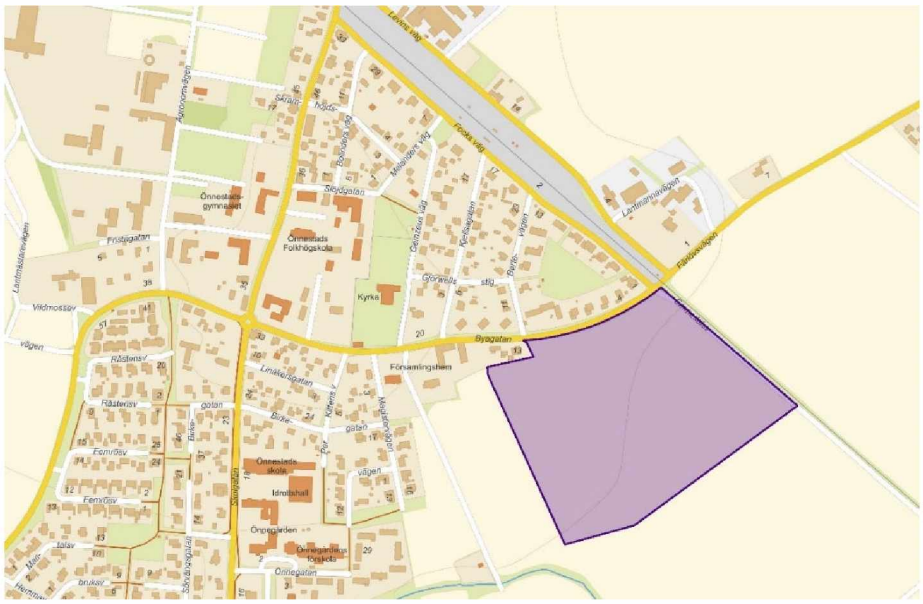
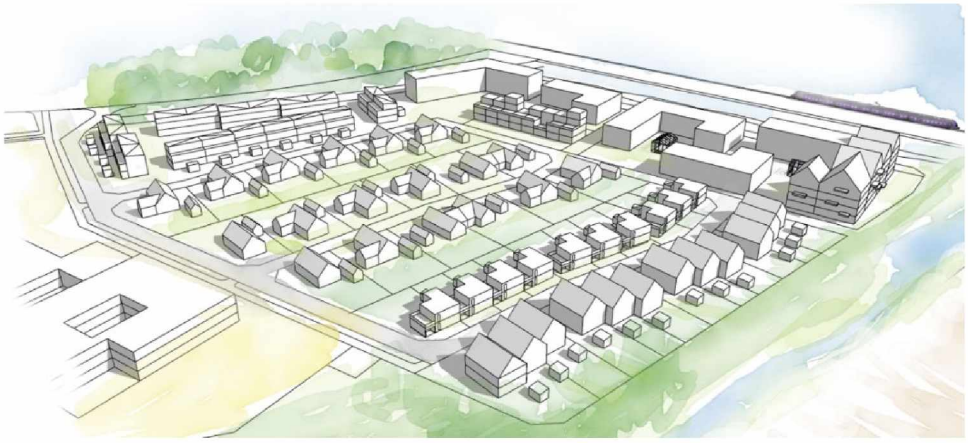
Kristianstads kommun

LAGA KRAFTHANDLING
LAGA KRAFT 2022-07-26
ANTAGEN KF 2022-06-23 § 117
GODKÄND BN 2022-04-26 § 59
Rev. 2022-04-13
Dnr: BN 12-5082
Akt: 1290K-P2022/8

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

PLANBESKRIVNING
Detaljplan för del av Önnestad 112:1





Planområdets läge i Önnestad samt 3D-illustration av möjlig bebyggelse
Kristianstads kommun juli 2020

Kristianstads kommun

ALLMÄNT

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla Önnestad med nya bostäder, förskola, vård- och servicefunktioner i ett strategiskt läge nära pendeltågsstationen.

Läge och omfattning

Planområdet ligger i östra delen av Önnestad, söder om Byagatan och cirka 350 meter ifrån järnvägsstationen. Restiden med pendeltåg från Önnestad till Kristianstad C är 7 minuter och till Hässleholm C ca 15 minuter.

Planområdet omfattar del av fastigheten Önnestad 112:1 och är strax under 12 hektar (ca 116 000 m^2) Området avgränsas i öster av järnvägen/Emmedalsvägen och i väster av hushållningssällskapets provodling. I norr ligger befintlig bostadsbebyggelse.

Planområdets läge utmed järnvägen och Byagatan. Bild: Kristianstads kommun.

Markägoförhållanden

Fastigheten Önnestad 112:1 ägs av Kristianstads kommun.

Uppdrag och bakgrund

Planuppdrag gavs av kommunstyrelsen redan 2012-05-22, § 77 inför att pågåtågen skulle börja stanna i Önnestad. Byggnadsnämnden gav 2013-01-29 § 7 uppdrag åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (tidigare stadsbyggnadskontoret) att upprätta förslag till detaljplan för att pröva möjligheten till bostadsändamål.

I december 2013 invigdes den nya järnvägsstationen. Planarbetet påbörjades under 2015 och 2016 genomfördes samråd. Efter samrådet krävdes omfattande utredningar, bland annat utifrån dialog med Trafikverket om att säkerställa en framtida planskildhet för järnvägen samt kompletterande utredningar och projektering avseende trafik och dagvatten, som gjorde att planprocessen drog ut på tiden.

Under 2020 blev kommunen och Trafikverket överens om de åtgärder som krävs för att säkerställa intressena kring järnvägen. Kompletterande utredningar avseende trafikbuller, risk, markmiljö samt uppdaterad miljökonsekvensbeskrivning togs fram utifrån detta.

Ett avstämningsmöte skedde med länsstyrelsen hösten 2020, med slutsats att detaljplanen kunde gå vidare till granskning. Granskning genomfördes nov-dec 2021 och därefter togs kompletterande bullerutredning fram och detaljplanen kunde gå vidare för antagande under våren 2022.

Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Vid byggnadsnämndens beslut om planuppdrag gällde PBL 2010:900 före 1/1–2015 men detaljplanen som upprättades 2016 hanterades med standardförfarande enligt PBL 2010:900 efter 1/1–2015.

Inför granskningen beslöt byggnadsnämnden att övergå till utökat planförfarande enligt PBL 2010:900 (i dess lydelse vid granskningsbeslutet i nov 2021). Detta för att kunna tillämpa Boverkets föreskrifter om planbestämmelser för detaljplaner men också med hänsyn till planens allmänna intresse och tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

Tidplan

Uppdrag	Kommunstyrelsens AU	2012-05-22
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2016-08-30
Byte av planförfarande samt godkännande för granskning	Byggnadsnämnden	2021-11-02
Godkännande för antagande	Byggnadsnämnden	2022-04-26
Antagande	Kommunfullmäktige	2022-06-23
Laga kraft		2022-07-26

Planhandlingar

- Plankarta rev. 2022-04-13
- Planbeskrivning rev. 2021-04-13 (denna handling)
- Granskningsutlåtande, 2022-04-13
- Samrådsredogörelse, 2021-10-20
- Grundkarta och fastighetsförteckning

Utredningar tillhörande planförslaget

- Miljökonsekvensbeskrivning, WSP, rev. 2022-04-01
- Arkeologisk förundersökning, rapport 2014:36
- Översiktlig geoteknisk undersökning, Tyréns, 2013-02-20
- Översiktlig markteknisk undersökning, Tyréns, 2013-02-20
- Markteknisk undersökning (för grundläggning) Tyrens, 2016-03-06
- Vibrationsutredning, Malmö Miljöanalys och akustik/Sweco, 2015-06-17

- Dagvattenutredning, Structor, 2015-11-27
- Riskutredning, Tyréns, 2017-10-04
- PM-tillägg till riskutredning, Tyréns 2021-04-23
- Bullerutredning, Ramböll 2021-04-16
- PM-ytlig markmiljöprovtagning, WSP, 2021-04-29
- Kompletterande bullerutredning, Ramböll 2022-02-22

Behov av strategisk miljöbedömning (SMB)

I planärenden ska en *undersökning* av behovet av strategisk miljöbedömning (SMB) göras enlighet med 6 kap miljöbalken. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gjorde en sådan underökning (tidigare *behovsbedömning*) i samband med uppstart av planarbetet. Bedömningen var inledningsvis att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

Vid ett tidigt samråd med länsstyrelsen 2014-06-26 aktualiserades frågan om exploatering av jordbruksmark och en miljökonsekvensbeskrivning som bl a belyser ianspråktagande av jordbruksmarken efterfrågades. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) togs fram till planärendet med hjälp av konsult (SWECO). Denna MKB var väldigt omfattande och hade koppling till andra utredningar som gjordes av samma konsult.

