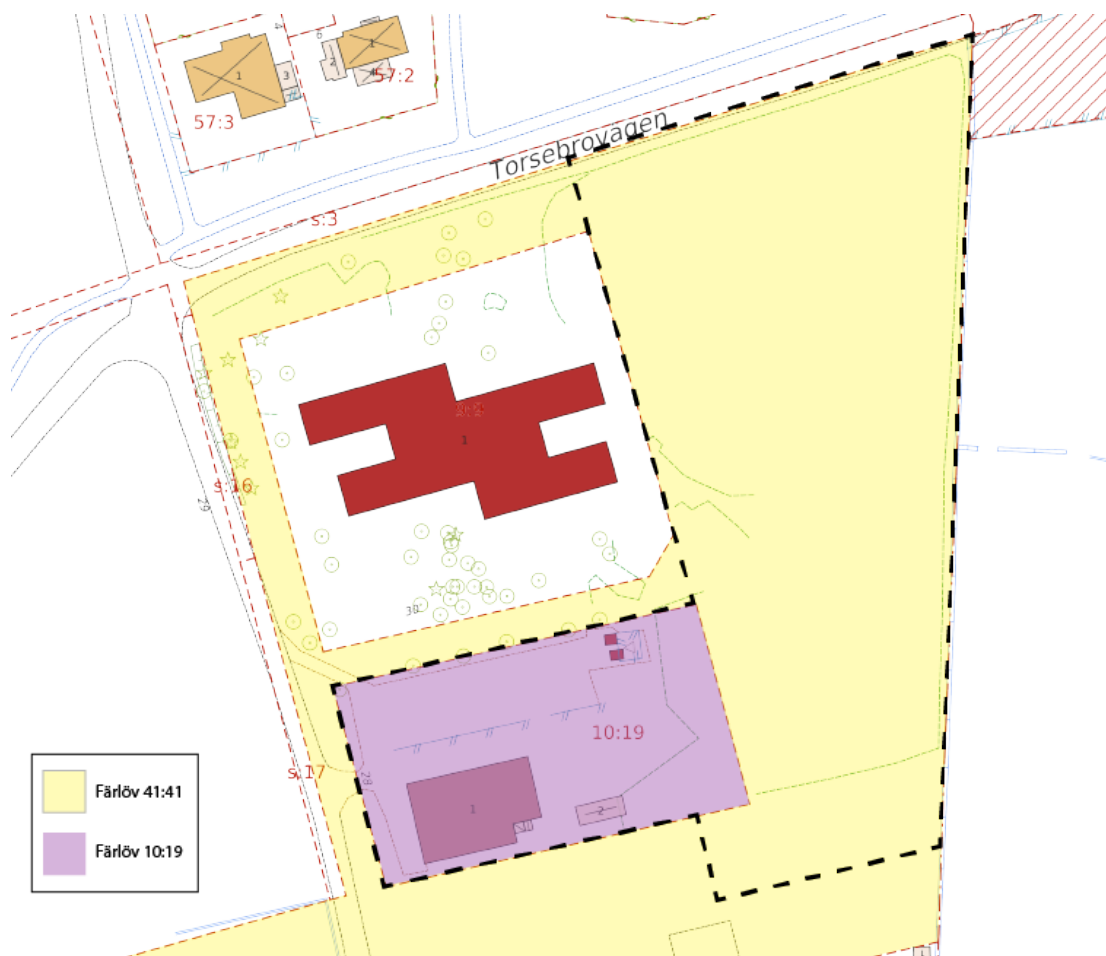
Byggnadsnämnden gav 2021-11-02 § 221 i uppdrag åt Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja planarbete för Färlöv 10:19 samt del av Färlöv 41:41 för att pröva möjligheten för byggnation av bostäder.

Planarbetet påbörjades hösten 2021.



Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Färlöv 10:19 och del av fastigheten Färlöv 41:41. Fastigheten Färlöv 10:19 ägs av C4 hus AB och fastigheten Färlöv 41:41 ägs av Kristianstad kommun.



Karta som visar fastigheter som ingår inom planområdet. Den streckade svarta linjen visar planområdet utbredning. Karta: Kristianstad kommun

Planhandlingar

- Plankarta, 2024-01-16
- Plan- och genomförandebeskrivning inkl. undersökning om behovet av miljökonsekvensbeskrivning (MKB), 2024-01-16
- Grundkarta, 2022-04-07
- **Fastighetsförteckning, 202x-xx-xx**



Utredningar tillhörande planförslaget

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Tyréns, 2023-01-31
- MUR (Markteknisk undersökningsrapport)/ Geoteknik och miljögeoteknik, Tyréns, 2023-01-31
- PM Planeringsunderlag/Geoteknik, Tyréns, 2023-01-31
- Naturvärdesinventering av Färlöv 10:19 och del av 41:41, Ekologigruppen, 2022-08-29
- Trafikutredning Färlöv, Ramboll, 2022-11-22

Behov av strategisk miljöbedömning (SMB)

En undersökning om behovet av strategisk miljöbedömning (SMB) enligt 6 kap Miljöbalken (MB) har tagits fram för nu aktuell detaljplan. Se sidan 52.

Enligt undersökningen antas planförslaget inte ha en sådan betydande miljöpåverkan att en SMB behöver göras och därmed behövs ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning till detaljplanen.

Läs mer i avsnittet "Behov av miljöbedömning och detaljplanens konsekvenser" sist i denna planbeskrivning.

Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan handläggs med utökat förfarande. Ett utökat förfarande behöver tillämpas då planförslaget inte är förenligt med kommunens gällande översiktsplan. Detta redogörs mer ingående för under kommande kapitel "Tidigare ställningstaganden: översiktsplaner och fördjupningar".

Detaljplanens nuvarande skede är samråd. Samråd är det första av två skeden där allmänhet, myndighet, intresseorganisationer m.fl. har möjlighet att yttra sig och lämna synpunkter på föreslagen detaljplan. Därefter kommer detaljplanen revideras inför granskning då det finns möjlighet att yttra sig på nytt innan detaljplanen eventuellt blir reviderad och antagen. Det är efter antagande som detaljplanen kan få laga kraft och bygglov ges.





Tidplan

Uppdrag	Kommunstyrelsens AU	2021-06-23
Uppdrag	Byggnadsnämnden	2021-11-02
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2024-01-23
Godkännande för granskning	Byggnadsnämnden	Q3 2024
Godkännande för antagande	Byggnadsnämnden	Q4 2024
Antagande	Kommunfullmäktige	Q1 2025
Laga kraft (tidigast)		Q1 2025

Medverkande

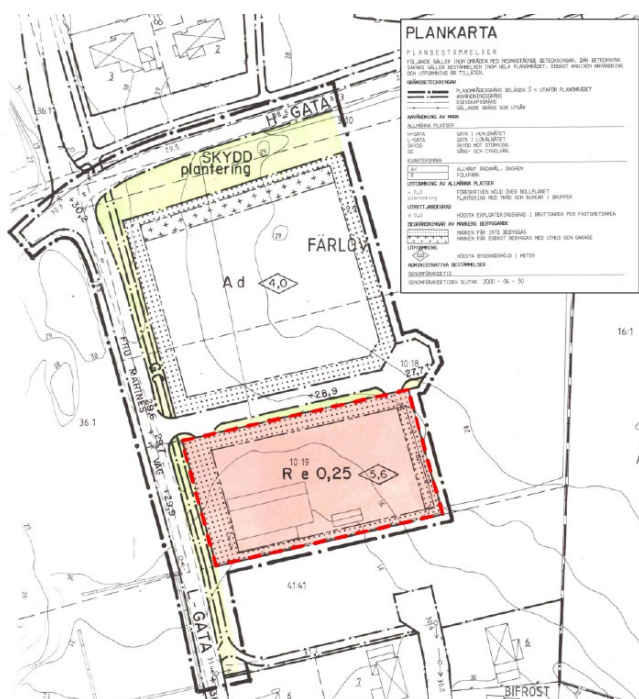
Förutom planförfattare, har representanter från kommunledningskontorets/mark- och exploateringsenhet och tekniska förvaltningen deltagit i planarbetet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Gällande detaljplaner

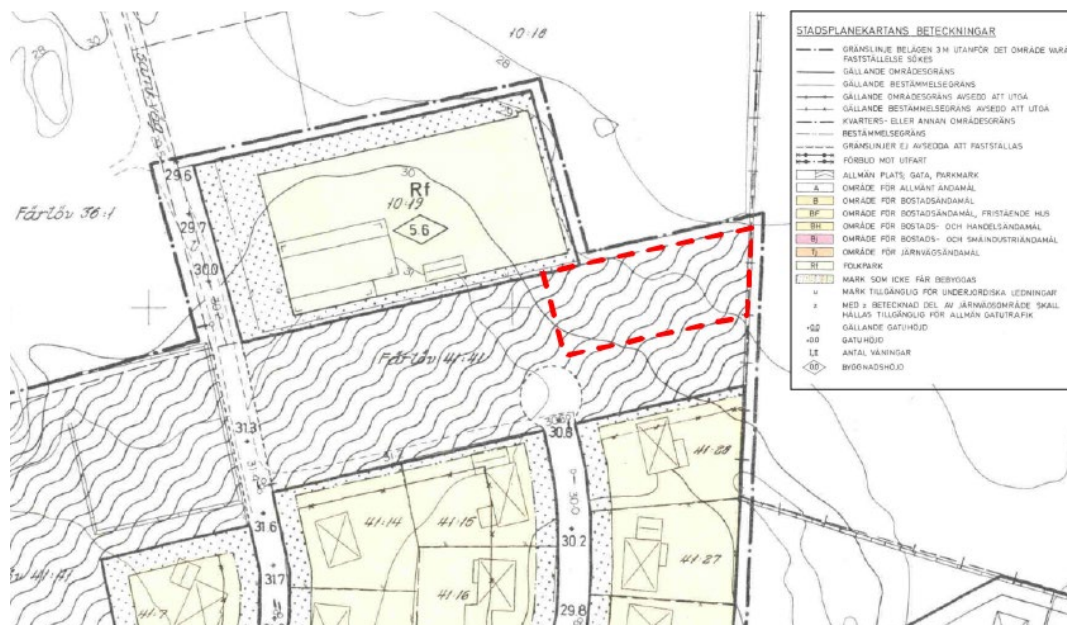
Planområdet berörs av en gällande detaljplan där genomförandetiden har gått ut. För fastigheten Färlöv 10:19 gäller detaljplan för "Färlöv 10:18 m.fl. i Färlöv", som fick laga kraft år 1990. Planen anger användningen "Folkpark" på fastigheten Färlöv 10:19 och reglerar en bruttoarea på 25% av fastighetsarean och en högsta byggnadshöjd på 5,6 m.



Urklipp ur gällande detaljplan "Färlöv 10:18 m.fl. i Färlöv". Karta: Kristianstad kommun



Södra delen av planområdet, del av fastigheten Färlöv 41:41 ingår i "Förslag till stadsplan för Färlöv, norra delen, Kristianstad". I planen regleras södra delen av planområdet som "Allmän plats, gata, parkmark".



Urklipp ur gällande detaljplan "Förslag till stadsplan för Färlöv, norra delen, Kristianstad". Källa: Kristianstad kommun

Resterande del av planområdet som berör fastigheten Färlöv 41:41 regleras inte sedan tidigare i detaljplan.

Översiktsplaner och fördjupningar

Planområdet är inte utpekade i gällande kommunövergripande *översiktsplan* (antagen av kommunfullmäktige 2013-03-12) och saknar därför stöd i gällande plan. I och med att planförslaget saknar stöd i gällande översiktsplan behöver detaljplanen handläggas med *ett utökat förfarande*.

Enligt gällande vindbruksplan ingår planområdet i område C, vilket är område där det bedöms som olämpligt för vindkraft och kommunen kommer att vara restriktiva vid bedömningar av ansökan för att uppföra vindkraftsverk inom detta område.

Kommunalt kulturmiljöprogram

Planområdet ingår i ett större område som är upptaget i det kommunala *Kulturmiljöprogrammet för Kristianstad kommun* (antaget av kommunfullmäktigt 1993-10-12). De utpekade områdena är för *Araslöv, Araslövs farmer och Färlöv (160)*. Området beskrivs som ett komplext område med många kvaliteter dominerat av Araslöv och farmerna och unik jordbruksstruktur.

Planområdet ingår även i *Fornlämningar Araslöv-Bjälöv (161)* som enligt det kommunala kulturmiljöprogrammet anges som en fornlämningsrik höjdsträckning.