Inför granskningen genomfördes ett formellt avgränsningssamråd med länsstyrelsen om MKB:s innehåll (2020-10-22) med slutsats att MKBn ska behandla jordbruksmark, riksintresse kommunikationer och miljökvalitetsnormer för vatten.

En uppdaterad miljökonsekvensbeskrivning togs fram med hjälp av WSP. Slutsatserna från miljöbedömningen är att planförslaget inte bedöms påverka riksintresset för kommunikationer negativt eller att planområdets dagvattenhantering försvårar eller negativt påverkar möjligheterna att uppnå god status i berörda vattenförekomster. Däremot innebär planförslaget negativa konsekvenser för jordbruksmarken genom att den tas i anspråk för annat ändamål. Detta bedöms kunna accepteras på grund av att bostadsbyggande i stationsnära läge är ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodose på annan plats.

Se vidare avsnittet ”Jordbruksmark” samt ”Miljökonsekvensbeskrivning”, WSP rev. 2022-04-01

Behov av barnkonsekvensanalys

Besluten kring detaljplanen berör inte direkt och uppenbart barn och det föreligger inget behov av en formell barnkonsekvensanalys enligt barnkonventionens bestämmelser till nu aktuell detaljplan. Planprojektet är positivt ur barnperspektiv, genom tillskapande av en ny bostadsmiljö med förskola och tillhörande natur- och lekmöjligheter i en befintlig tätort.

Medverkande

Planhandlingar och illustrationer har tagits fram av miljö- och samhällsbyggnads-förvaltningen och miljökonsekvensbeskrivningen av WSP. Kommunens stadsarkitekt har medverkat i planarbetet liksom representanter från kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet och tekniska förvaltningen.

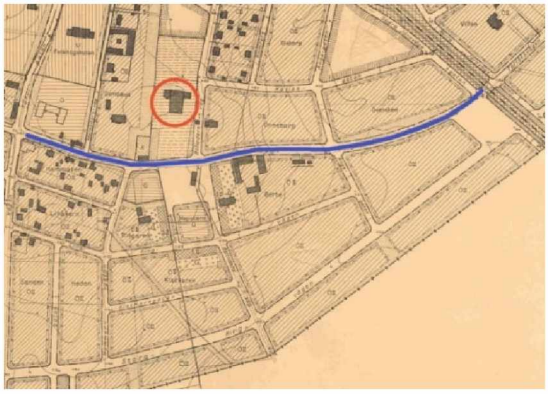
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Detaljplaner

Området omfattas inte av detaljplan, men gränsar till stadsplan från 1984 som inrymmer bostadsområdet i norr och Byagatan (akt nr. 1180-P84/0326).

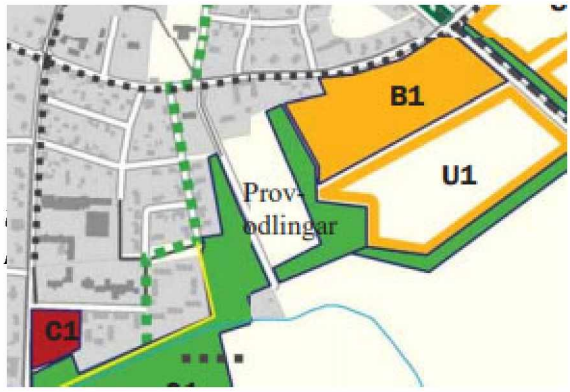
Området var tidigare planlagt för bostadsbebyggelse i stadsplan från 1934. Denna plan upphävdes för delar av Önnestad (inklusive nu aktuellt planområde) 1971 med hänvisning till begränsad efterfrågan samt behov av utredning och revidering. Kartutsnittet nedan visar stadsplanen från 1934 och den då tänkta kvartersstrukturen för området.



Stadsplan för Önnestad från 1934. Kyrkan markerad med röd ring och Byagatan med blå linje. Bild: Kristianstad kommun.

Översiktsplaner

I översiktsplan för Kristianstads kommun från 2013 pekas planområdet ut som B1, dvs ”ny bostadsbebyggelse med inslag av service” samt U1, dvs ”utredningsområde för tätorts-utveckling”. Utredningsområdena är tänkta för bostäder utifrån samma premisser som B-områdena men ligger något längre från tågstationen.



Utdrag ur gällande översiktsplan för Kristianstads kommun, KF 2013-03-12.

Översiktsplanen anger att området utgör ett lämpligt läge för bostadsbebyggelse söder om Byagatan. Det stationsnära läget och ortens befintliga bostadsutbud motiverar att området planeras med tätare bostadsbebyggelse med inslag av service. Mötet mellan bebyggelsen och landskapet kräver särskild hänsyn vid gestaltningen och gröna stråk och läplanteringar är viktiga beståndsdelar i de nya bostadsområdena. Risken för bullerstörningar från järnvägen måste beaktas.

I översiktsplanen konstateras att utbyggnadsområdet ligger i anslutning till värdefull odlingsmark men att närheten till spårbunden kollektivtrafik motiverar en relativt stor utbyggnad i anslutning till stationsläget.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens markanvändningskarta men länsstyrelsen hade i sitt granskningsutlåtande till översiktsplanen synpunkter på att aktuellt planområde skulle kunna bli föremål för statlig överprövning eftersom två frågeställningar inte var tillräckligt utredda i översiktsplanen. Detta gällde dels närheten till järnvägen (risk för hälsa och säkerhet) och dels att det inte var tillräckligt tydligt att området uppfyller miljöbalkens krav på att vara ett angeläget samhällsintresse som inte kan tillgodoses på annan plats (dvs. krav på miljökonsekvensbeskrivning).

För att hantera riskbilden avseende järnvägen och transporter med farligt gods så har två riskanalyser och tre bullerutredningar tagits fram och deras slutsatser har arbetats in i planförslaget.

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram till detaljplanen som förtydligar de allmänna intressena i relation till Miljöbalkens hushållningsregler samt de avvägningar som legat till grund för ianspråktagandet av jordbruksmarken.

Utifrån dessa kompletteringar och utredningar så bedöms detaljplanen överensstämma med gällande översiktsplan, KF 2013-03-12.

Jordbruksmark

Produktiv jordbruksmark är en värdefull resurs för livsmedels- och energiproduktion som inte kan återställas om den en gång har bebyggts. Enligt miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark bara tas i anspråk för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk.

Planområdet utgörs av jordbruksmark som saknar formell klassning men gränsar till jordbruksmark av klass 8. De strategiskt intressanta utvecklingsområdena i Önnestad, som ligger nära järnvägsstationen, utgörs till stora delar av jordbruksmark. Detta skapar en konflikt mellan intresset att möjliggöra för nya bostäder i ett stationsnära läge och intresset att värna om jordbruksmarken.

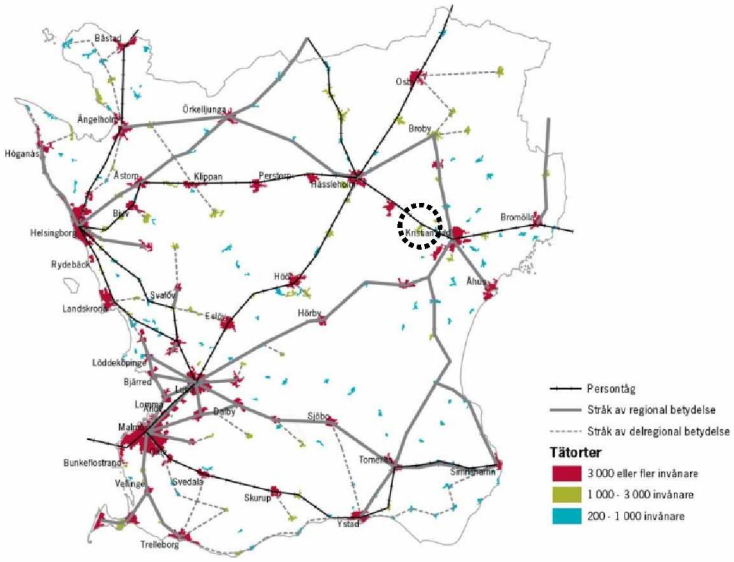
Jordbruksmark som exploaterats är mycket svår att återställa vilket ställer krav på genomtänkta avvägningar när sådan mark ska tas i anspråk.

Kristianstads kommun

Regionalt planeringsunderlag för markhushållning

Länsstyrelsen har tagit fram ett planeringsunderlag (2015) som handlar om markhushållning med fokus på jordbruksmarken. Där konstateras bland annat att:

- Byggandet av resurseffektiva strukturer kräver att ny bebyggelse stöttar befintlig kollektivtrafik.
- Bostadsbyggandet är ett allmänt intresse om det tillgodoser behovet av bostäder och ger goda boendemiljöer samt bidrar till långsiktigt hållbara strukturer.
- För att behålla och stärka resandeunderlaget bör ny bebyggelse koncentreras till goda befintliga kollektivtrafiklägen. Se karta nedan där Önnestad är utpekat och markerat med en streckad ring.