Regionalt kulturmiljöprogram

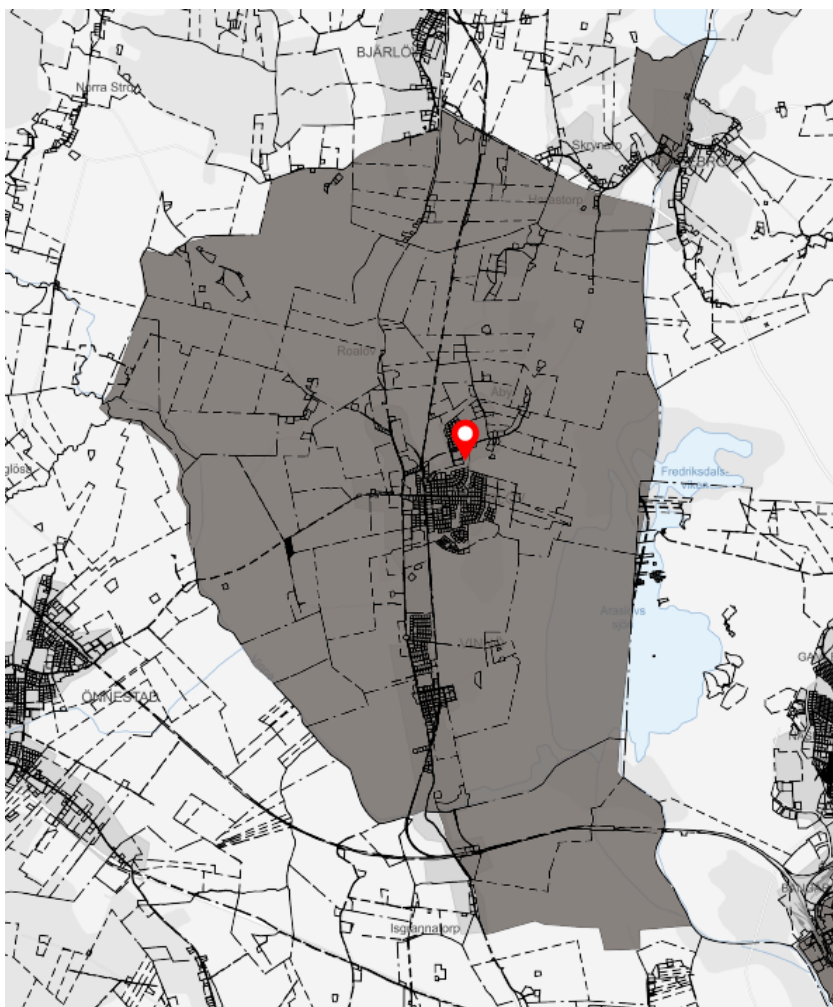
Länsstyrelsen har pekat ut särskilt värdefulla kulturmiljöområden där *Lillö-Araslöv-Färlöv* utgör ett av dessa områden. För Färlöv pekas särskilt Färlövs kyrka ut och den medeltida tidigare befintliga sätesgården Färlövsholm. Området kring Färlöv tros ha haft bosättningar sedan järnåldern. Inom motiv för bevarande pekas också viktiga element i kulturlandskapet ut som vidsträckta åkerfält, betes- och sankmarker samt alléer.

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården 3 kap. 6§ MB (*Araslövs farmer, L:K 17*). Riksintresset berör odlingslandskapet och de farmer med ståndsmässiga byggnader som byggdes i samband med enskiftet 1780. Viktiga värden för kulturmiljövården är farmerna, Wrangels Allé och det öppna odlingslandskapet.

Motiveringen är att odlingslandskap är präglad av stora dikningsföretag i samband med enskiftet 1780 och de då bildade så kallade farmerna med ståndsmässiga byggnader som gav området ett högt såväl landskaps- som byggnadshistoriskt värde.



Karta som visar planområdets lokalisering inom område som är riksintresse för kulturmiljövård. Karta: Kristianstad kommun

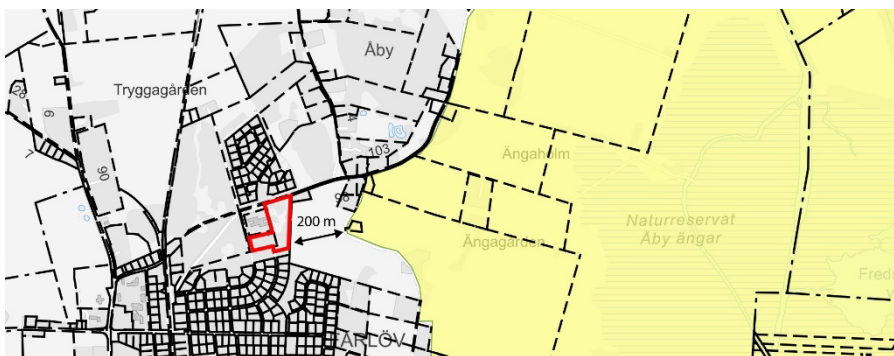


Riksintresse för friluftsliv och naturvård

Som närmast cirka 200 meter öster om planområdet finns riksintresse för naturvård och friluftsliv.

Riksintresse för naturvård berör Helgeåns nedre lopp med Araslövssjön och Hammarsjön (N64). Ett antal förutsättningar för bevarande är bland annat:

- Fortsatt jordbruk med åkerbruk, slåtter, naturvårdsinriktad betesdrift och skötsel av landskapselement
- Restaurering av igenvuxna naturbetesmarker.
- Områdets naturvärden kan påverkas negativt av minskad eller upphörd jordbruks/betesdrift, skogsplantering av jordbruksmark, energiskogsodling, igenväxning, spridning av gifter eller gödselmedel, bebyggelse, nydikning, täckt, luftledningar eller vägdragningar.



Planområdet i förhållande till riksintresse för naturvård. Karta: Kristianstad kommun

Riksintresse för friluftsliv berör Araslövssjön-Hammarsjön-Helge å och beskrivs som område för kanot, fågelskådning och promenader. Det grundar sig på miljöbalkens 3 kapitel 6 § som beskriver det som områden med särskilda natur- och kulturkvaliteter, variationer i landskapet och god tillgänglighet för allmänheten. Exempel på negativa effekter på riksintressets värden är exploatering som kan påverka intrycket av riksintresset eller har en påverkan på allmänhetens möjlighet att ha tillträde till området.



Planområdet i förhållande till riksintresse för friluftsliv. Karta: Kristianstad kommun



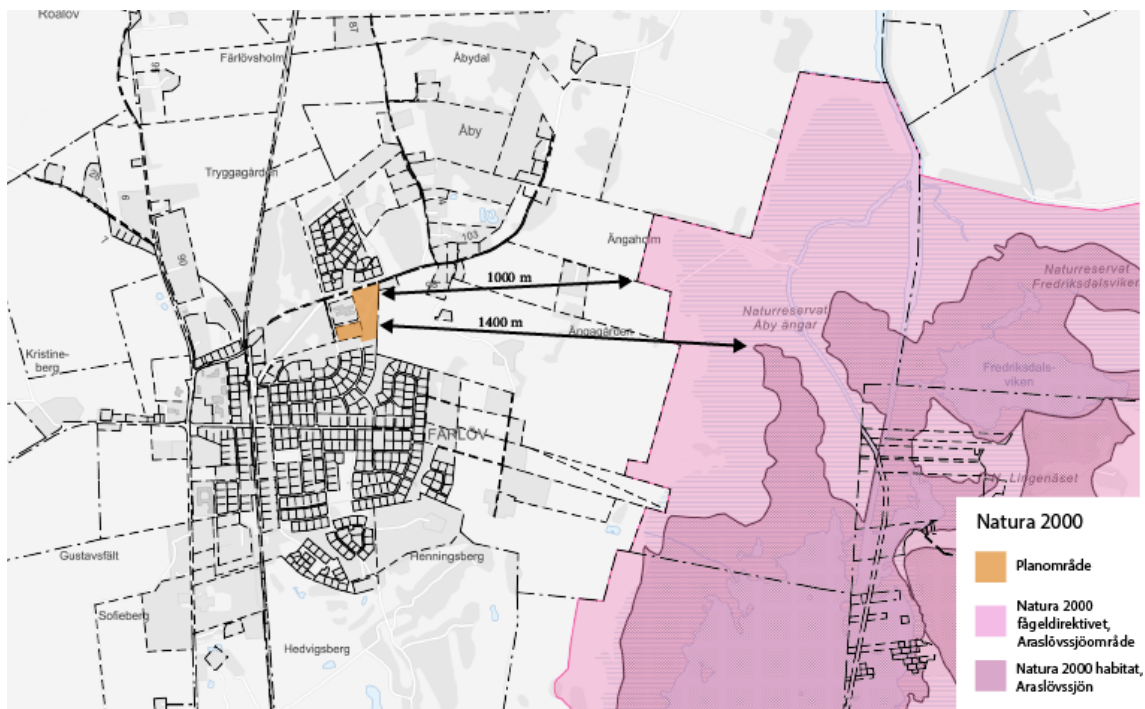
Övriga skyddsbestämmelser

Natura 2000

Araslövssjöområdet utgör ett Natura 2000-område med fågeldirektiv och *Araslövssjön* utgör ett Natura 2000-område med habitatdirektiv som är beläget cirka 1 000 meter respektive cirka 1 400 meter öster om planområdet.

Natura 2000 område enligt fågeldirektivet, *Araslövssjöområdet*, är ett SPA-område (Special Protection Areas) av den nordligaste delen av våtmarksområdet längs Helge å, utmed dess flacka lopp mellan Torsebro och havet. Området omfattar vad som beskrivs som den näringsrika, grunda och delvis igenväxta Araslövssjön med omkrets.

Natura 2000 området enligt habitatdirektivet, *Araslövssjön*, beskrivs som en slättsjö i Helgeåns vattensystem där de öppna ytorna sommartid till stora delar är täckta av sävruggar och flytbladsväxter, där vit näckros dominerar. I övrigt beskrivs vegetationen som sparsam med bland annat gul näckros, pilblad, nate- och slingerväxter.



Karta som visar planområdets lokalisering i förhållande till Natura 2000 område. Karta: Kristianstad kommun.



Fornlämningar

Kommunen har haft ett tidigt samråd med Länsstyrelsen och någon arkeologisk utredning bedöms inte vara nödvändig. Det finns idag inte några kända uppgifter om att det skulle förekomma fornlämningar inom planområdet och ingen arkeologisk undersökning bedöms behövas göras.

Strax väster om planområdet finns en utpekad fornlämning för en begravningsplats från 1857 (RAÄ Färlöv 52:1). Fornlämningen är väl avgränsad och informationsskyltar finns för allmänheten med information om fornlämningen.

På fastigheten Färlöv 9:9 nord-väst om planområdet finns en utpekad fornlämningsliknande bildning i form av en skålgrop (RAÄ Färlöv 151:1). Bildningen anses sannolikt vara en naturbildning och har vid en antikvarisk bedömning klassats som att inte vara en kulturhistorisk lämning.



Bild som visar lokaliseringen av utpekade fornlämningar i anslutning till planområdet. Karta: Kristianstad kommun



Om andra fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc) skulle framkomma i samband med markarbeten i området skall dessa omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas i enlighet med 2 kap 10 § Kulturmiljölagen (1988:950). För ingrepp eller borttagning av eventuella påträffade fornlämningar krävs Länsstyrelsens tillstånd.

Biotopskydd

Längs med planområdets östra gräns finns en stenmur som angränsar mot jordbruksmark och som därmed är biotopskyddad. Längs med den västra gränsen finns det även en rad med ekar som klassas som allé som även den är biotopskyddad. Muren tillsammans med träden skapar en naturlig gräns mot öster och intilliggande fastighet.

Stenmurar och stenrösen omfattas av ett generellt biotopskydd med stöd av 7 kap. 11 § miljöbalken (MB). Det krävs dispens för att ta bort eller flytta stenar eller på annat sätt täcka över stenmuren med sten, grus, ris eller jord.



Vy över stenmurar och ekar. Foto: Kristianstad kommun



Ortofoto som visar lokalisering av stenmur och ekar längs med östra gränsen av planområdet. Foto: Kristianstad kommun



Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse

Historiskt har delar av planområdet brukats som jordbruksmark vilket är tydligt i ortofoto från 1956-57. Stora delar av planområdet har idag klass 2 jordbruksmark. På ortofotona nedan syns det tydligt hur stor del av planområdet som har utvecklats från jordbruksmark till dagens tätbevuxna träd område. Träden i söder har enligt redovisade ortofoton kontinuerligt varit del av ett grönområde och utgör en äldre växtlighet inom planområdet. Längs med östra fastighetsgränsen finns en trädrad med ekar som syns tydligt i ortofoto från 1975. Gränsen mot öster utgörs också av en stenmur som är biotopskyddad.



Planområdet 1956-57



Planområdet 1975



Planområdet 2004



Planområdet 2020

Ortofoton som visar förändringen av planområdet från 1950-talet fram till 2020. Bilder: Kristianstad kommun



Planområdet tidig vår. Stora delar av området är överbevuxet med träd, buskage och sly. Foto: Kristianstad kommun

Delen av fastigheten Färlöv 41:41 som ingår i planområdet utgörs idag av tätbevuxna lövträd, både större och små. Vegetationen är i nuläget så tät att det är stora svårigheter att beträda vissa delar av marken. Marken klassas som klass 2 jordbruksmark, men har inom planområdet inte brukats på många år och har med tiden övertagits av träd, buskage och sly.

Inom fastigheten Färlöv 41:41 finns en relativt nyanlagd damm med omgivande gräsmark.



Befintlig damm. Foto: Ekologigruppen



Strax utanför västra plangränsen i anslutning till befintlig folkparksbyggnad finns en rad med tre grova och flerstammiga popplar. Dessa popplar bedöms ha ett visst artvärde och ett påtagligt biotopvärde.



Popplar längs med västra fastighetsgränsen. Foto: Ekologigruppen

1939 uppfördes en folkparksbyggnad på fastigheten Färlöv 10:19 som finns på fastigheten idag. Byggnaden har inte använts som lokal på många år. 2019 skadades byggnaden vid en brand. Innan planområdet utvecklas enligt planförslaget är intentionen att folkparksbyggnaden rivs.



Bild på befintlig folkparksbyggnad. Foto: Kristianstad kommun

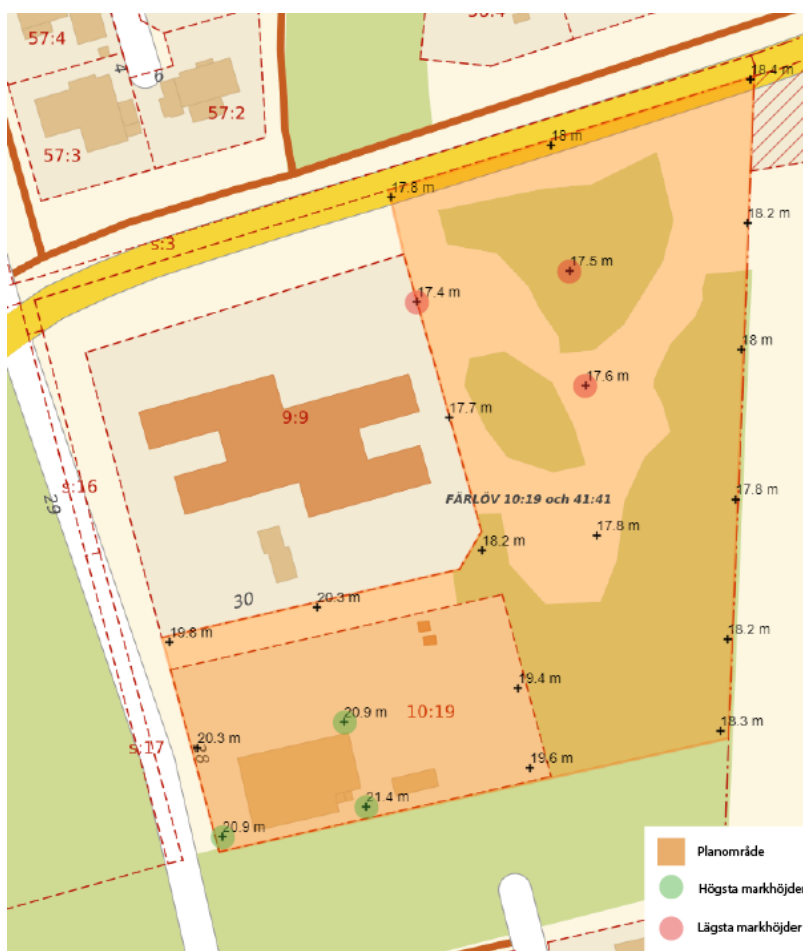
Inom fastigheten Färlöv 10:19 finns en 36 meter hög mast som uppfördes 2003. Tillhörande masten finns två teknikbodar. Masten med tillhörande teknikbodar föreslås flyttas från planområdet.



Befintlig mast med tillhörande teknikbodar som föreslås flyttas från planområdet. Foto: Kristianstad kommun.



Marken inom planområdet upplevs som relativt flack och varierar mellan +17,5 – 21,2 meter över havet. De lägsta markhöjderna finns i den norra delen av planområdet, där en befintlig anlagd dagvattendamm ligger, och de högsta markhöjderna inom planområdet ligger i sydvästra delen.



Karta som visar markhöjderna inom planområdet. Karta: Kristianstad kommun.

Angränsande till planområdet finns det mot söder ett område med naturmark. Inom naturmarken finns det en stig som är en gång- och cykelväg som leder mellan de två parallella villagatorna Fru Marines väg och Skomakares väg (1). Söder om stigen finns det villabebyggelse uppförd under 1960-talet (2).

Angränsande mot väster på andra sidan om Fru Marines väg finns ett grönområde (3). Mot väster finns även ett stödboende som färdigställdes vintern 2022 (4). Norr om planområdet, norr om Torsebrovägen, finns ett villaområde med villabebyggelse utbyggd främst på 1980-talet (5). Angränsande mot öster finns en fastighet med ett bostadshus samt ett beteslandskap med stenblock (7, 8).



Karta som visar lokaliseringen av vart bilder har tagits av omkringliggande miljöer. Karta: Kristianstad kommun



Bilder på omgivningarna kring planområdet. Foton: Kristianstad kommun

Färlöv har under senare år varit under utveckling med nya bostadsområden främst i södra delen av samhället. 2011 antogs en detaljplan som tillåter friliggande villor och radhus som just nu är under utbyggnad. 2010 antogs en detaljplan på en intilliggande fastighet i



södra Färlöv som tillåter utveckling av bostäder och som just nu byggs ut med enbostadshus och parhus.

Planområdet är lokaliserat centralt i Färlöv med 5 minuters gångavstånd till busshållplats med halvtimmemstrafik till Kristianstad under vardagar morgon och eftermiddagar med en restid på 20 minuter. Inom 10 minuters gångavstånd finns serviceutbudet i Färlöv med bland annat matbutik, bibliotek, pizzeria med mera.

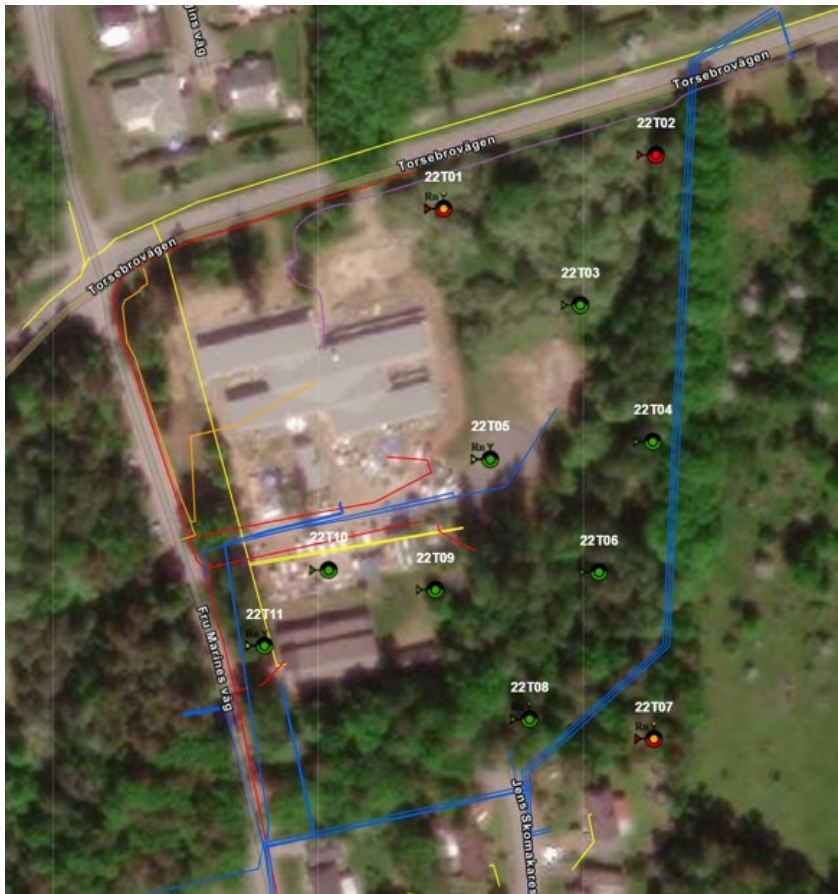


Karta som visar avstånd till viktiga målpunkter. Karta: Kristianstad kommun



Marktekniska förhållanden

I samband med planarbetet har undersökningar av marken gjorts inom planområdet, både en översiktlig geoteknisk och miljöteknisk undersökning. Marken har tidigare använts som jordbruksmark och väster om planområdet finns det en tidigare deponi. Med detta som utgångspunkt genomfördes undersökningen av området (Tyréns, 2022).



Karta med provpunkter. Karta: Tyréns

Geotekniska förhållanden

Området består av ett ytligt lager av organiska jordar och fyllning. Under ytlagret ligger generellt friktionsjord. I undersökningspunkt 22T01, 22T03, 22T05 och 22T06 har kohesionsjord påträffats mellan friktionsmaterial. I norra delen underlagras friktionsjorden av lermorän och sandmorän.

Organiska lager utgörs av humusjord med inslag av sand och humushaltig sand. Organiska lager varierar i mäktighet mellan 0,1 och 0,5 meter.

Fyllningslager utgörs av sand och grus med inslag av humusmaterial och grus. Fyllningen varierar i mäktighet mellan 0,5 och 1,2 meter.



Friktionsmaterialet utgörs av sand och silt med inslag av silt, finsand och grus. Friktionsjorden varierar i mäktighet mellan 0,4 och 2,0 meter. I undersökningspunkterna 22T02, 22T06-22T11 har friktionsjord påträffats till avslutad skruvprovtagning från mellan 0,4 och 3,2 meter under markytan med till mellan 3,0 och 6,0 meter under markytan. Friktionsjorden bedöms ha en lös till fast lagringstäthet.

Kohesionsjord utgörs av lera och varvig lera med inslag av gyttja, silt och siltlager. Kohesionsjorden varierar i mäktighet mellan 0,6 och 0,9 meter i de undersökningspunkterna där kohesionsjord påträffats. I undersökningspunkt 22T05 har lera påträffats till avslutad skruvprovtagning från 3,5 meter under markytan ned till 4,0 meter under markytan. Kohesionsjorden bedöms ha en låg till mycket hög odränerad skjuvhållfasthet.

Sandmorän med inslag av silt och lermorän har påträffats till avslutad skruvprovtagning från mellan 2,0 och 3,4 meter under markytan ned till mellan 3,9 och 4,0 meter under markytan.

Schaktbarhet

Området utgörs till största del av sand och mindre lager av lera. De översta jordlagren är relativt lättschaktade. Djupare schaktning i lera bedöms inte medföra några större problem då skjuvhållfastheten anses vara liknande genom jordlagren. Djupare schaktning i sandmorän kan medföra svårigheter då sandmorän generellt innehåller större block.

Schaktarbeten bedöms kunna utföras med slänt under förutsättning att grundvattenytan ligger, eller är avsänkt till, minst 0,5 meter under schaktbotten innan schakten tas ut. Släntkrön ska vara obelastade. Släntlutning för temporära slänter anpassas efter bland annat jordart, väderlek och schaktdjup.

Vid schaktarbeten ska föreskrifter och rekommendationer "Schakta säkert – Säkerhet vid schaktning i jord" beaktas. I allmänhet kan den maximala släntlutningen för temporära slänter i sand och sandmorän ställas i 1:1,5 och i lera i 1:1. Slänter som utgörs av siltiga jordar kan behöva ställas i flackare lutning på 1:2 men detta ska kontrolleras från slänt till slänt.

Släntytter ska skyddas mot erosion och nederbörd speciellt jordlager med innehåll av silt kan omvandlas till flytjord. Markarbeten utförs lämpligast vid torr väderlek.

Fyllningsarbeten

Generell uppfyllnad genom upplag av massor kan utföras inom området. Innan uppfyllning utförs bör den översta växtligheten samt humushaltigt material avbanas.

Uppfyllning med nya massor innebär en lastökning som kommer påverka sättningarna till det negativa och måste tas i beaktning vid vidare planering.



Lämpligast utförs uppfyllning med friktionsjord för att underlätta packningsarbetet. Påträffade jordlager av sand och sandmorän kan återanvändas till uppfyllning förutsatt att det inte innehåller organiskt material och packas ordentligt.

Uppfyllning och packning ska utföras i enlighet med AMA Anläggning 20.

Sättningar och stabilitet

Marken sluttar mot sydväst och visar på skillnader upp mot 4 meter mellan högsta och lägsta punkterna. Inga större stabilitetsproblem kan förväntas inom området med det rekommenderas att man skiftar ut marken under varje ny byggnad till en jämn yta innan byggnation.

Generellt kan lera vara sättningsbenäget men de små mäktigheterna med lera samt de relativt små lasterna som förekommer från bostadshus om tre våningar anses inga sättningsproblem föreligga. Detta måste dock kontrolleras när läge och utformning av byggnaderna/konstruktionerna fastställts.

Hydrologiska förhållanden

Vid undersökningen installerades tre grundvattenrör. Resultatet visade på en grundnivå mellan +15,4 och +16,4, vilket motsvarar 1,6-5,1 meter under markytan. Grundvattennivån ligger ungefär på samma nivå inom hela området.

Uppmätta grundvattennivåer låg på normala nivåer i små- och stora magasin vid tidpunkten av undersökningen. Grundvattennivåerna kan variera med årstid och nederbörd och kan återfinnas på andra nivåer än de ovan angivna.

Vid djupare schaktarbeten under rådande grundvattennivåer måste avsänkningen av trycknivån utföras. Temporär grundvattensänkning i sand bedöms medföra stort inflöde av grundvatten då sand är ett genomsläppligt material. Avsänkning ska utföras i pumpbrunnar utanför schaktområdet innan schakt påbörjas. Bortledning av grundvatten och påverkan på ytvatten klassas enligt Miljöbalken (11 kap 3§) som vattenverksamhet och är därför tillståndspliktig.

Rekommendationer för grundläggning

Följande rekommendationer för grundläggning har tagits fram av Tyréns:

Utifrån tillgänglig information från nu utförd undersökning samt SGUs jordarts- och jorddjupskartor bedöms grundläggningsförhållandena för planerad byggnation som goda och byggnader bedöms kunna plattgrundläggas.

Vid val av plattgrundläggning av byggnader skall allt organiskt material skiftas ur och återfyllas med material enligt AMA Anläggning 20. Vid uppfyllnader >0,5 meter bör packningskontroller utföras innan grundläggning.

Grundläggning ska utföras på frostfritt djup och på tjältåliga massor efter att jordlager med organiskt material skiftats ur.



Marken klassas som normalriskmark och därför rekommenderas att grundläggning utförs radonskyddat. Det innebär att golv och väggar görs täta mot marken och att rörgenomföring i byggnadernas bottenplatta tätas.

Fortsatta undersökningar

När planerade byggnaders utformning och laster är fastställda rekommenderas att kompletterande geotekniska undersökningar utförs för att ta fram materialparametrar för grundläggning av de enskilda objekten.

Utförda sonderingar kan användas och utgöra del av underlaget vid dimensionering om dessa faller inom planerade byggnaders lägen.

Undersökning av markföroreningar

Analysresultaten för jord har sammanställts och jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark (Naturvårdsverket, 2009) och haltnivåer för mindre än ringa risk (Naturvårdsverket, 2010).

Resultatet av utförda laboratorieanalyser av jord i undersökningspunkterna visar på låga halter av undersökta föroreningar, som alla underskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM (känslig markanvändning) samt haltnivåerna för mindre än ringa risk. BTEX, alifater, aromater och PAH påträffas inte i något av de analyserade proverna i halter över laboratoriets rapporteringsgräns. Av de klorerade pesticiderna som analyserats i det ytliga samlingsprovet från område 1 (22T03/22T05/22T06/22T08) är det endast hexaklorbensen som påträffas i halter över laboratoriets rapporteringsgräns. Halterna är låga och långt under riktvärdet för KM (1,1 jämfört med 35 µg/kg TS).