I planeringsunderlaget betonas att förtäta och utveckla bebyggelse längs redan etablerade stråk är centralt ur både klimat- och energisynpunkt och det är viktigt att de befintliga kollektivtrafiknära lägena bebyggs i första hand och med en hög exploateringsgrad.

Detaljplanen tillgodoser väsentliga samhällsintressen

Önnestad är en sk. basort i Kristianstads kommun som försörjer ett större omland med samhällsservice och det är av stor vikt att stationssamhället kan utvecklas, både som boendeort men även för att behålla en omgivande levande landsbygd.

Planområdet ligger i ett väldigt kollektivtrafiknära läge utmed ett regionalt viktigt stråk. En större bostadsutbyggnad i Önnestad förvaltar den infrastruktursatsning som gjorts genom etableringen av pågåtågsstationen, samt framtida planer på att bygga ut järnvägen med dubbelspår.

Även i kommunens antagna riktlinjer för bostadsförsörjning, KF 2016-09-20, anges bostadsutbyggnad i starka regionala stråk som ett av huvudmålen och Önnestad omnämns särskilt för nyproduktion av bostäder i stationsnära läge. Dessutom har efterfrågan på bostäder i Önnestad har ökat de senaste åren och det finns ingen planreserv för detta ändamål. Genom att styra tätortsutbyggnaden med en större samlad satsning så främjas

hushållningen med mark i jämförelse med att bostadsutbyggnaden sker spritt i orten utifrån olika småskaliga privata initiativ.

Värt att notera är att restiden från Önnestad till centrala Kristianstad är 7-8 minuter med tåg jämfört med Kristianstads yttre västra stadsdelar i Vä/Öllsjö där restiden till Kristianstad C är uppemot 25 minuter med stadsbuss.

Bostadsbehovet och utbyggnaden kan inte tillgodoses på annat sätt

Önnestad ligger i ett jordbrukslandskap vilket innebär att oavsett åt vilket håll orten utvecklas så berörs jordbruksmarken. Som framgår av den tillhörande miljökonsekvensbeskrivningen så har flera olika alternativ till lokalisering av bostäder och service studerats och förkastats. Detta bland annat på grund av att de kräver stora infrastrukturåtgärder (genomförandet av en planskild korsning med järnvägen) eller ligger i bilorienterade lägen längre från stationen.

Slutsatserna från alternativstudierna i miljökonsekvensbeskrivningen är att nu aktuellt planområde är det mest lämpliga och ekonomiskt rimliga alternativet till utbyggnad av Önnestad.

Riksintressen

Planområdet ligger i anslutning till riksintresse för järnväg. Utifrån de riskanalyser som tagits fram och de villkorsåtgärder som krävs vid byggnation så bedöms riksintressets värden inte påverkas negativt av detaljplanen.

Ett område av riksintresse för kulturmiljövård ligger ca 1,5 km nordöst om planområdet. Detta bedöms inte påverkas av nu aktuell detaljplan.

Övriga skyddsbestämmelser

Fornlämningar

En första arkeologisk förundersökning genomfördes inom del av planområdet i början av 2014. De lämningar som hittades bedömdes vara av så liten omfattning att de inte föranleder något behov av ytterligare antikvariska insatser. I slutet av 2015 påbörjades arkeologiska undersökningar för resterande planområde och en slutundersökning har genomförts så att området är klart för exploatering. (Länsstyrelsens slutmeddelande 2017-04-11, dnr 431-29270-2016.)

Strandskydd

Kring Bockebäcken i söder råder 100 meter strandskydd, vilket tangerar planområdets sydvästra hörn. Marken inom strandskyddsområdet utgörs i planförslaget av naturmark som är förenligt med strandskyddets syften. Inom naturområdet ska en dagvattendamm anordnas. Denna förläggs utanför det strandskyddade området och strandskydds-bestämmelserna behöver därmed inte upphävas genom nu aktuell planläggning. Skulle det visa sig att det behövs någon åtgärd inom det strandskyddade området kopplat till dagvatten eller naturändamålet, så hanteras det med ett dispensförfarande som söks hos Kristianstads kommun.

Kristianstads kommun

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse

Planområdet utgörs av flack jordbruksmark som ligger mellan + 9,7 och + 11,5 meter över havet. Från Byagatan ser man ut över det öppna planområdet och Kristianstadslätten, siktlinjerna är långa. Önnestad ligger i ett jordbrukslandskap och karaktäriseras av att bebyggelsen ligger inbäddad i grönska.

Planområdet till vänster. Bild: Kristianstads kommun.

Önnestad har god service med skola (F-9), bibliotek och dagcentral. I orten finns matbutik och ett flertal företag. I Önnestad finns dessutom folkhögskola och ett naturbruksgymnasium. I orten med omnejd finns cirka 750 arbetstillfällen.

Karta som visar avstånd från planområdet till olika målpunkter. Bild: Kristianstads kommun.

I övrigt förekommer villabebyggelse från olika tidsperioder. Ungefär hälften av ortens småhus byggdes under 1970- och 80-talet. Majoriteten av lägenhetsbeståndet tillkom under 1950- och 60-talet. Närmast planområdet, norr om Byagatan, ligger dels ett antal flerbostadshus i 1- och 2-plan uppförda i slutet på 1950-talet samt fem villor uppförda under 1960- och 1970-talen.

Flerbostadshus längs Byagatan. Bild: Kristianstads kommun.

Geotekniska och miljötekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk/markteknisk undersökning genomfördes 2013 som sedan kompletterades med ett utökat område (Tyréns, 2016-03-06).

Planområdet består av jordbruksmark som generellt, från markytan och nedåt, utgörs av mullhaltig sand, silt eller lera och sand. Jordarna inom undersökt område utgörs, i huvudsak, av friktionsjord vilket medför att risken för skadliga sättningar är liten.

Grundläggning kan utföras på plattor eller plintar förutsatt att dimensioneringen av grundläggningen utgår från parametrarna samt övriga rekommendationer redovisade i den geotekniska undersökningen. Vid grundläggning av byggnader i området där lera påträffats skall försiktighet tas vid dimensionering så att skadliga sättningar inte uppstår. Om större laster än angivna uppkommer (ca 40-50 kN) kan kompletterande undersökningar behövas alternativt kan leran grävas ut och ersättas med packat friktionsmaterial.

En ytlig markmiljöundersökning genomfördes i mars 2021 (WSP, 2021-04-29) som konstaterar att det inte förekommer föroreningar inom området och att marken klarar riktvärdena för känslig markanvändning.

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen har granskat rapporten och instämmer i att det inte krävs några ytterligare markmiljötekniska utredningar eller åtgärder inför byggnation i området.

Kulturmiljövärden

Planområdet, som är obebyggt, ligger i utkanten av Önnestad, cirka 400-500 meter ifrån den historiska bykärnan, som har anor från 1200-talet. Önnestad har generellt en blandad karaktär med bebyggelse från olika tidsepoker. Av kulturhistoriskt intresse är bykärnan med kyrkan och folkhögskolan (uppförd 1868 som en av de tre första folkhögskolorna i landet) samt stationsområdet med sina representativa villor från slutet av 1800-talet.

Flygfoto Önnestad 1963, Kristianstads kommun. Önnestads skola i framkant i bild, bostadsbebyggelse, folkhögskolan och kyrkan i mitten och stationsområdet längst bak. Planområdet ligger längre österut (åt höger i bild).

Natur- och rekreationsvärden

Planområdet brukas som jordbruksmark och har så gjorts lång tid tillbaka. Inom planområdet finns inga stengärdsgårdar, djupare diken eller liknande som skulle kunna innehålla några högre naturvärden.

Drygt 3 km från planområdet finns Bockeboda naturvårdsområde som är ett omtyckt strövområde. Mindre grönområden finns i planområdets närhet, bland annat en bollplan i mitten av bostadskvarteret norr om Byagatan.

Närmsta anordnade lekplats ligger cirka 400 meter nordväst om planområdet, norr om kyrkogården.

Kristianstads kommun

PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag

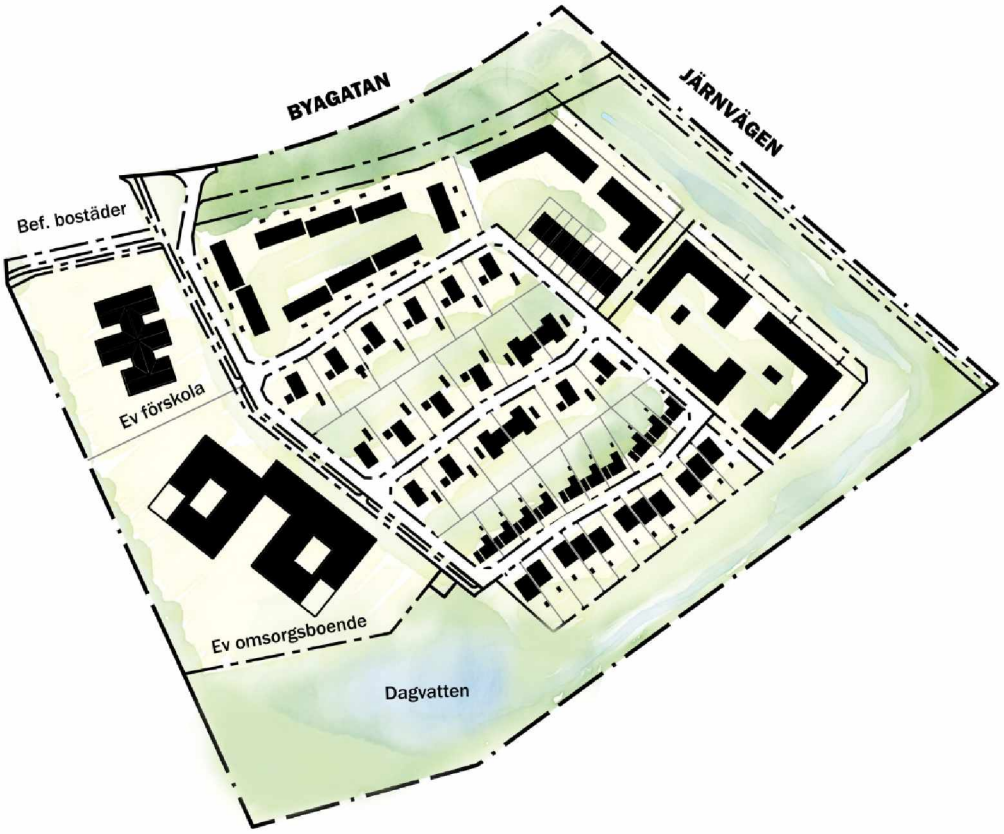
Detaljplanen innebär utbyggnad av ett nytt bostadsområde i Önnestad som även inrymmer förskola och möjlighet till omsorgsboende samt bostadsnära centrumverksamheter.

Förslaget innehåller ca 150 bostäder, men antalet kan variera både uppåt och neråt beroende på hustyp och lägenhetsstorlek.

Bebyggelsen placeras i en kvartersstruktur med högre skärmande byggnader mot järnvägen och Byagatan och lite mer småskaliga bostäder i form av villor, rad- och parhus i kvarterets inre. Förskolan och ett eventuellt omsorgsboende förläggs lättillgängligt utmed huvudgatan i områdets ytterkant för att inte generera trafik genom området.

Bebyggelsehöjderna kan variera mellan 1 och 4,5 våningar. Ett sammanhängande grönområde som fördröjer regnvatten och kan nyttjas för närrekreation anläggs mot järnvägen och som gräns mot odlingsmarken i söder.

Ett plank ska uppföras utmed järnvägen för att skydda mot buller. Planförslaget har även reserverat mark för en framtida planskild korsning mellan Byagatan och järnvägen.



Illustrationskarta, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen juli 2020, rev. april 2022. Illustrationen visar ett alternativ till möjlig exploatering inom planområdet. Området kan komma att bebyggas på andra sätt inom ramarna för detaljplanens bestämmelser.

Kristianstads kommun

Kvartersmark för bostäder, kontor, vård, skola/förskola och centrum (B, BK och $SDBC_{1,}$)

Planområdet har goda förutsättningar att inrymma sk. känslig markanvändning så som bostäder och skola/förskola samtidigt som det kan finnas inslag av kontors- och centrumverksamheter som kan bidra till en levande miljö även under dagtid.

Bostäder

Den huvudsakliga markanvändningen inom hela planområdet är bostäder (B). Det avser boende med varaktig karaktär, dvs vanliga bostäder, fritidshus, olika slags kategoribostäder t ex studentbostäder och seniorbostäder. Bostadskomplement ingår i användningen, vilket kan vara garage, tvättstuga, lekplats, miljöhus och liknande. Inom bostadsändamål är det också möjligt att i mindre skala bedriva annan verksamhet, till exempel inreda ett mindre kontor, frisörsalong, fotvårdsmottagning eller liknande. Verksamheten får inte ha större omgivningspåverkan än vad som kan förväntas av ett vanligt boende.

Kontor

I de båda större kvarteren närmast järnvägen och Byagatan tillåts förutom bostäder även kontorsverksamhet (K). Det är en markanvändning som fungerar väl att kombinera med bostäder då det handlar om kontors-/tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering och begränsad besöksverksamhet. Kontorsverksamhet kan också ofta samordna arbetsparkeringsplatser dagtid med boendeparkering kvälls-/nattetid.

Vård och skola/förskola

Det stora kvarteret väster om huvudgatan är tänkt att inrymma en förskola (S) och där ges också möjlighet till ett eventuellt omsorgsboende (D). Skulle behovet av omsorgsplatser förändras så kan andra typer av bostäder uppföras istället.

S = Med användningen skola avses alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår förskola. I ett stort, tidigare oexploaterat område, så som nu aktuell detaljplan omfattar, bedöms Boverkets allmänna råd om friytor för 40 m2 per barn i förskolan och 30 m2 per barn i grundskolan, som utgångpunkt kunna tillämpas vid ett genomförande av detaljplanen.

D = Med användningen vård avses i planförslaget främst vårdbostäder, men även lättare former av vård/tandvård och hälsovård med begränsad omgivningspåverkan får inrymmas.

Centrum

I det större kvarteret utmed områdets huvudgata ges förutom ovanstående även möjlighet för centrumverksamheter (C1) i bottenplan. Det ger möjlighet för etablering av bostadsnära servicefunktioner i ett stationsnära läge. Det råder ingen uttalad efterfrågan för centrumverksamheter i Önnestad i dagsläget, utan planbestämmelsen syftar till att ge en planmässig flexibilitet för områdets långsiktiga utveckling.

C= Med användningen centrum avses sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Centrum innebär att det kan finnas en blandning av olika verksamheter, där ingår t ex butiker, restauranger, gym, föreningslokaler och annan service.

Bebyggelsens omfattning och utformning

Omfattning

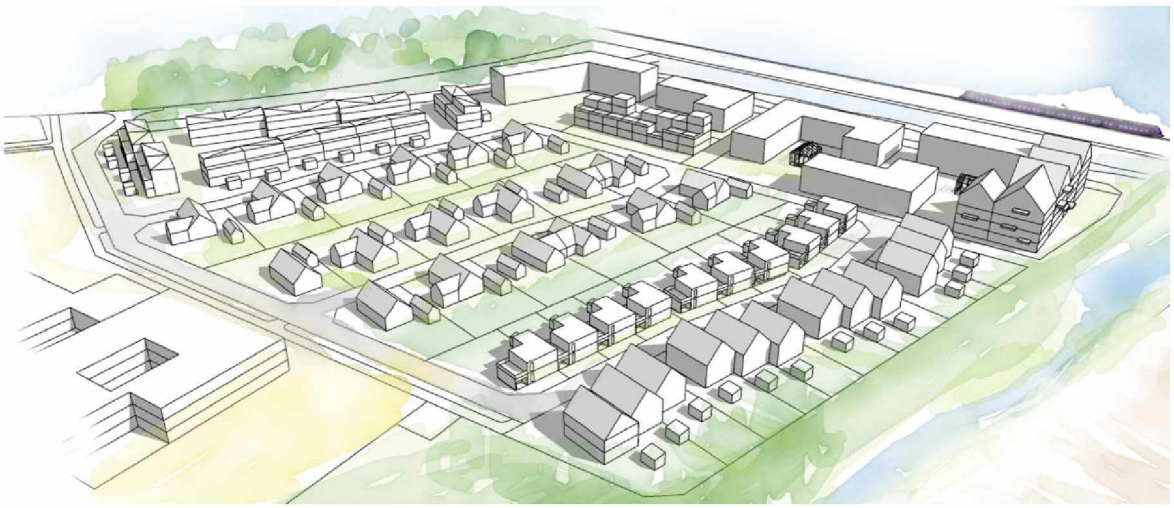
Inom mark för bostadsändamål får olika sorters småhus (fristående villor samt olika slags parhus, radhus och kedjehus) samt flerbostadshus (lägenheter) uppföras. Exploateringsgraden anger största tillåtna byggnadsarea (BYA) till 30 % av fastigheten för fristående småhus (e_1) och 40 % BYA av fastigheten för sammanbyggda småhus (par, rad- och kedjehus), flerbostadshus samt byggnader för skola, vård och kontorsändamål (e_2, e_3, och e_4). Inom ramen för dessa byggrätter tillåts även centrumändamål, men bara i bottenplan, och endast i det västra kvarteret utmed huvudgatan.

Exploateringsgraden är generellt angiven för att det ska finnas flexibilitet vid placering och utformning av bebyggelse. Anordnande av t ex parkeringsplatser, gemensamma ytor och utemiljö för t ex skolor och förskolor ska ändå kunna ske i tillräcklig omfattning inom respektive fastighet.