Analys av grundvattenprov

Resultatet från utförda laboratorieanalyser av grundvatten visar på mycket låga metallhalter med undantag för nickel som finns i måttlig halt i undersökta grundvattenrör. Inga metaller överskrider Livsmedelsverkets gränsvärde för dricksvatten hos användare.

Alifater, aromater PAH, BTEX och flyktiga organiska kolväten påträffas inte i halter över laboratoriets rapporteringsgräns.

Ett av de analyserade PFAS-ämnena, 6:2 Fluortelomer sulfonat, påträffas vid undersökningen. Halterna är låga och medför inte att Livsmedelsverkets gränsvärden överskrids.

Analyserna av lakvattenparametrar visar inte på någon oacceptabel påverkan från närliggande deponi. Halterna av nitrat, nitrit, ammonium, sulfat, klorid, fosfat och alkanitet samt konduktivitet är mycket låga till måttliga. Turbiditet och färgtal ligger i klassen mycket hög halt.



Sammanfattning

Genomförd undersökning visar på låga föroreningshalter i jord och grundvatten. Mätningen av deponigas visar inte på någon påverkan från den intilliggande nedlagda deponin. Sammanfattningsvis bedöms det, utifrån resultatet av utförda undersökningar, inte föreligga någon oacceptabel risk vid den planerade markanvändningen för bostadsändamål. Därmed bedöms det inte finnas något efterbehandlingsbehov med avseende på jord eller grundvatten.

Undersökningen visar på att det i yttlig jord inom område 1 (samlingsprov 22T03/22T05/22T06/22T08) förekommer bekämpningsmedel i låg halt. Halten underskrider riktvärdet för KM med mycket god marginal. Den påträffade pesticiden har inte avgränsats i djupled, men halten förväntas vara avtagande med djupet. Naturvårdsverkets haltnivåer för MRR omfattar inte hexaklorbensen. Då det är ett utfasningsämne med särskilt allvarliga egenskaper bör halterna vara nära noll och ämnens påverkan på ekosystemen försumbar för att kunna omfattas av begreppet mindre än ringa risk (Naturvårdsverket, 2010). Mot bakgrund av detta bör en användning av humusjord från området föregås av en bedömning av riskerna kopplat till den plats där de ska användas och vid behov föregås av en anmälan till tillsynsmyndigheten enligt miljöprövningsförordningen (2013:251). Det ska nämnas att genomförda undersökningar inte i huvudsak har syftat till att bedöma en eventuell kommande hantering av överskottsmassor. Kompletterande provtagning av jord kan därför behövas.

Då utförda undersökningar bygger på stickprovstagning kan det inte uteslutas att föroreningshalter kan förekomma lokalt, trots att detta inte har identifierats i denna undersökning.

I 10 kapitel 11 § Miljöbalken framgår att den som äger eller brukar en fastighet skall underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Att de ämnen och halter som påvisats inom fastigheten utgör skada eller olägenhet för människors hälsa där den ligger bedöms inte som sannolikt, dock rekommenderas att rapporten delges tillsynsmyndigheten.

Radon

Enligt utförda markradonmätningar (15,4–47,3 kBq/m³) klassas marken som normalriskmark enligt Statens Planverk, rapport 59:1982. (Tyrens, 2023). Grundläggning bör ske radonskyddat. Det innebär att golv och väggar görs täta mot marken och att rörgenomföringar i byggnadernas bottenplatta tätas.

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.



Kulturmiljövärden

Inom planområdet finns inga utpekade kulturmiljövärden. Planområdet är beläget inom område som är riksintresse för kulturmiljövård, men planområdet bedöms inte direkt beröra något som beskrivs i riksintresset. Planområdet är däremot en del av helheten. Bedömning efter samråd med länsstyrelsen är att den planerade exploateringen inom området inte påverkar de i kulturmiljöprogrammet utpekade värdena. Att det är inom riksintresse kräver att framtida bebyggelse ha en god utformning som passar in i helheten.

På fastigheten Färlöv 10:19 finns det idag en folkparksbyggnad som är uppförd 1939. Verksamheten har under de senaste åren varit nedlagd och byggnaden skadades vid en brand 2019. Byggnaden är inte utpekad som särskilt värdefull. Innan planområdet utvecklas med ny bebyggelse kommer befintlig folkparksbyggnad att behöva rivas.

I anslutning till fastigheten finns det en fornlämning för en Kolerakyrkogård från 1857. Kyrkogården placerades då utanför vad som var samhället Färlöv. Återgårderna inom planområdet bedöms inte ha någon påverkan på befintliga fornlämningar.

Natur- och rekreationsvärden

Inom planområdet finns det idag träd av värde att bevara för framtiden. Stora delar av Färlöv tätort har villatomter med inslag av naturligt förekommande träd i trädgårdarna. Träden ses som ett viktigt element att bevara i utvecklingen av planområdet. Träd erbjuder varierande livsmiljöer och kan bidra till en god dagvattenhantering, skugga samt bidra med estetiska värden. Hänsyn behöver tas även till trädens rotsystem för att träden inte ska utvecklas till att utgöra riskträd. Rotsystemen har haft goda möjligheter att växa i omfattning på grund av markens gröna inslag och goda infiltrationsförmåga då marken inte är hårdgjord. Vid exploatering erfordras försiktighet i samband med markarbeten och schaktning samt eftertänksamhet i hur marken utvecklas. Gröna partier behöver bevaras i anslutning till träden och i dess närhet. Exempelvis kan beläggning för parkeringsytor utgöras av genomsläppligt material. Det är även möjligt att anlägga gräsremsor inom parkeringsytor.



Stenmur längs med östra plangränsen. Foto: Kristianstad kommun



Mur och rad med ekar längs med östra plangränsen. Foto: Kristianstad kommun

Det finns en park inom 300 meter från planområdet och två parker inom 500 meter (genom s.k. fågelavstånd). Båda parkerna har lekplatsutrustning. Föreslagen detaljplan som möjliggör för bostäder bedöms därför följa angivet riktvärde om 300 meter till lokalpark/bostadsnära natur och 500 meter till stadsdels-/tätortspark, angivet i kommunens grönplan (antagen i KF 2019). Området bedöms därför ha bra närhet till gröna värden och områden för rekreation, avkoppling, lek och annan fysisk aktivitet. Till den närmaste lekplatsen och parken behöver man korsa Torsebrovägen, som i dagsläget inte har en skyddad övergång i anslutning till planområdet.

Lekplatsen närmast planområdet beskrivs som en park med lekplatsyta och bollplan som angränsar till otillgänglig naturmark. I området finns stora buskage vilket gör att ytan upplevs som lummig och välskött. Parken med sin placering i utkanten av tätorten fungerar som en närlekplats.



Den andra lekplatsen beskrivs som en mindre närlekplats.



Karta som visar avståndsradie till närmaste parker från planområdet. Karta: Kristianstad kommun

Naturvärdesinventering

Inför planarbetet har en naturvärdesinventering tagits fram av Ekologigruppen. I inventeringen anges att planområdet primärt utgörs av lövskog, främst trivallöv (björk, sälg och poppel) samt ek. Det förekommer värdelement i form av död ved, naturvårdsträd, stenmiljöer så som stenmurar, och en mindre damm. Tre objekt med påtagligt naturvärde (naturvärdeklass 3) och fyra objekt med visst naturvärde (naturvärdeklass 4) har urskilts i inventeringen. I området har 28 naturvårdsarter påträffats, varav sex är skyddade enligt svensk lag. Inom planområdet har det identifierats sju invasiva arter.



Karta som visar planområdet och inventerarnas klassning av naturvärde. Karta: Ekologigruppen

Naturvärdeklass 3 – Påtagligt naturvärde: I denna klass behöver inte varje enskilt objekt vara av betydelse för biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå. Däremot bedöms objektet vara av större betydelse för att den totala arealen av sådana områden ska kunna bibehållas och deras ekologiska kvalitet upprätthållas eller förbättras (se SE 199000:2014). I inventeringen tolkas detta som att objekt i denna värdeklass är av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på kommunal nivå och kan vara av betydelse för en sammanhängande grön infrastruktur.

Naturvärde klass 4 – Visst naturvärde: Varje enskilt objekt i denna klass behöver inte vara av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå. Däremot bedöms objektet ha en betydelse för att den totala arealen av sådana områden ska kunna bibehållas och deras ekologiska kvalitet upprätthållas eller förbättras (se SS 199000:2014). Inventerare tolkar det som att objekt i denna värdeklass är av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på lokal nivå. I naturvärdesklassen ingår objekt med vardagsnatur, så som igenväxande åkermark, medelålders tall- eller granplanteringar, föryngringsytor på avverkad mark och blomrika vägkanter. Det är av betydelse för att populationen av vanliga arter ska fortsätta vara vanliga.



Fladdermöss och fågel

Inom planområdet har det framkommit vid naturvärdesinventering (Ekologigruppen, 2022) att det finns tecken på att det finns fladdermöss inom planområdet.

Planområdet är beläget cirka 1 kilometer från Araslövssjön och är ett område som producerar en stor mängd insekter och utgör en viktig födosöksmiljö för fladdermöss och fågel. I omgivningarna runt planområdet finns dessutom flera äldre gårdsmiljöer vilket med stor sannolikhet hyser livsmiljöer för fladdermöss. Även inom planområdet finns potentiella livs- och födosöksmiljöer, bland annat en dagvattendamm som har rikligt med insekter. Ekmiljön söder om folkparksbyggnaden har nyligen avverkats med gran utgör en ljus miljö som potentiellt är ett födosöksområde för fladdermöss.

På befintlig folkparksbyggnad har det identifierats håligheter under taket där det bedöms som sannolikt att fladdermöss kan ha tagit sig in och använt den övergivna byggnaden för yngellokaler och övervintring. Innan folkparksbyggnaden rivs bör den besiktigas och spår av fladdermus i byggnaden eftersökas.

Innan granskningsskedet av detaljplanen kommer en kompletterande fladdermusinventering av genomföras. Om det visar sig att det förekommer fladdermöss inom planområdet kommer möjligheterna att ses över att söka artskyddsdispens.

Inom planområdet noterades häckande svartvit flugsnappare (NT) och sjungande grönfink (NT). Det är däremot viktigt att notera att alla arter av fåglar är skyddade. En fågelinventering rekommenderas för att konstatera förekomst, häckningsstatus och möjliga respektive troliga eller säkerställda revir.



PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag

Föreslagen detaljplan ska möjliggöra utveckling av bostäder. Planområdet möjliggör för fristående en- och tvåbostadshus och sammanbyggda par-, rad och kedjehus. Inom planområdet finns idag en befintlig folkparksbyggnad som kommer att rivas samt en telemast som planeras få en ny lokalisering utanför planområdet.



Illustration över framtida möjlig utformning av planområdet. Bild: Kristianstad kommun

Planområdets avgränsning

Planområdet omfattar fastigheten Färlöv 10:19 och del av Färlöv 41:41. Planområdet avgränsas i norr dels av Torsebrovägen, dels av fastigheten Färlöv 9:9. Mot väster avgränsas planområdet av fastigheten Färlöv 9:9 och Fru Marines väg. I söder avgränsas fastigheten mot ett grönområde och mot väster av befintlig stenmur och en rad med ekar som angränsar mot jordbruksmark och fastigheten Åby 16:1 och Åby 9:7.

Kvartersmark för bostäder (B)

Markanvändning

Markanvändningen för kvartersmarken är bostäder och regleras med beteckningen B på plankartan. Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår också olika sorters bostadskomplement. Komplementen kan ligga i eller i anslutning till bostaden och ska vara av den karaktären att det är till bostadens



behov. Exempel på bostadskomplement är garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

Inom användningen är det möjligt att i mindre skala bedriva annan verksamhet, exempelvis att inreda enstaka rum i en bostad till kontor. Verksamheten kan endast tillåtas om omgivningspåverkan inte är större än vad som kan förväntas av ett vanligt boende.

Markanvändningen bostäder omfattar ett markområde om cirka 12 000 kvadratmeter.

Bebyggelsens omfattning och utformning

Utformning

Inom mark för bostadsändamål får friliggande villor samt parhus, radhus och kedjehus uppföras, vilket regleras med egenskapsbestämmelse (f). På plankartan anges "en- och tvåbostadshus", som är det begrepp i plan- och bygglagen som ska användas för planbestämmelser enligt Boverket. En- och tvåbostadshus kallas även småhus. Småhus kan vara antingen fristående eller sammanbyggda och definitionen är ett bostadshus som innehåller högst två lägenheter.

Exploateringsgrad/byggrätt

Fastigheterna har en byggrätt i form av en procentuell exploateringsgrad per fastighet. Exploateringsgraden regleras till 45 % av fastighetsarean inom användningsområdet för sammanbyggda en- och tvåbostadshus respektive 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet för friliggande en- och tvåbostadshus (e).

Höjd

Då det enligt Boverkets föreskrifter för detaljplan inte är möjligt att reglera antalet våningar så anges i planbestämmelserna en kombination av nockhöjd och takvinkel för att reglera byggrätterna i höjddet inom området.

Nockhöjd avser den högsta delen på en byggnads takkonstruktion där uppstickande delar över taket som skorstenar ventilation med mera inte räknas in. Höjden räknas från markens medelnivå invid byggnaden. Nockhöjd regleras till högst 9,5 inom planområdet (h). Tak inom planområdet regleras till att ha en takvinkel på mellan 27-45 grader (α_1, α_2). Regleringen av högsta nockhöjd i kombination med tillåten takvinkel motsvarar möjlighet att kunna uppföra byggnader som är mellan 2-2,5 våningar.

Placering

I plankartan finns regleringen att byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns alternativt byggas samman över fastighetsgränsen (p). Inom kvartersmarken förekommer så kallad "prickmark" som reglerar att byggnader inte får uppföras, men att det är tillåtet med andra byggnadsverk såsom belysningsstolpar, cykelställ, parkering och liknande. Prickmark har använts för att skydda underjordiska ledningar samt för att säkerställa



avstånd till allmän platsmark. Inom planområdet reglerar prickmark avståndet på 2 meter mot allmän platsmark.

Skydd mot störningar

Enligt genomförd bullerutredning kan det krävas åtgärder för att skapa uteplatser för bostäderna längst norrut i angränsning till Torsebrovägen. En uteplats som uppfyller kraven bedöms kunna anordnas antingen genom skärmning mot Torsebrovägen eller att uteplats anläggs mot tyst sida. I plankartan regleras att uteplats ska anordnas för att klara bullervärden mot Torsebrovägen (m).

Markens anordnande och vegetation

Markreservat för underjordisk ledningar anges utmed kvartersmarkens södra gräns (u). Detta för att skydda befintliga ledningar.

Allmän platsmark för GATA, GCVÄG, NATUR och SKYDD

Markanvändning

Allmän platsmark som utgör regleringen SKYDD reglerar skyddsavståndet från Torsebrovägen som är en statlig väg. Skyddsavståndet är 12 meter enligt Trafikverkets riktlinjer och inom detta område får inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras. Skyddet mot Torsebrovägen utökas till cirka 17,5 meter för att ge utrymme för ett dike som placeras parallellt med Trafikverkets dike. Diket avser hantera dagvatten och skyfall från planområdet.

Utmed planområdets östra gräns reserveras en 11 meter bred remsa för att skydda befintlig stenmur och trädallé som betecknas som NATUR i plankartan. Längs med östra gränsen finns också nedgrävda ledningar som även de ingår i skyddet.

Inom fastigheten Färlöv 41:41 regleras ett område som NATUR centralt inom planområdet. Inom området finns en befintlig dagvattendamm, som med utvecklingen av planområdet kommer att behöva utökas. Inom naturområdet införs planbestämmelsen en planbestämmelse för fördröjning (fördröjning) som säkerställer fördröjningsmagasin för dagvatten inom området.

Tillfart till planområdet sker från Fru Marines väg väster om planområdet. Det finns idag en befintligt infart till planområdet. Gatan för tillfarten förlängs för att försörja trafik inom planområdet (GATA). Gatan avslutas med en vändzon.

I söder delen av planområdet dras en gång och cykelväg upp (GCVÄG) från Skomakarens väg för att möta upp gatan inom planområdet.



Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum planen får laga kraft.

Barnperspektiv

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

Planområdet utgörs idag till stor del av naturområde med en blandning av uppväxta träd och sly. Området skulle kunna utgöra en plats för utomhuslek för barn, men då det är begränsad framkomlighet inom planområdet på grund av växtligheten är det inte bedömt som en naturlig lekmiljö. Inom planområdet står en övergiven byggnad som idag inte är en lämplig lekmiljö eller tillhåll för barn och unga.

Avstånd till närmaste park med lekplats är inom 300 meter från planområdet. För att säkert ta sig till närmaste park krävs en hastighetssänkning från 70 till 40 kilometer i timmen samt en säker korsning över Torsebrovägen vilket saknas idag. Norr om planområdet finns ett bostadsområde som även den skulle gynnas av en säker korsning över Torsebrovägen så att barn och unga säkert kan ta sig mellan områdena. Söder om planområdet finns en mindre park inom 500 meter. För att ta sig till parken använder man sig av villagator.

Inom planområdet finns ett område som är avsatt för ett lokalt naturområde som innehåller en dagvattendamm. Inom planområdet möjliggörs det för lägenhetshus vilket innebär att en gemensam uteplats behöver anordnas. Naturområdet behöver innehålla en dagvattendamm, men utöver detta kan naturområdet tillskrivas värden för bland annat lek.

Målpunkter så som förskola och skola, matbutik och busshållplats finns inom gång- och cykelavstånd från planområdet. Bitvis har vägen till målpunkterna ingen definierad gång- och cykelområde, om villagatorna används till målpunkterna. Längs med Torsebrovägen finns en gång- och cykelväg, för att ta sig till gång- och cykelvägen krävs det att man korsar vägen.

Även om en säker korsning tillkommer över Torsebrovägen är det sannolikt att många fortsatt kommer att använda villagatan Fru Marines väg för att ta sig till målpunkterna i centrala Färlöv till fots eller med cykel då det är den genaste vägen. Ett större grepp behöver tas utanför området för att se till att även Fru Marines väg är en säker gång- och cykelväg till och från målpunkter.

Utformningen av planområdet bedöms inte påverka barn och unga på ett negativt sätt.



Utvecklingen av planområdet bedöms medföra övervägande positiva konsekvenser för barn och unga.

Trafik och parkering

Trafik

Planområdet är beläget i anslutning till Torsebrovägen i norr och Fru Marines väg åt väster. Ramboll har under hösten 2022 tagit fram en trafikutredning på uppdrag av Kristianstads kommun för att i samband med planarbetet föreslå en trafiklösning med god framkomlighet och trafiksäkerhet (Ramboll 2022). Syftet med trafikutredningen är att beskriva påverkan på de befintliga korsningarna samt trafikens påverkan på bullersituationen på närliggande fastigheter och att ge förslag på åtgärder vid behov.

Tillfart till området sker från Fru Marines väg. Det innebär en viss ökning av trafik på Torsebrovägen och Fru Marines väg. I trafikutredningen görs en analys av dagens och framtidens trafikscenario baserat på dagens utformning. Samtliga rekommendationer inom trafikutredningen baseras på mikrosimuleringens samlade bild som har analyserats i Capcal.

En sammanställning av mikrosimuleringsmodellens beräkningsresultat framgår det att kapaciteten för nuvarande utformning inte riskerar att överskridas då det är mycket låga flöden i korsningen Torsebrovägen/Fru Marines väg. I ett framtida scenario ökar trafiken något i korsningen, men inte tillräckligt för att påverka de redan låga nivåerna nämnvärt. Enligt beräkningsresultatet finns det ingen risk att korsningen blir överbelastad med framtida trafik.

Ramboll föreslår i trafikutredningen ett antal åtgärder för biltrafiken i samband med att planområdet byggs ut. Bland annat rekommenderar Ramboll att hastigheten på Torsebrovägen bör ses över för att arbeta för ett lugnt och attraktivt bostadsområde. Torsebrovägen är idag hastighetsbegränsad till 70 kilometer i timmen i anslutning till planområdet, och en sänkning av hastigheten på vägen till 40 kilometer i timmen skulle resultera i en trafiksäkrare korsning, bättre karaktär över hela planområdet och bullermässiga fördelar för bostäderna norr om planområdet.

Åtgärder

För planområdet ser inte Ramboll enligt utredningen att det kommer att bli någon större trafikstring och kapaciteten finns på befintliga vägar när planområdet byggs ut. Det bedöms inte heller bli någon större bullerpåverkan. Det finns däremot förbättringar som borde göras för infrastruktur för cykel så att det finns en sammankopplad cykelväg mellan Färlöv busstation och planområdet.

Åtgärderna som föreslås tar sin utgångspunkt i fyrstegsprincipen Det innebär att det i första hand söks lösningar som påverkar efterfrågan på transporter och i andra hand sådana lösningar som effektiviserar användningen av transporter. Först i tredje och fjärde hand prövas lösningar som kräver ombyggnad eller nybyggnad.

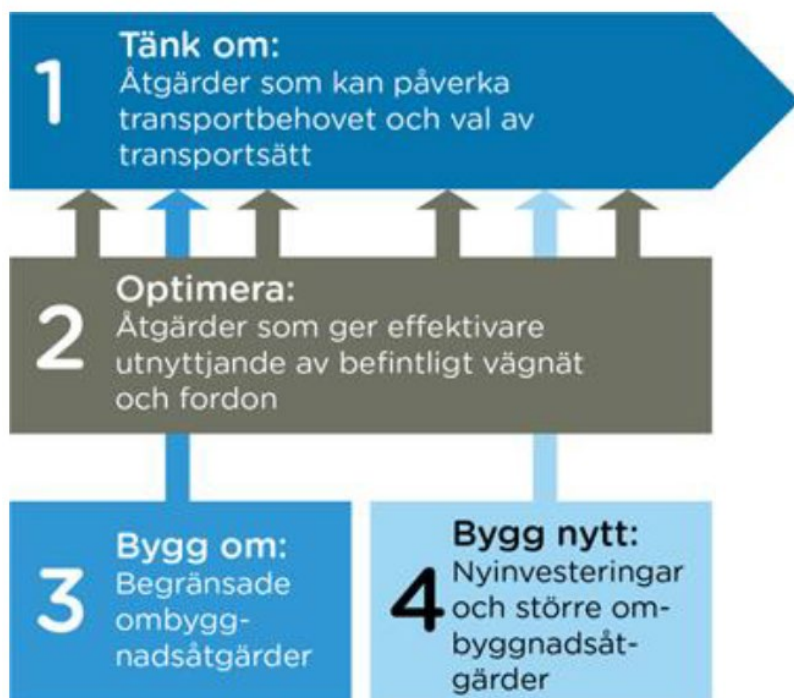


Bild som förklarar fyrstegsprincipen. Bild: Ramboll

I Rambolls rapport föreslås möjliga åtgärder för steg 1, 2 och 3 enligt fyrstegsprincipen.

Steg 1 åtgärder

Steg 1 åtgärder syftar till att påverka behovet av transporter och valet av färdssätt utan fysiska åtgärder. Denna typ av åtgärd kan ofta inte ensam lösa de identifierade problemen så bör fysiska om- och tillbyggnadsåtgärder alltid kombineras med steg 1-åtgärder. På så sätt kan nyttan av genomförd åtgärd bli större.

Drygt hälften av alla bilresor i Sverige idag är kortare än 5 kilometer och därmed så pass korta att många av dem skulle kunna göras till fots eller med cykel i stället. Även om fysiska åtgärder kan komma att krävas som förbättrar förutsättningarna för framför allt cykeltrafiken handlar mycket av människors beteende om vanor som behöver brytas och förändras. Följande är förslag på åtgärder som kan göras när planområdet utvecklas.

Ramboll föreslår i rapporten exempel på steg 1 åtgärder som hade kunna att en positiv inverkan på planområdet är kollektivtrafikskampanjer där nyinflyttade till planområdet får ett gratis kollektivtrafikkort för en viss period ett sätt att från början påverka människors vanor när de kan vara mer mottagliga för detta. Ett annat förslag är att arbeta med informationsspridning för cykel. För att denna typ av informationsspridning ska lyckas behöver förutsättningar att cykla finnas på plats. Informationsspridningen bör fokusera på att lyfta fram kommunens cykelstråk och ungefärliga restider med gång och cykel mellan målpunkter. Information om kommunens mål gällande hållbart resande kan med fördel delas för att lyfta fram kommunens ambitioner och visa att miljöfrågan tas på



allvar. Även här är gruppen nyinflyttade särskilt viktiga att fånga upp eftersom benägenheten att ändra resmönster i och med flytt ökar.

Steg 2 åtgärder

Steg 2 åtgärd syftar till att optimera befintliga infrastruktur vilket kan syfta på hastighetsreglering, breddning av gata, omfördelning av ytor m.m. I planområdets fall rör det sig främst om hastighetsreglering.

Hastigheten på Torsebrosvägen föreslås sänkas från dagens hastighet på 70 kilometer i timmen till 40 kilometer i timmen. En hastighetssänkning skulle resultera i en trafiksäkrare korsning, bättre karaktär över hela planområdet och bullermässiga fördelar för planområdet.

Vägen som boende anvisas ta till och från planområdet är Torsebrovägen genom att köra norrut på Fru Marines väg. Det är idag möjligt att nå planområdet från villagatorna söder om planområdet, från Fru Marines väg, Henningsbergsvägen, Vallingsbergsvägen och Brolundsvägen. Infrastrukturen är inte anpassad för genomfartstrafik på dessa gator, och det finns en risk när planområdet utvecklas att belastningen kan öka på dessa vägar om inte några åtgärder görs. Ramboll föreslår att ett antal hinder sätts ut på villagatorna för att få ner hastigheten på gatorna och göra det obekvämt för bilister att använda vägen. Sådana hinder kan vara både sidoförskjutande (chikaner) eller farthinder. Med ett antal strategiskt placerade farthinder i kombination med chikaner blir valet att köra genom villakvarteren inte lika attraktiv.