Placering och höjd

Småhus, både fristående och sammanbyggda, ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns alternativt byggas samman över fastighetsgräns. Även komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns alternativt byggas samman över fastighetsgräns.

Nockhöjd avser den högsta delen på en byggnads takkonstruktion där uppstickande delar över taket som skorstenar, ventilation etc. inte räknas in. Högsta nockhöjd anges till 9 meter för alla slags småhus, vilket då också inrymmer sk. stadsradhus där varje bostad kan utföras i upp till tre plan. För flerbostadshus (som också kan vara omsorgsboende) samt byggnader för skola, vård och kontorsverksamhet anges högsta nockhöjd till 15 meter, vilket motsvarar ca 4,5 våningar. Hänsyn till befintliga bostäder norr om planområdet har tagits genom att park- och prickmark reglerar avståndet mellan deras södra fastighetsgräns och ny byggrätt till 25 meter samt att nockhöjden i norra delen av kvarteret begränsats till 10,5 meter.



Illustration, 3D-modell, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen juli 2020.

Utformning och material

Detaljplanen innehåller inte formella planbestämmelser för bebyggelsens utseende, material eller färgsättning utan hänvisar i stället till plan- och bygglagens generella krav på att byggnader ska ha en god form-, färg- och materialverkan.

Eftersom planområdet ligger i ett öppet skånskt jordbrukslandskap så blir bebyggelsen synlig på långt håll. Byggnaderna kan med fördel hämta inspiration från den skånska karaktären med branta sadeltak och traditionella fasadmaterial i tegel, puts och trä.

Närboende har också framfört önskemål om att bebyggelsens gestaltning bör knyta an till Önnestads bykaraktär och de omgivande jordbruksmiljöerna.

Detaljerna för byggnadernas utseende och utformning prövas närmare i kommande markanvisnings- och bygglovsskede.

Byggnaders utförande

Detaljplanen innehåller byggnadstekniska bestämmelser för en liten markyta närmast järnvägen. Om flerbostadshus placeras inom den ytan ska dessa förses med avstängningsbar ventilation och ha luftintag frånvänt järnvägen. Här gäller också att projektering och utformning av huvudbyggnader ska utföras med hänsyn till förkommande vibrationer från tågtrafiken.

Se vidare avsnittet ”Risker och störningar”.

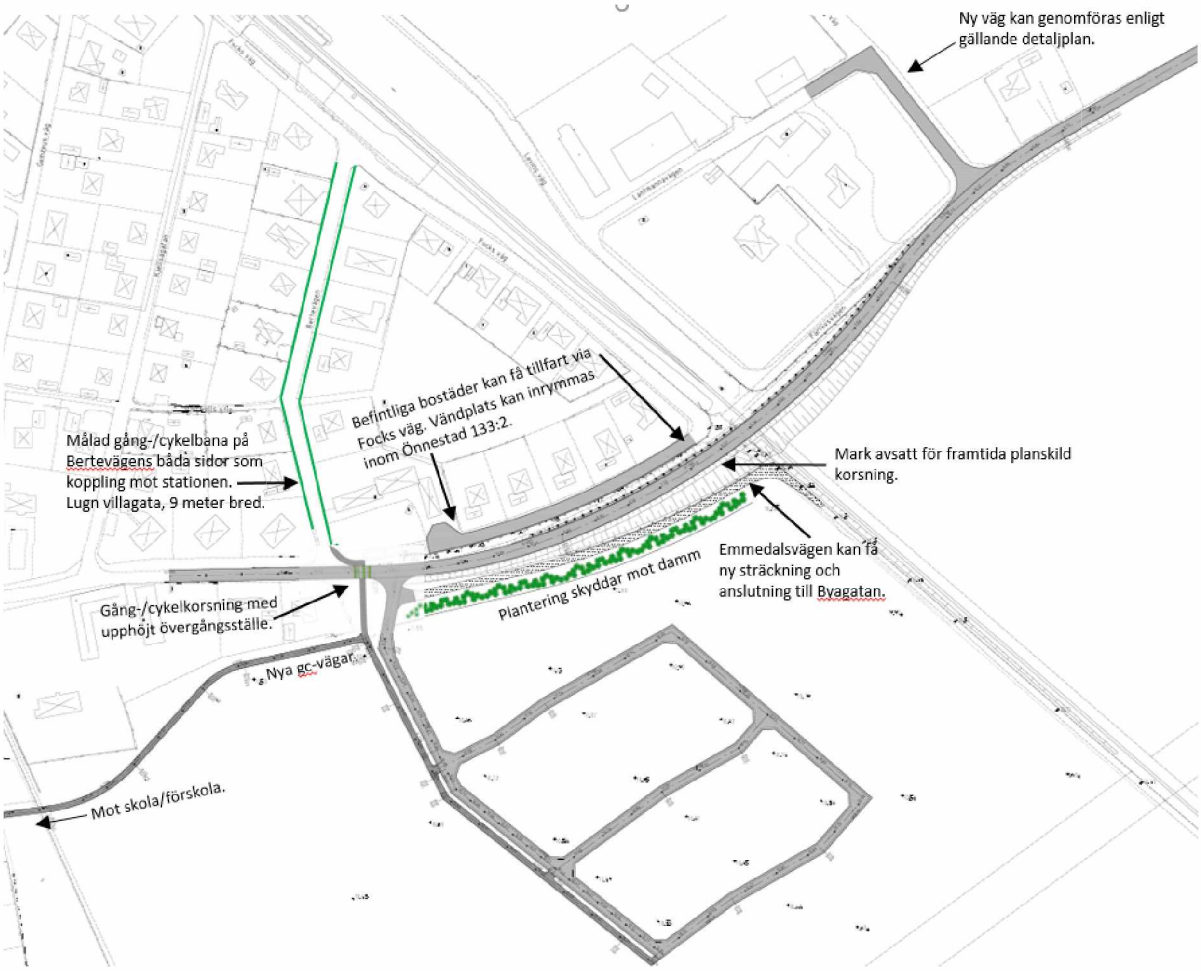
Kvartersmark för trafikändamål (T)

Framtida planskild korsning

Trafikverket är väghållare för Byagatan. Detaljplanen har tagit höjd för framtida planskild korsning mellan Byagatan och järnvägen och mark för detta har avsatts på plankartan som trafikändamål (T). Som underlag har en vägprojektering tagits fram av Kristianstads kommun/tekniska förvaltningen i samråd med Trafikverket.

Projekteringsunderlaget visar hur en planskildhet kan utformas tillsammans med väganslutningar till Byagatan, tillfartsvägar till befintlig bebyggelse samt gång- och cykelvägar till olika målpunkter.

Planskildheten är inte aktuell att genomföra i samband med denna detaljplan utan hanteras i Trafikverkets infrastrukturplaner. Syftet med utredningen i detta skede är att säkerställa att tillräckligt med mark avsätts utmed Byagatan så att en framtida planskildhet kan genomföras utan att komma i konflikt med markområden för andra ändamål.



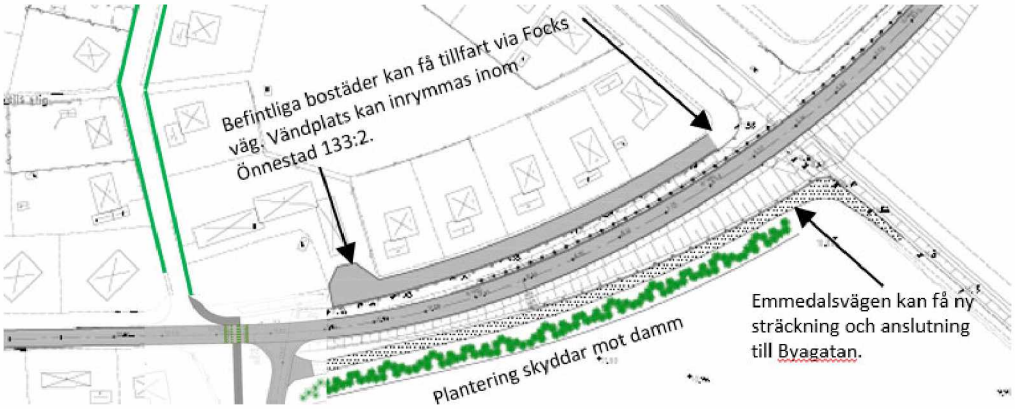
Vägprojektering och redovisning av ytor för framtida planskild korsning. Kristianstads kommun dec 2019.

I dagsläget har Emmedalsvägen, där fastigheten Önnestad 3:5 har servitut för en 5 meter bred väg, en rak anslutning till Byagatan. Även bostadshusen i norr har direktutfarter mot Byagatan. Dessa anslutningar förändras inte genom nu aktuell detaljplan, men den dag det blir aktuellt med en planskild korsning så kan vägarna byggas om för att möjliggöra Byagatans underfart under järnvägen.