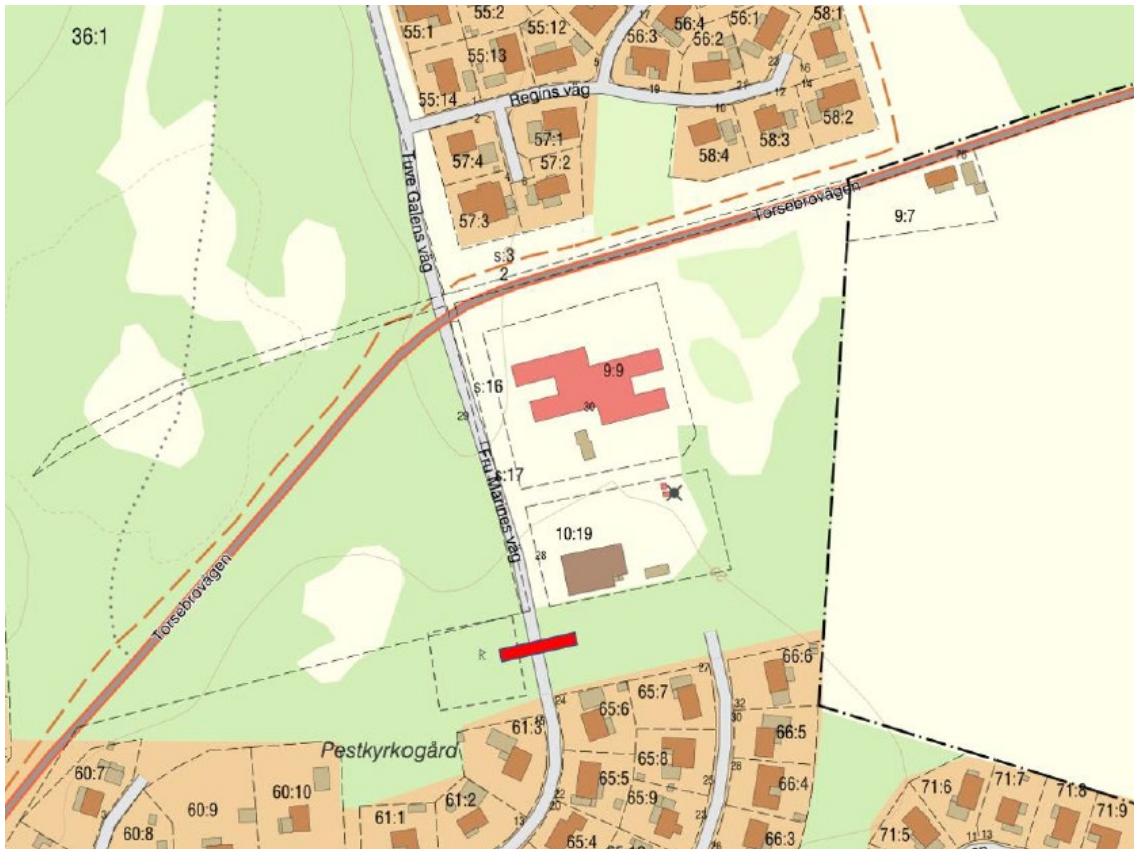
Steg 3 åtgärder

Steg 3 åtgärder innebär mindre ombyggnader av befintlig infrastruktur och kan omfatta bland annat hastighetsdämpande åtgärder på gator och nya cykelbanor längs befintliga gator.

Genom att genomföra en hastighetssänkning på Torsebrovägen kan en säkrare trafikmiljö för oskyddade trafikanter uppnås samtidigt som barriäreffekten av gatan minskar. En trafiksäker korsning kan skapas genom en avsmalnad körbana, refug eller förhöjd överfart. Strategiskt placerade hastighetssäkrade passager kan även bidra till att skapa ett attraktivare gång- och cykelnät vid korsningen.

Idag har Torsebrovägen en cykelbana separerad från biltrafiken som går från centrala delarna av Färlöv till strax nordväst om planområdet. Cykelvägen möjliggör en säker transport till Färlöv busstation, samt skolor och andra viktiga målpunkter i närområdet. För att komma till denna cykelbana behöver man korsa vägen från Fru Marines väg. Åtgärden skulle bidra till ett mer sammanhängande cykelnät. Vid anslutning behövs en säker passage i korsningen säkerställas vilket kräver en ombyggnad av korsningen.

En annan åtgärd för att förhindra möjligheten att villagatorna nyttjas som genomfart till och från planområdet är att en omvändningszon kan byggas i höjd med slutet av Jens Skomakares väg.



Förslag på lokalisering av omvändningszon. Karta: Ramboll

Gång och cykel

Idag finns en gång- och cykelväg längs med Torsebrovägen. För att nå och cykelvägen från planområdet behöver man korsa vägen. Från gång- och cykelvägen är det möjligt att ta sig till Färlöv. Det är också möjligt att med gång och cykel ta sig till målpunkterna i Färlöv längs med villagatan Fru Marines väg. Denna väg har ingen separerad gång- och cykelbana. Gång och cykel på Fru Marines väg sker alltså i blandtrafik.

Parkering

Parkering ska ordnas inom egen fastighet/tomtplats eller inom gemensamma ytor inom kvartersmarken.

Parkeringsnormer för Kristianstads kommun (KF 2018-10-09) delar in kommunen i fyra zoner. Enligt parkeringsnormen är Färlöv beläget inom zon 4, vilket omfattar bostads- och verksamhetsområden utanför större tätorter i kommunen. I dessa områden pekar man på behovet att ta sig längre till målpunkter i staden eller i basorterna. Enligt parkeringsnormen för småhus ska det finnas 2 parkeringsplatser per bostad eller 13 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA (bruttoarea). För en standardlägenhet (mellan 40-90 kvadratmeter) är siffran 1,1 parkeringsplatser per bostad eller 16 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter BTA.



Parkeringsnormen innehåller även parkeringstal för cykel. Viktigt är att cykelparkeringen ligger nära bostadshuset och att parkeringen upplevs som trygg och säker. Cykelparkering för boende bedöms kunna anordnas inom respektive fastighet/tomt.

Gällande parkeringsnorm ska tillämpas i samband med ansökan om bygglov.

	Parkeringstal								
	Cykel				Bil				
	zon 1	zon 2	zon 3	zon 4	zon 1	zon 2	zon 3	zon 4	
Småhus									
						Boende + besökare varav 10 % är besöksplatser			
P-platser per 1000 m ² BTA (gäller vid detaljplanläggning)	-	-	-	-	8	9	10	13	
P-platser per bostad	-	-	-	-	1	1,3	1,5	2	
Flerbostadshus									
						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	

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



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten Färlöv 10:19 är idag ansluten till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Delen av planområdet inom fastigheten Färlöv 19:19 ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet. I gränsen söder om planområdet går gränsen för området som är anslutet till samtliga av de kommunala verksamhetsområdena (vatten, spill, dag-gata samt dag-fastighet). Tillkommande bebyggelse kommer att anslutas till ledningsnätet.

Dagvatten

Planområdet ligger i direkt anslutning till kommunalt verksamhetsområde för dagvatten från gata och fastighet. I samband med ett genomförande av detaljplanen föreslås verksamhetsområdet utökas och innefatta även aktuellt område så att tillkommande bebyggelse kommer att anslutas till det kommunala ledningsnätet. Dagvatten från tak och parkering/körytor leds till Araslövssjön via ledningar, dammar och diken inkl. stordiket. Det finns därmed goda möjligheter att infiltrera och rena dagvattnet på vägen mot recipienten.

Ledningsnätets kapacitet avseende dagvatten är begränsad och fördröjning innan det leds vidare till det kommunala ledningsnätet är nödvändigt. Inom planområdet råder geotekniska egenskaper (isälvssediment) som bedöms olämplig i samband med lokalt omhändertagande av dagvatten. Inom planområdet finns idag en befintlig dagvattendamm. Yta för fördröjning av dagvatten kommer att behöva utökas. Yta för fördröjning av dagvatten anges inom allmän platsmark, NATUR, med kommunalt huvudmannaskap.

Enligt Kristianstads kommuns dagvattenpolicy från 2010 ska åtgärder göras för att minska föroreningar och den naturliga vattenbalansen ska eftersträvas. Dagvatten från parkeringsytorna ska därför ledas via gräsytor inne på fastigheten innan det avleds till ledningsnätet. Detta för att klara miljö kvalitetsnormer för vatten.

För att ta hand om flöden vid extrema regnhändelser måste rinnvägar skapas och översvämningvägar planeras så att byggnaderna inte skadas. Ledningsnätet ska dimensioneras för att kunna avleda nederbörd upp till ett 20-årsregn. Vid ett större regn kommer ledningsnätet att vara överbelastat och det blir en ökad avrinning längs mark och asfaltsytor. Fördröjningsytorna ska placeras i lågpunkter och vid projektering av gata och mark ska ytliga avledningar mot fördröjningsytorna säkras. Området måste också höjdsättas så att dagvatten avleds bort från byggnader. Körytor ska anläggas lägre än fastighetsmarken och byggnader måste ha ett färdigt golv på 0,35 meter över omgivande gatunivå. Dräneringssystemets utformning bestäms i projekteringskedet och utformas så att en avledning ska ske utan risk för dämning.



I den södra delen av planområdet finns befintliga VA-ledningar. Ledningarnas läge säkerställs på plankartan med ett så kallat u-område, dvs markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, som ger möjlighet att bilda ledningsrätt. Området är även markerat med punktprickning på plankartan vilket innebär att det inte får förses med byggnader. Avsikten är att i planläggningen säkra att dessa ledningar kan ligga kvar i sin nuvarande sträckning.

I norr parallellt med Torsebrovägen finns ett befintligt dike som används för att ta hand om vatten från Torsebrovägen som är Trafikverkets väg. Detta dike får inte påverkas av vatten från planområdet. Parallellt med detta dike finns möjlighet att använda mark för fördröjning och en skyfallsled som tar hand om vatten från planområdet.



Normalt regn behöver fördröjas inom planområdet för ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet och klimatfaktor 1,25.

Vid skyfall och extrema väderhändelser behöver vatten ledas bort till dagvattenanläggning utan att påverka bebyggelse.

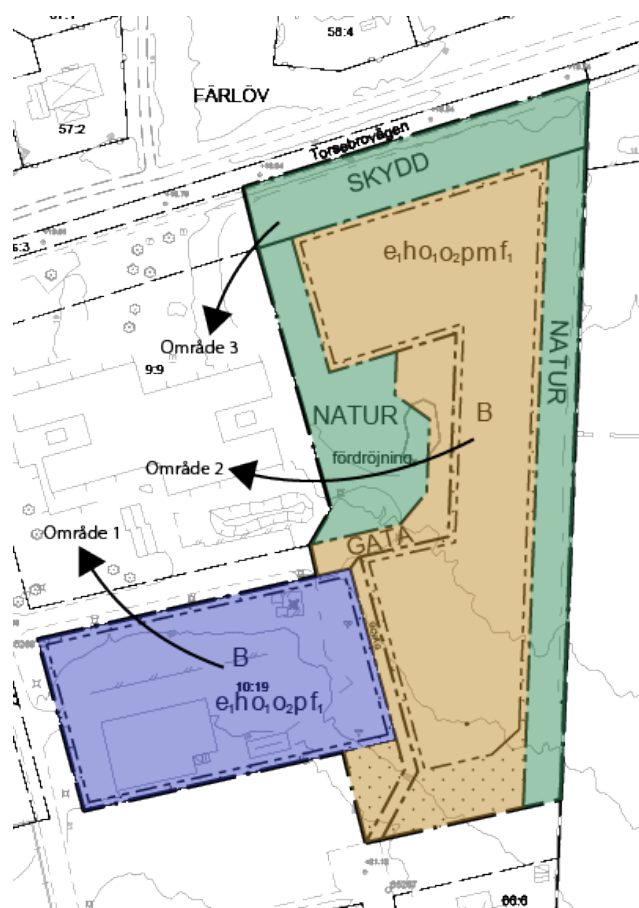


Befintliga dagvattenflöden

Inom planområdet finns det idag en anlagd dagvattendamm som har anlagts inom de senaste åren. Befintlig dagvattendamm finns för att klara vattenmängderna från vägen. Dammen behöver byggas ut för att klara den ökade belastningen som utbyggnaden av planområdet innebär. Befintlig dagvattendamm ligger inom planområdets lägsta punkt och kommer behöva klara ett 100 års regn (instängt). Dagvattenutredning kompletteras till granskningskedet.

Fastigheten Färlöv 9:9 som är belägen i anslutning till planområdet har abonnemang för vatten och spillvatten och hanterar dagvatten på den egna fastigheten. Dagvattendammen är inte kopplad till den dagvattendamm som är befintlig inom planområdet. Tillgång för skötsel av dagvattendammen säkerställs i plankartan i och med dess lokalisering på allmän platsmark.

Inför samrådet har det genomförts beräkningar över befintliga och framtida dagvattenflöden inom planområdet. Området har delats in i tre avrinningsområden enligt bilden nedan. Område 1 utgörs av framtida kvartersmark som idag har en befintlig byggnad (ca 4500 kvadratmeter) området 2 utgörs av framtida kvartersmark som idag utgörs av träd och gräsbevuxna ytor (cirka 8 633 kvadratmeter) och område 3 motsvarar allmän platsmark som utgörs av gräsbevuxna ytor (5 400 kvadratmeter).



Planområdet har delats in i tre avrinningsområden, område 1 utgörs av kvartersmark med befintlig bebyggelse (folkparksbyggnad) område 2 utgörs av kvartersmark, gata och gång- och cykelväg (orange markering), och område 3 utgörs av gräsbevuxen allmän platsmark (grön markering). Karta: Kristianstad kommun.



Dimensionering har gjorts enligt svenskt vatten P110 och för framtida ökade regnmängder med en klimatfaktor 1,3. Vid beräkningar av dimensionerade regnintensitet har Dahlströms formel använts (enligt Svenskt Vatten publikation P110).

För 10 års regn blir det dimensionerade flödet 228 l/s*ha

För 100 års regn blir det dimensionerade flödet 489 l/s*ha

Vid beräkning av dimensionerade flöde för området innan exploatering (Svenskt Vatten P110), med en återkomsttid på 10 år och 10 minuters varaktighet beräknas regnintensitet till 137 l/s, ha.

Storlek på flöden innan exploatering, 10-års regn	Area (ha)	Avrinningskoefficient	Reducerad yta (hared)	Flöde, l/s
Område 1	0,45	0,85	0,38	
Område 2	0,86	0,1	0,09	
Område 3	0,55	0,1	0,06	
Totalt	1,86		0,6	137 l/s

Framtida dagvattenflöden vid 10-års regn

Vid exploatering ökar vanligen andelen hårdgjord yta, vilket får till följd att avrinningen ökar på grund av minskade infiltrationsmöjligheter.

Vid beräkningar efter exploatering har området 1, kvartersmark, avrinningskoefficient på 0,85 (asfalt, tak) och område 2, kvartersmark och gata, 0,85 (asfalt, tak) använts och område 3, allmän platsmark, 0,1 (gräsyta, vegetation) använts (Svenskt Vatten P110).