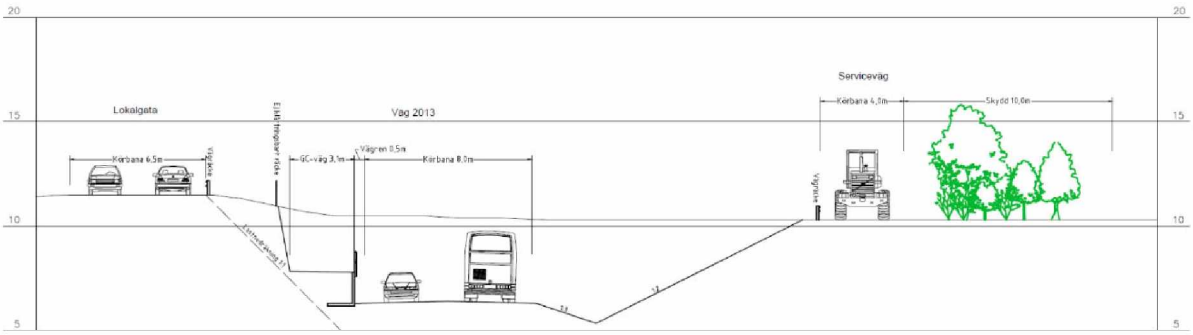
Bostädernas nuvarande utfarter och Emmedalsvägens raka anslutning till Byagatan kan ligga kvar med sin nuvarande utformning tills en planskild korsning med järnvägen genomförs.

Det finns plats för att anordna en tillfartsväg till de norra bostäderna från Focks väg, parallellt med Byagatan, utan att göra intrång på fastigheterna. Det finns också utrymme för en vändplats inom flerbostadshusfastigheten Önnestad 133:2. Markägaren AB Kristianstadsbyggen har ställt sig positiv till en sådan lösning för att möjliggöra för en planskild korsning.

Emmedalsvägen får i samband med en framtida planskildhet en ny sträckning inom plankartans område för trafikändamål. Detta i form av en grusad markväg med anslutning till Bygatan via detaljplanens nya korsning i väster. Projekteringsunderlaget har tagit hänsyn till svängradier och framkomlighet även för traktorer och jordbruksmaskiner och möjlighet till 5 meters vägbredd behålls i planförslaget. Mellan markvägen och bostäderna anläggs skärmande plantering/vegetation för att ge ett visuellt och fysiskt skydd mot damm och partiklar från markvägen.



När planskildheten genomförs får bostäderna i norr tillfartsväg via Focks väg och Emmedalsvägen får en ny parallell sträckning och anslutning Byagtan via den nya korsningen i väster.



Sektion/snitt som visar en möjlig utformning av en framtida planskild korsning. Byagatan inkl. gång-och cykelväg är nedsänkta under järnvägen, tillfartsvägen till befintliga bostäder från Focks väg syns till vänster och planområdet med Emmedalsvägens nya sträckning med illustration av skärmande plantering till höger. Kristianstads kommun dec 2019.

Plank och vägservitut

Området för trafikändamål fortsätter söderut utmed järnvägsspåren. Inom detta område ska ett plank uppföras, som enligt genomförda utredningar ska vara minst 2,1 meter högt, tätt och ej klättringsbart. Plankets genomförande, placering och höjd har reglerats på plankartan med planbestämmelser om villkor för startbesked samt för störningsskydd (a1 och m1).

Planket skyddar mot trafikbuller från spårtrafiken och skapar en skyddad bostadsmiljö. Trafikverket har upplyst om att panelstängsel kommer att behövas utmed spåren av säkerhetsskäl för att förhindra tillträde till järnvägen. Panelstängslet placeras på Trafikverkets mark och det projekteras och utförs av Trafikverket medan kommunen står för kostnaderna. Detaljerna för panelstängslets exakta utformning, sträckning och genomförande regleras i avtal mellan Trafikverket och Kristianstads kommun.

Inom trafikområdet (T) utmed järnvägsspåren ska även det befintliga servitutet för en 5 meter bred väg till förmån för Önnestad 3:5 tillgodoses. I samband med uppförandet av planket så kommer grus-/jordbruksvägen flyttas några meter åt sydväst för att ligga på samma sida om planket som de tillkommande bostäderna. Nuvarande jordbruksväg övergår till att fungera som skötselväg för järnvägen och på den sidan ska det inte förekomma någon allmän vistelse eller körtrafik.

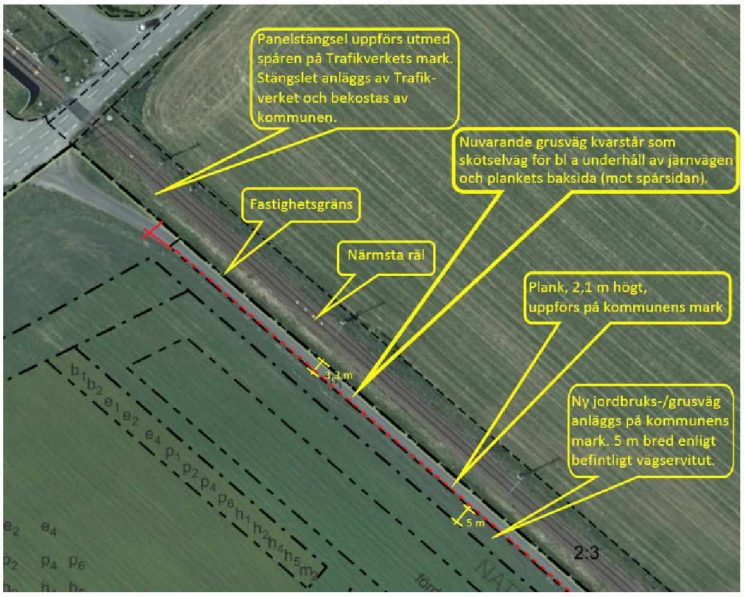


Illustration som visar principen för åtgärder utmed järnvägen. Kristianstads kommun i dialog med Trafikverket, okt 2021

Se vidare avsnitten ”Risker och störningar” och ”Fastighetsrättsliga frågor”.

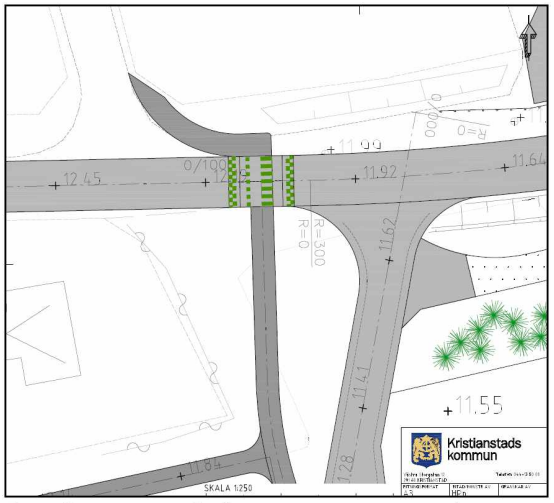
Allmän plats för gata samt gång- och cykelväg

De vägar som på plankartan utgörs av allmän plats för gata samt gång- och cykelväg har kommunalt huvudmannaskap och kommer att byggas ut i samband med etappvis genomförande av detaljplanen. Väganslutningen till Byagatan har utformats enligt Trafikverkets krav och riktlinjer gällande placering och siktförhållanden.

En ny gång- och cykelförbindelse anordnas mot järnvägsstationen. En separat gång- och cykelväg (gc) anläggs utmed västra sidan av planområdets huvudgata. För att möjliggöra tillfarter till kvartersmarken i väster, med tänkt förskola och omsorgsboende, och samtidigt hålla nere antalet korsningsrörelser över parkmarken och gc-vägen, har antalet körbara utfarter begränsats till 4 st inom den aktuella sträckan. I söder tillåts servicefordon korsa gc-vägen och parkmarken, vilket behövs för bl a åtkomst till transformatorstationen och underhåll av naturmarken.

I norr föreslås gc-vägen korsa Byagatan i ett upphöjt övergångställe som sedan leder vidare mot tågstationen genom målade markeringar längs Bertevägen. En ny gång- och cykelanslutning anläggs också i öst-västlig riktning mot befintlig skola/förskola.

Det finns avtal mellan Trafikverket och Kristianstads kommun om utbyggnad av en gc-väg mellan Önnestad och Färlöv som enligt nuvarande tidplan som tidigast vara klar 2025. Den ansluter till stationsområdet norr om järnvägen kommer i nuvarande förslag inte passera planområdet.



Projekteringsunderlag som visar väganslutning mot Byagatan samt ny gång- och cykelväg och upphöjt övergångsställe. Kristianstads kommun dec 2019.

Allmän plats för natur

Den kommunala allmänna platsmarken för natur är främst till för att avleda och omhänderta dagvatten från planområdet samt utgöra ett avståndshinder mellan de nya bostäderna och järnvägen. Ett projekteringsunderlag har tagits fram som visar hur området ska höjdsättas för att regnvatten ska ledas ut till diken och sedan vidare till en damm i sydvästra delen av planområdet. Dikena utgör ett fysiskt hinder för framkomlighet mot spårområdet, men de kommer inte att vara ständigt vattenfyllda.

Läs mer om dagvattenhanteringen i avsnittet ”Teknisk försörjning”.

Utformning av allmän plats för natur

Den allmänna platsmarken för natur utgör gränsen mellan den föreslagna bebyggelsen och den omkringliggande jordbruksmarken. Området är tänkt att utformas med planteringar och vegetation med naturkaraktär för att skapa en bra övergång och koppling mellan bostäderna och den omgivande jordbruksmarken. Vegetationen ska skapa kvaliteter för promenader, rekreation och lek men även vara läbildande för bebyggelsen som annars utsätts för vind från det öppna jordbrukslandskapet.

Allmän plats för park

Två ytor i anslutning till korsningen mot Byagatan planläggs som parkmark med kommunalt huvudmannaskap. Ändamålet park regerar att det ska vara mer iordningställda miljöer som kräver skötsel på ett annat sätt än till de mer friväxande grönområdena inom natur.

Utformning av allmän plats för park

Parkmarken syftar till att tillskapa ett avståndsskydd mot befintliga bostäder och tillse att väganslutningen och korsningen med Byagatan utformas i enlighet med Trafikverkets krav på begräsning av vegetation och fri sikt i korsningen.

Allmän plats för skydd

Utmed området för trafikändamål (T) längs Byagatan planläggs ett 16-33 meter brett skyddsområde. Längs trafikområdet ställs krav på plantering som skyddar mot damm från framtida jordbruksväg (Emmedalsvägen) när den i framtiden genomförs i samband med planskild korsning mellan Byagatan och järnvägen.

Trafik och parkering

Trafik

Byagatan ingår i huvudvägnätet kring Önnestad och utgör en viktig förbindelse till Färlöv som ligger ca 4 km åt nordost. Boende i Färlöv vänder sig till Önnestad för tillgång till basservice och högstadieskola.

Under hösten 2014 uppmättes trafiken på Bygatan (öster om Bertevägen) till 840 fordon per veckomedeldygn, andelen tung trafik var 11 %. En exploatering av planområdet innebär en ökning av trafiken på Byagatan, som med en uppräkning till 2040 beräknas till 1797 fordon per veckomedeldygn (Ramböll 2021-04-16). En uppskattning har gjorts av Ramböll tillsammans med kommunens trafikplanerare om att ca 80 % av trafiken från planområdet kommer att svänga vänster mot Önnestads centrala delar och/eller vidare mot väg 21.

Gatorna inom planområdet följer en kvartersstruktur som möjliggör rundkörning utan återvändsgator. Tillfarter och parkering anordnas inom kvartersmarken och respektive fastighet.

Viss köbildning kan uppstå på Byagatan samband med bomfällning vilket tillfälligt kan innebära väntetid för trafik till och från Focks väg och Emmedalsvägen. Tillfarten till planområdet har, i dialog med Trafikverket, förlagts så långt västerut som möjligt och avståndet till järnvägskorsningen är ca 200 meter, vilket tillsammans med de beräknade trafikmängderna är tillräckligt för att köbildning inte ska påverka trafiken till och från planområdet samt Bertevägen. Planförslaget bedöms inte generera behov av några direkta trafikåtgärder på den statliga Byagatan, utöver en trafiksäker korsande gång- och cykelpassage, som regleras vidare i avtal mellan kommunen och Trafikverket.

Parkering

Parkering ska ordnas inom egen fastighet eller inom gemensamma ytor inom kvartersmarken. Parkeringsnormer för Kristianstads kommun (KF 2018-10-09) delar in

kommunen i fyra zoner där de sk. basorterna, så som Önnestad, ingår i zon 3. Det innebär att för småhus (fristående villor samt olika slags radhus, kedjehus och parhus) ska i genomsnitt 1,5 parkeringsplats/bostad anordnas. För villatomter inom aktuellt planområde ska utrymme finnas för 2 bilplatser inom respektive fastighet.

Flerbostadshusbebyggelse (hus med 3 eller fler lägenheter) ska anordna parkering inom egen fastighet eller inom en gemensamhetsanläggning inom kvartersmarken. Antalet p-platser som krävs per bostad varierar mellan 0,8 och 1,2 st beroende på lägenhetsstorlek.

Parkeringsnormerna utgör minimikrav och byggherren bör göra en egen analys/parkeringsutredning för att säkerställa att parkeringsbehovet uppfylls inom den egna fastigheten. Gatuparkering är endast till för tillfällig parkering vilket kan komma att regleras av kommunen med tidsbegränsning.

Parkering för skol-, vård-, kontors- och centrumändamål anordnas också i enlighet med parkeringsnormerna inom respektive fastighet alternativt med gemensamma ytor inom kvartersmarken. För dessa ändamål finns också krav på parkeringsplatser för rörelsehindrade. Det finns i normerna möjlighet till samnyttjande, vilket innebär att en parkeringsplats kan användas av olika brukare som har parkeringsefterfrågan vid olika tider på dygnet, t ex bostäder och kontor.

Parkeringsnormerna innehåller även parkeringstal för cykel. Cykelparkering för boende i småhus förutsätts anordnas inom respektive fastighet utan angivna tal, men vid byggnation av flerbostadshus behöver hänsyn tas till behovet av samordnad cykelparkering. Som utgångspunkt ska det finnas utrymme för 2,3 cykelplatser per ”standardlägenhet” (mellan 40 m^2 och 90 m^2) inom respektive fastighet/bostadskvarter. Parkeringsnormerna betonar vikten av att också ta hänsyn till olika sorters låd- och elcyklar.

Då planområdet idag är helt oexploaterat finns goda möjligheter att lösa parkeringsbehoven för den typ av bebyggelse som uppförs. Placering och utformning av parkeringsplatserna redovisas närmare av byggherre/exploatör i kommande markanvisnings- och bygglovskede.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i Önnestad. Dricksvattnet hämtas lokalt i Önnestad och spillvattnet leds till reningsverket i Kristianstad. Ett ledningsstråk finns i Bertevägen, korsar Byagatan och går sedan över jordbruksmarken utmed planområdets västra del ner till Önnestad skola.

Planområdet ligger i dagsläget utanför Kristianstads kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten, men verksamhetsområdet föreslås utvidgas för att inrymma den nya bebyggelsen. Beslut om detta fattas av tekniska nämnden. Kapaciteten i vatten- och avloppssystemet bedöms som god och kan hantera en större utbyggnad av Önnestad. Det kommer att läggas nya vatten- och spillvattenledningar i samband med genomförandet av detaljplanen. De placeras då inom allmän platsmark/gata med kommunalt huvudmannaskap.

Dagvatten

Att åstadkomma en väl fungerande dagvattenhantering är en förutsättning för utbyggnaden av området. Recipient för dagvatten är Bockebäcken strax söder om planområdet. Bockebäcken rinner vidare ut i Vinne å.

Detaljplaneförslaget baserades i samrådsskedet på att dagvattnet skulle tas omhand lokalt vilket innebar komplicerade beräkningar och krav på åtgärder inom de enskilda fastigheterna. Utifrån de synpunkter som inkom under samrådstiden föreslås det istället bildas kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, både för gata och fastighet. Beslut om utökning av verksamhetsområdet fattas av tekniska nämnden.

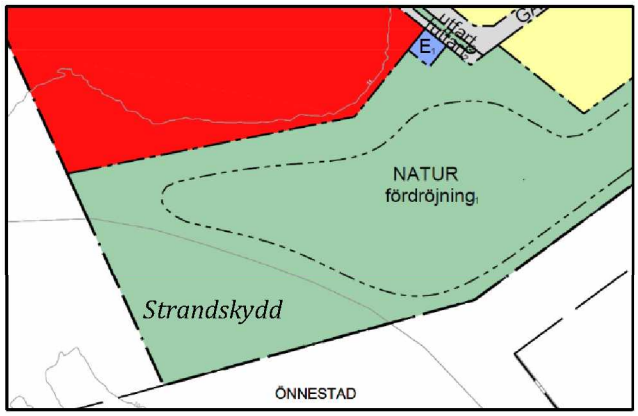
De geotekniska utredningar som tagits fram av Tyréns (2013 och 2016) anger att möjligheten till infiltration av dagvatten inom området bedöms god i sandjord. Om infiltration skall göras i områden med silt eller lera bedöms infiltrationsförutsättningarna vara låga-måttliga. Grundvattennivån fluktuerar men ligger ca 2 m under markytan.

En dagvattenutredning togs fram av Structor 2015-11-27 för att ge förslag på lämpliga lösningar. Utifrån rådande markförutsättningar och dagvattenutredningens slutsatser har kommunens tekniska förvaltning i december 2019 tagit fram en grovprojektering för dagvattenytorna som har legat till grund för planutformningen.