Återkomsttiden för regnhändelsen har satts till 10 år och beräknas med 10 minuters varaktighet och klimatfaktor på 1.3 vilket ger en regnintensitet på 237 l/s, ha, se tabell nedan.

Storlek på flöden innan exploatering, 10-års regn	Area (ha)	Avrinningskoefficient	Reducerad yta (hared)	Flöde, l/s
Område 1	0,45	0,85	0,38	
Område 2	0,86	0,85	0,73	
Område 3	0,55	0,1	0,06	
Totalt	1,86		1,17	220 l/s

Framtida dagvattenflöden vid 100-års regn

Framtida dagvattenflöden har också beräknats enligt planförslaget vid ett 100-års regn för avrinningsområdena. Regnintensiteten vid 100-års regn med 10 minuters varaktighet och klimatfaktor 1.3 beräknas till 537 liter/sekund, hektar, se tabell nästa sida.



Storlek på flöden innan exploatering, 10-års regn	Area (ha)	Avrinningskoefficient	Reducerad yta (hared)	Flöde, l/s
Område 1	0,45	0,85	0,38	
Område 2	0,86	0,85	0,73	
Område 3	0,55	0,1	0,06	
Totalt	1,86		1,17	537 l/s

Erforderliga magasinerings volymer

Erforderliga magasineringsvolymer har beräknats utifrån ovan gjorda beräkningar.

- Vid en dimensionering för 10-års regn beräknas erforderliga magasinvolym till 689 kubikmeter.
- Vid en dimensionering för 100-års regn beräknas erforderliga magasinvolym till 1682 kubikmeter.

Fjärrvärme, el, tele och bredband

Ansvarig eldistributör för området är Eon elnät AB. Ledningsdragningar finns idag inom planområdet.

Inom fastigheten finns en telemast. Utgångspunkten är att innan utvecklingen av planområdet påbörjas att masten flyttas från planområdet och får en ny lokalisering.

Befintliga ledningar ligger dels under vägen till infarten till området, dels längs med planområdets östra gräns. Befintliga ledningar bedöms kunna ligga kvar i nuvarande sträckningar inom planområdet genom att de föreslås placeras på allmän plats eller säkras med markreservat för underjordiska ledningar (markerat med u på plankartan) på kvartersmark.

Planområdet ligger idag inte i anslutning till utbyggt fjärrvärmenät.

Räddningstjänstens insatstid, brandvatten och tillgänglighet

Resonstiden för räddningstjänsten att nå planområdet är mellan 10-20 minuter.

Resonstiden bedöms som normal.

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



Avfallshantering

Sophämtning planeras ske via den befintliga gemensamma tillfarten med anslutning till Fru Marines väg. Vändzoner ska dimensioneras för att underlätta angöring och vändning av renhållningsfordon.

Posthantering

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

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

Situationell brottsprevention i detaljplaneskedet

Situationell brottsförebyggande redan i detaljplaneskedet är ett arbete som syftar till att förhindra eller försvåra att brott begås genom att tänka till hur ett nytt område utformas och gestaltas. En specifik plats eller situation kan påverka en person att begå brott. Brottsförebyggande åtgärder kan göras av t.ex. polis, fastighetsägare, olika kommunala förvaltningar och kollektivtrafiken. I samband med pågående planläggning av aktuell fastighet förs här ett resonemang kring hur man genom den fysiska planeringen inom planområdet i ett tidigt skede kan förebygga brott.

På planområdet står idag en tidigare folkparksbyggnad utan användning. Utvändigt har byggnaden ett nedgången utseende med bland annat igenbommade fönster. I och med befintlig växtlighet är det svårt att få en överblick över planområdet. Området har idag en känsla av att det inte tas om hand eller sköts om och är ett område som inte är välkomnande att besöka och vistas i. Området passeras idag längs med vägarna Fru Marines väg och Torsebrovägen och är i anslutning till bostadsområden vilket gör att ytan är synlig för omgivningen. Att området får en användning och bebyggs med bostäder och befolkas bedöms vara positivt för de närmaste omgivningarna.

Omgivande bebyggelse utgörs främst utav villabebyggelse. Intill planområdet finns ett nybyggt boende med servicebostäder. Öster och väster om planområdet finns större naturområden. Norr om planområdet går en större trafikerad väg (Torsebroägen) och väster om planområdet går en väg som huvudsakligen förser befintlig villabebyggelse (Fru Marines väg). Idag finns det befintlig belysning längs med vägar till planområdet samt längs med in- och utfarten till planområdet. Närmaste busshållplats är belägen cirka 600 meter från planområdet och är möjlig att ta sig till genom villakvarter.

Planområdet ligger i anslutning till områden med villabebyggelse och kommer att hjälpa till att knyta ihop två redan befintliga bostadsområden.



Detaljplanen ger möjlighet för att området gestaltas i en mänsklig skala med goda proportioner med överblickbara ytor för att skapa trygghet. Vegetation och planteringar inom planområdet, både inom kvartersmark och den allmänna platsmarken, ska ta hänsyn till sikt och orienterbarhet vilket även ökar trygghetskänslan för dom som rör sig inom och i anslutning till området. Andra brottsförebyggande åtgärder som det är möjligt att arbeta med i detaljplanens genomförandeskede är till exempel belysning, entréers placering och åtgärder på fasad för att motverka takspringning.

Risker och störningar

Förorenad mark

Strax väster om planområdet finns ett område med förorenad mark som är klass 3 enligt MIFO skalan, vilket innebär en måttlig föroreningen (skala 1-4 där 1 innebär mycket hög risk och 4 innebär liten risk). Marken har under en period sedan 1950-talet använts som deponi för hushålls-, industri- och byggavfall. Vid en översiktlig miljöteknisk markundersökning undersöktes om föroreningar har spridit sig från deponin med grundvatten. Preliminärt bedömdes undersökningsområdet ligga uppströms från deponin. Förekomst av deponigas har kontrollerats i fält. Resultatet visar på låga halter av metan som ligger i nivå med omgivande atmosfär.

Vid analys av lakvattenparametrar visas inga oacceptabla värden gällande påverkan från närliggande deponi. Halterna av nitrat, nitrit, ammonium, sulfat, klorid, fosfat och alkanitet samt konduktivitet är mycket låga till måttliga. Det bedöms inte utifrån resultatet av utförda undersökningar föreligga någon oacceptabel risk vid den planerade användningen för bostadsändamål. Därmed bedöms det inte finnas något efterbehandlingsbehov med avseende på jord eller grundvatten.

Vid genomförd miljöteknisk markundersökning (Tyrens, 2023) visar det på låga halter av föroreningar inom planområdet som alla underskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM samt haltnivåer för mindre än ringa risk. BTEX, alifater, aromater och PAH påträffades inte i något av de analyserade proverna i halter över laboratoriets rapporteringsgräns.

Resultatet av undersökningen pekar inte på några åtgärder som behöver göras inom planområdet på grund av föroreningsituationen.

Sårbarhet grundvatten

Planområdet är beläget inom område som har *mycket sårbart grundvatten*. Därför kan krav på rening av grundvattnet i form av oljeavskiljare komma att krävas på parkeringsplatserna. Planerad markanvändning möjliggör inte för någon miljöfarlig verksamhet. Genomförd miljöteknisk markundersökning visar på att det idag är låg föroreningsgrad i grundvattnet.



Elektromagnetiskt fält

Inom planområdet finns det en telefonmast. Innan utbyggnad av planområdet är planen att masten ska få en ny lokalisering utanför planområdet. Andra källor för elektromagnetiska fält bedöms inte finnas inom planområdet.

Buller

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

Området är bullerutsatt med anledning av trafiken på Torsebrovägen. En bullerutredning har därför tagits fram för att se hur stor bullerpåverkan är (Ramboll, 2022). Buller från vägtrafik har beräknats utifrån dagens situation och för en framtida situation år 2040. Uppräkningstalen innebär en ökning av trafiken år 2040 med cirka 30 % jämfört med idag. I utredningen utgår man från att samma skyltade hastighet kommer att gälla även år 2040, det vill säga 70 kilometer i timmen. I bullerutredningen studeras fyra olika byggnadsalternativ och redovisas med ljudutbredningskartor och fasadberäkningar.

Bullerberäkningen har gjorts enligt den nordiska beräkningsmodellen för vägtrafik i programmet SoundPLAN version 8.2. I beräkningsprogrammet byggs en 3D-modell upp som inkluderar bland annat terräng, marktytor, byggnader, vägar och befintliga bullerskydd.

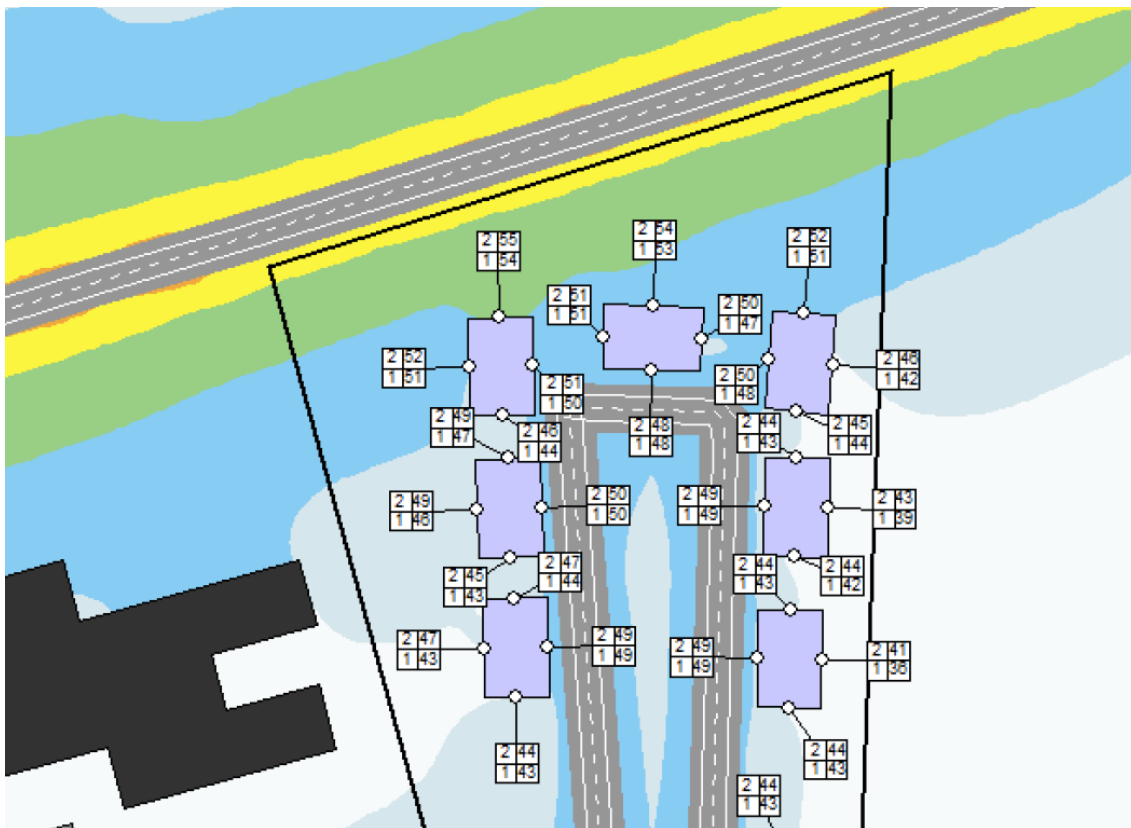
Resultatet av bullerutredningen visar att planområdet bedöms ha goda förutsättningar att uppfylla riktvärden i trafikbullerförordningen med avseende på ny bostadsbebyggelse. Samtliga bostäder underskrider ekvivalent ljudnivå vid fasad på 60 dBA även vid den ökade trafikmängden som beräknats till år 2040.

Riktvärdena för uteplats beräknas överskridas delvis inom norra delar av planområdet vid en hastighetsgräns på 70 kilometer i timmen.

Ekvivalenta ljudnivåer på norra sidan av planområdet överskrider riktvärdena på uteplats på 50 dBA. Vid några undersökta alternativ av utformningen av planområdet krävs det att åtgärder utförs så som sänkt hastighet eller att någon typ av skärmning uppförs längs med vägen. Skärmningen behöver då vara i ett heltäckande material som går ner till marken. Enligt beräkningar finns det möjlighet att anlägga uteplats utan ytterligare åtgärder i närheten av bostad för samtliga bostäder vid en hastighetsbegränsning på 40 kilometer i timmen. Det finns också möjlighet att undersöka mer på placeringen av uteplatser så att lokaliseringen inte blir bullerpåverkad. Inom planområdet har egenskapsbestämmelsen *m*



lagts till, som reglerar att uteplats ska anordnas för att klara bullervärden mot Torsebrovägen.



Byggalternativ 4 där ljudnivåerna överskrider riktvärdena för uteplats (blå färg) Karta: Ramboll

GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER

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

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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



Huvudmannaskap för allmän platsmark

Att ett område är allmän platsmark innebär att marken är avsedd för ett gemensamt behov. Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken som på plankartan utgörs av NATUR, SKYDD, GATA och GCVÄG. Huvudmannen ansvarar för den allmänna platsmarkens utbyggnad, drift och underhåll.

Planavtal och samverkansavtal

Kostnaden för upprättandet av den aktuella detaljplanen svarar kommunen för.

Innan arbetet med detaljplanen påbörjades upprättades ett samverkansavtal mellan Kristianstad kommun och C4 Hus AB. Syftet med avtalet är att klargöra parternas kostnader för tiden fram till detaljplanens antagande.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan C4 Hus och Kristianstads kommun som reglerar utbyggnad och finansiering av allmän platsmark / vattenförsörjning och avlopp / andra åtgärder i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet ansvarar för att exploateringsavtal upprättas. Ett avtal som godkänts av båda parter ska föreligga innan detaljplanens antagande. Avtalet gäller under förutsättning att detaljplanen får laga kraft.

Fastighetskonsekvenser

Delen av fastigheten Färlöv 41:41 som ingår i planområdet kommer att styckas av och bilda en ny fastighet. Enskilda fastigheter är sedan möjliga att stycka av från Färlöv 10:19 och dagens Färlöv 41:41. Planområdet belastas inte av några servitut.



Karta som visar fastigheten Färlöv 41:41 och delen inom planområdet som kommer att styckas av. Karta: Kristianstad kommun



Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

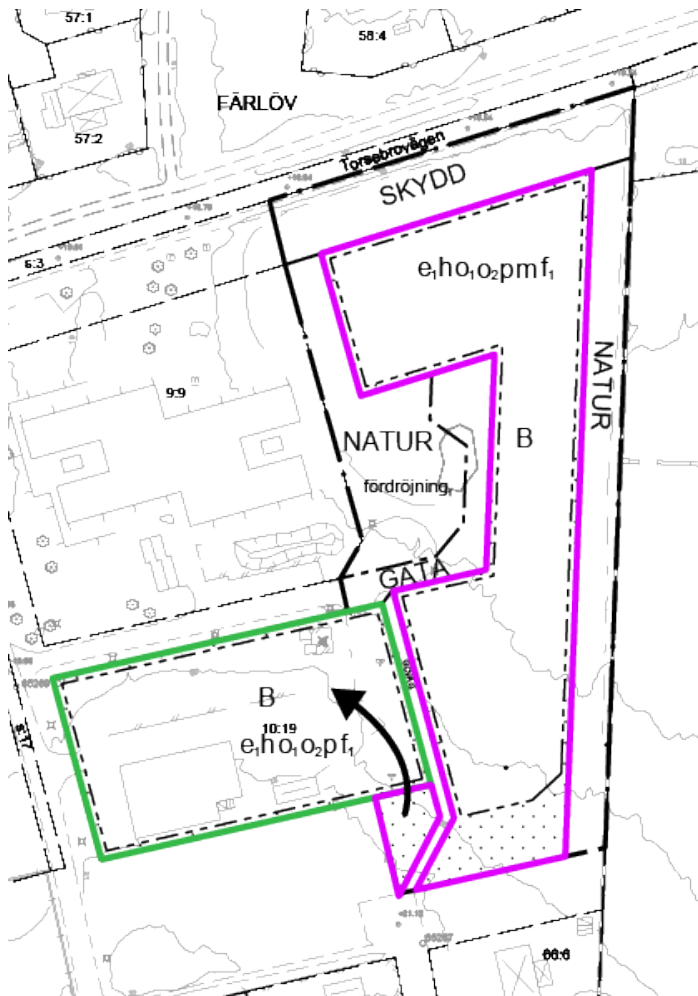
Fastighetskonsekvenser

En fastighetsbestämning håller på att genomföras av lantmäterimyndigheten. Grundkartan uppdateras när fastighetsbestämningen är klar.

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

Färlöv 19:19

Från Hammar 19:19 avses cirka 7 530 kvadratmeter styckas av (markerat i lila). Cirka 273 kvadratmeter föreslås tillfalla fastigheten Färlöv 10:19 (Markerat i grönt).





Ansökan om lantmäteriförrättning

För planförslagets genomförande krävs ny fastighetsbildning, vilket exploatören ansöker om och bekostar. Fastighetsbildning inom området kan ske så snart planförslaget fått laga kraft.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Kostnaden för upprättandet av nu aktuell detaljplan delas mellan exploatören för Färlöv 10:19 och kommunen som äger Färlöv 41:41. Någon planavgift i samband med framtida bebyggelse skall därför inte tas ut för tillkommande bebyggelse och andra anläggningar inom planområdet.

Kommunala utbyggnadskostnader

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark. Kostnaden för genomförandet regleras i exploateringsavtal mellan exploatör och Kristianstad kommun.

Tekniska frågor

Behov av ytterligare tekniska utredningar

Dagvattenutredning kommer att kompletteras till granskningskedet.

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.

Utbyggnad av allmän plats

Fördröjningsyta inom planområdet behöver anläggas innan planområdet kan utvecklas. Kristianstad kommun ansvarar för utbyggnad av fördröjningsytan.



UNDERSÖKNING – BEHOV AV STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING

Kommunen ska göra en undersökning av behovet av en strategisk miljöbedömning (SMB) när en plan eller ett program upprättas eller ändras. Undersökningen ska identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Beslut i frågan om miljöpåverkan och behov av miljöbedömning ska redovisa de omständigheter som varit avgörande. Det ska göras tillgängligt för allmänheten. Beslutet får inte överklagas särskilt. (6 kap 5-8 §§ Miljöbalken.)

Nedanstående sammanställning utgör undersökning för att klargöra behovet av strategisk miljöbedömning eller inte.

Faktorer som utlöser eller undantar krav på strategisk miljöbedömning

Planområdet berör inget Natura 2000 område. Det berör eller möjliggör inte för någon tillståndspliktig verksamhet. Detaljplanen syftar inte till att tjäna några intressen för totalförsvaret eller räddningstjänst (vilket skulle innebära att planen helt undantas från krav på strategisk miljöbedömning).

För att klargöra om detaljplanen medför risk för betydande miljöpåverkan har en undersökning 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)

Planområdet beläget på tidigare jordbruksmark som under senaste åren inte har brukats och är idag uppvuxet med träd. Marken är klassad som klass 2 jordbruksmark. Marken inom planområdet har undersökts och visade inte på några restföroreningar från tidigare användning som jordbruksmark. I och med att marken inte har brukats på många år och har sedan det varit jordbruksmark haft en annan användning anses marken ha goda förutsättningar för att fortsättningsvis ha en annan användning är för jordbruk. Planområdet ses som en naturlig pusselbit att utveckla för att knyta samman Färlöv med bostadsområdet som är beläget norr om planområdet, norr om Torsebrovägen.

Planförslaget ingår i område som är riksintresse för kulturmiljövård. Det som pekas ut i riksintresset bedöms inte utgöra ett hinder att utveckla området enligt planförslaget som bedöms vara i samklang med värdena som beskrivs i riksintresset.

Ungefär 200 meter öster om planområdet finns två riksintressen, riksintresse för naturvård och riksintresse för friluftsliv. Med utvecklingen av planområdet bedöms det inte ske en betydande påverkan på riksintressena.



Araslövssjön är beläget ca 1 kilometer öster om planområdet och utgör Natura-2000 område både för fågeldirektiv och habitatdirektiv. Planförslaget bedöms inte innebära en sådan påverkan på Natura 2000-området att tillstånd behöver sökas enligt 7 kap. 28a § miljöbalken.

Området har idag en folkparksbyggnad som inte har haft någon verksamhet på många år och som idag är övervuxen med växtlighet. Det finns inga större tecken på att planområdet nyttjas idag av människor eller i sitt befintliga skick ha några större rekreativa värden. Längs med östra fastighetsgränsen finns en allé som utgörs av större ekar samt en stenmur. Både Allén och stenmuren omfattas av biotopskydd och skyddas därför i detaljplanen.

Väster om planområdet har det tidigare funnits en deponi för hushålls- industri- och byggavfall från 50-talet. Markundersökningar har genomförts inom planområdet som klargör att det inte finns några föroreningar som utgör ett hinder för att genomföra planförslaget.



Historisk karta från 1960 där blå markering visar ungefärlig utbredning av tidigare deponin. Karta: Tyréns.

Planområdet angränsar i norr mot Torsebrovägen som orsakar en viss mängd buller som påverkar planområdet. Åtgärder för att skydda planområdet mot buller införs i plankartan. Tillkommande byggrätter kan medföra en viss mängd ökad trafik på angränsande vägar. Trafikutredning har gjorts över området som visar att belastningen av ökad trafik är på en rimlig nivå som kan klaras av.

Strax väster om planområdet finns ett fornlämningsområde för gravar från 1800-talet. Planområdet är också beläget inom ett större område som ingår i ett kommunalt kulturmiljöprogram "Fornlämningar Araslöv-Bjälöv (161)" som beskrivs som en fornlämningsrik höjdsträckning. Efter samråd med länsstyrelsen bedöms det inte finnas behov av att arkeologisk utredning görs inom planområdet.



Planens påverkan på området (punkt 3, 9)

Risk- och miljöfaktorer behandlas i planbeskrivningen, planförslaget har utformats efter de behov av åtgärder som framkommit. Inga allvarliga miljöfaktorer har identifierats.

Åtgärder för buller behandlas i planbeskrivningen, planförslaget har utformats efter behov för åtgärder som har framkommit.

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

De miljömål som främst har relevans för detaljplanen är främst god bebyggd miljö, ett rikt växt- och djurliv samt begränsad klimatpåverkan.

God bebyggd miljö: Planområdet främjar en god bebyggd miljö genom att planförslaget möjliggör för bebyggelse av bostäder i anslutning till befintliga bostäder i ett läge som har god närhet till service, förskola/skola och kollektivtrafik. Det finns god möjlighet att gå eller använda cykel för att ta sig till målpunkter. Planområdet är beläget i närheten av grönområden och naturmarker. Inom planområdet finns det uppväxta träd som har god möjlighet att sätta en unik prägel på planområdet.

Område som planområdet gäller har sedan folkparkens verksamhets lagts ned varit lite av en oanvänd plats i samhället. Planområdet kan ses lite som en lucka att fylla i för att knyta ihop samhället Färlöv med bostadsområdet norr om Torsebrovägen som kan ses lite som avskild idag från resten av samhället. Med utvecklingen av planområdet tar man inte i anspråk ny jordbruksmark. Marken inom planområdet är klassat idag som klass 2 jordbruksmark, men har inte brukats på många år då det har låtits tas över av växtlighet.

Ny bebyggelse regleras i detaljplanen till högsta nockhöjd på 9,5 meter kombinerat med att bebyggelsen ska ha en takvinkel på mellan 27-45 grader. Detta möjliggör för bebyggelse på två våningar samt en eventuell vindsvåning. Detta ligger i linje med befintlig bebyggelse i samhället Färlöv idag som har generellt lägre byggnadshöjder, men främst fristående enbostadshus med maximalt två våningar med sadeltak.

Vid en utveckling av planområdet kommer det att ske en viss ökning av trafik till och från området. Det kan komma att påverka luftkvaliteten, förorenat dagvatten samt en viss ökning av trafikbuller. Miljöeffekterna bedöms inte som gränsöverskridande.

Ett rikt växt och djurliv: Planförslaget har arbetats fram med växter och djur i åtanke. Planförslaget stödjer sig delvis på en naturvärdesinventering som har tagits fram för planområdet. Resultatet visade på att det finns naturvärden som behöver beaktas när man utvecklar området. En fladdermusinventering och fågelinventering kommer att göras inför granskningsskedet.

Begränsad klimatpåverkan: Det kommer att vidtas förebyggande åtgärder med hänsyn till dagvatten. Befintlig fördröjningsyta kommer att utökas inom planområdet där vattnet kommer att fördröjas och renas något innan det leds i dagvattenledningar till recipient. Planområdets planerade användning (bostäder) gör det mindre troligt att orenat



dagvatten når recipienten. En dagvattenutredning kommer att kompletteras inför granskningskedet.

Enligt VISS ligger planområdet inom området som är vattenförekomst för grundvatten – sand och grusförekomst. Väster om planområdet finns Araslövssjön som är delavrinningsområde (inloppet i Araslövssjön). Araslövssjön uppnår idag god ekologisk status men uppnår idag inte god kemisk status och det finns risk att det även fortsatt inte kommer att uppnå god kemisk status till år 2027. Huvudavrinningsområde är Helge å som även den idag uppnår god ekologisk status men uppnår inte idag god kemisk status. Det bedöms däremot vara osäkert om vattendraget kommer att uppnå god kemisk status till år 2027 och det anges att det finns risk att det även 2027 inte uppnår god kemisk status. För att förbättra statusarna behöver vattnet skyddas från påverkan av urban markanvändning, ex. förorenat dagvatten från tillrinnande vattendrag.

Planförslaget bedöms inte innebära någon risk att gällande miljökvalitetsnormer för vatten överskrids i samband med planens genomförande.

Planområdet berörs av miljökvalitetsnormer för utomhusluft, vilket är en norm som gäller i hela landet. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10/PM2,5) marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Kristianstads kommun uppfyller generellt samtliga normer. Det är endast vid en förtätning längs starkt trafikerade vägleder som det kan finnas en risk för höga halter av partiklar, vilket inte är fallet i nu aktuell detaljplan.

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

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.

Planområdet möjliggör för känslig markanvändning med bostäder. I närområdet finns bostäder idag. Det finns inga verksamheter i närheten av planområdet som bedöms få ändrade förutsättningar i och med utvecklingen av planområdet.

Slutsats

Att detaljplanen möjliggör för bostäder innebär en känslig markanvändning, men det bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

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.



Ställningstagande

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

Planområdet ligger inte inom Natura-2000 område, det bedöms inte heller ha någon påverkan på närliggande Natura-2000 områden. Planområdet ligger inom område som är riksintresse för kulturmiljövård, planförslaget bedöms inte stå i konflikt mot riksintresset. Inte heller riksintressen som ligger strax utanför planområdet (riksintresse för friluftsliv och riksintresse för naturvård) bedöms påverkas negativt av planförslaget.

Planområdet berör inga arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen.

Planområdet ligger inte inom område som riskeras att översvämmas. Dagvatten ska fördröjas inom planområdet, påverkan på recipienten begränsas.

Buller har utretts, behov av åtgärder behandlas i detaljplanen.

Marken inom planområdet har undersökts och konstaterats vara fri från föroreningar som överskrider några riskvärden.

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

Daniel Wasden
Planchef

Charlotte Piggott
Planeringsarkitekt