Projekteringsunderlaget är utformat så att allt regnvatten från området ska avledas från kvartersmaken, både i ledning och ovan mark, via gatorna och två större gröna stråk genom bebyggelsen ut till ett större sammanhängande naturområde som förläggs utmed planområdets östra och södra gränser. I den lägre delen av planområdet i sydväst anläggs en dagvattendamm som fördröjer och renar regnvattnet innan det når Bockebäcken.

Dikena och dammen placeras inom kommunal allmän platsmark för natur. Systemet har utformats för att klara ett 100-årsregn och dammen har dimensionerats för att kunna förvara 3860 m³ dagvatten, vilket krävs vid en maximal utbyggnad av planområdet. Genom dikenas och dammens kapacitet och utformning så är vattenutsläpp till recipient reglerat till ca 1,5 l/s ha vilket är en lämplig nivå för att klara rening och säkerställa att det inte blir översvämningsproblem nedströms Bockebäcken.

I granskningsskedet föreslogs dammen delvis inom strandskyddat område, men då det inte fanns tillräckliga skäl för upphävande av strandskyddsbestämmelserna, så justerades ytan för infiltration på plankartan så att dammen placeras utanför strandskyddsområdet.



Utdrag ur plankartan som visar yta för fördröjning samt området med strandskydd, Kristianstads kommun, april 2022.

Kristianstads kommun

Miljökvalitetsnormer för vatten

De vattenförekomster som är relevanta för planläggningen för Önnestad 112:1 är grundvattenförekomsten Norra Kristianstadsslätten och Vinne å, genom att den berörs indirekt via Bockebäck. Bockebäck är alltså ingen egen vattenförekomst enligt Vatteninformationssystem i Sverige (VISS), utan den ingår i avrinningsområdet för Vinne å.

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

2. Vinne å, delsträcka Araslövssjön - Åraslövsån, SE621804-139059, genom tillflöde Bockebäck. Bockebäck är som närmast drygt 200 meter från planområdet, men skulle kunna beröras genom utflöde av dagvatten till diken eller ledningsnät.

Närmaste avstånd till Vinne å från planområdet är cirka 1,25 km. MKN är god ekologisk status till 2027 och god kemisk ytvattenstatus (idag). Nuvarande status är måttlig ekologisk, men uppnår ej god kemisk status. Vattenförekomsten bedöms redan ha en betydande påverkan från dagvatten.

Miljökvalitetsnormer för vatten har särskilt belysts i detaljplanens tillhörande miljökonsekvensbeskrivning med slutsats att nu aktuell detaljplan för känslig markanvändning så som bostäder, skola och vård tillsammans med de föreslagna dagvattenlösningarna med diken och damm, så finns det hög potential att nå tillfredställande rening av dagvattnet. Kommande detaljprojektering hanterar utformningen och tillser att det blir rätt växtval i fördröjningsytorna.

Sammantaget görs bedömningen att planförslagets dagvattenavrinning inte kommer medföra någon försämring av vattenförekomsternas status och inte försvåra eller negativt påverka möjligheterna att uppnå god status i vattenförekomsterna.

Se vidare Miljökonsekvensbeskrivning, WSP 2022-04-01.

Fjärrvärme, el, tele och bredband

Planområdet har tillgång till el, tele, och bredband via angränsande befintliga ledningsstråk. Optokabel/fiber finns längs med Byagatan och både Skanova och Tele2 har uppgett att de har ledningar i/längs med gatan.

E.ON elnät är ledningsägare och ansvarig eldistributör för planområdet. Elledningar förekommer i dagsläget inom planområdet i nord-sydlig riktning. Dialog har förts med E.ON om att ledningarna är möjliga att flytta och förlägga i gatumark i samband med utbyggnaden av planområdet. Detta regleras vidare i avtal mellan E.ON. och Kristianstads kommun via mark- och exploateringsenheten.

Ett E-område för transformatorstation har avsatts på plankartan i enlighet med E.ONs önskemål. E-området är 10 x 10 meter stort, och en transformatorstation kan placeras flexibelt inom ytan, vilket i kombination med planbestämmelserna om placering av byggnader minst 2 meter från fastighetsgräns inom den angränsande kvartersmarken ($SDBC_1$), innebär att avståndet mellan elstationen och framtida byggnader blir minst 5 meter, vilket är ett generellt krav från ledningsägare med tanke på brandsäkerheten.

Avfallshantering

Renhållningen Kristianstad AB ansvarar för avfallshanteringen i Önnestad. Närmsta återvinningsstation finns vid matbutiken i Önnestad och närmsta återvinningscentral är Returum som ligger inom Ängamöllanområdet i västra Kristianstad.

Detaljplanens gatustruktur är utformad för att möjliggöra framkomlighet för sopfordon i slinga för upphämtning av sopor i fastighetsgräns.

Vid utformning av soputrymmen eller andra frågor som rör sophanteringen ska samråd ske med Renhållningen Kristianstad.

Posthantering

Postnord tillhandahåller den samhällsomfattande posttjänsten och arbetar löpande med att effektivisera och standardisera posthantering i bostadsområden. Vid nybyggnation av villor/radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus sker posthanteringen i fastighetsboxar på entréplan.

Kontakt med Postnord ska ske i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagningen i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkända leder till att posten inte delas ut till adressen.

Risker och störningar

Järnväg och farligt gods

Järnvägssystemet är i jämförelse med övriga transportsystem ett säkert transportsystem, det vill säga att sannolikheten för oönskade händelser är mycket små. Risken för urspårning är i dagsläget väldigt låg eftersom spåret är rakt och sträckan är ATC-reglerad (Automatisk tågkontroll). Vid urspårning hamnar vagnarna i de flesta fall inom en vagnslängd från banan, dvs. 25 meter. Endast vid cirka 0,5 % av urspårningarna hamnar vagnarna längre än 25

meter från banan. Hastigheten påverkar inte detta avstånd nämnvärt då ”rörelsekraften” är i tågets färdriktning.

Transporter med farligt gods förekommer på järnvägen genom Önnestad. År 2020 passerade 7,8 godståg per årsdygn (ÅDT). Exempel på vanliga transporter av farligt gods är gasol, petroleumprodukter och klorföreningar.

Som underlag för planutformningen i samrådsskedet togs en riskutredning fram (Sweco 2017-10-04) som sedan kompletterades inför granskningen, Sweco 2021-04-23). Vid tidpunkten för första utredningen utgick beräkningarna från att 12 godståg/vardagsmedeldygn skulle passera planområdet vid prognosåret 2040.

Sedan dess har Trafikverket dels övergått till att räkna tågtrafiken i årsdygnstrafik (ÅDT) istället för vardagsmedeldygn vilket i viss mån förändrat siffrorna för beräkningarna och dels har Trafikverket fattat beslut om Sydostlänken, vilket innebär att godstågen till Blekinge i framtiden, från 2031 enligt Trafikverkets nuvarande planering, inte kommer att köra igenom Önnestad. För prognosåret 2040 bedöms då endast 1,5 godståg ÅDT passera planområdet.

Samtidigt förekommer det en lång mellanperiod fram till 2031 som det inte går att bortse från i riskutredningarna. Utifrån detta så har Trafikverket bedömt att dagens 7,8 godståg ÅDT utan ytterligare uppräkning, ska anges för prognosåret 2040 och användas som underlag för bl a risk- och bullerberäkningar.

Riskutredningarna konstaterar att det närmsta avstånd som bostäder och annan känslig markanvändning kan uppföras på, utan några krav på skärmning, är 48 meter. Men eftersom ett minst 2 meter högt plank krävs utmed spåren av flera andra anledningar, så har detta varit en förutsättning/indata även för riskutredningarna.

Den första riskutredningen angav utifrån dåvarande beräkningar att planket i sin nedre del, från marken och 1 meter upp, skulle utföras i tungt och tätt material (betong) för att begränsa en ev. tågavåkningssträcka och hindra vätskor från att rinna mot byggnader.

Utifrån de förändrade prognoserna för antalet godståg så fick Sweco 2021 uppdrag att se om kravet på betongfundament kunde undvaras med hänsyn till dessa nya förutsättningar.

I den uppdaterade riskutredningen (Sweco 2021-04-23) konstateras att planket inte nödvändigtvis behöver vara tätt och tungt i nederkant utan att det är tillräckligt med ett traditionellt bullerplank med hänsyn till riskbilden för området.

Båda riskutredningarna anger att vid uppförande av flerbostadshus närmare än 50 meter från närmsta räl så ska ventilationen utföras med central avstängningsbar funktion samt friskluftsintag frånvänt järnvägen.

Sammanfattningsvis tillgodoser plankartan fullt ut riskutredningarnas slutsatser genom att ställa krav på uppförande av ett 2,1 meter högt plank utmed järnvägen samt att kvartersmarken för bostäder och kontor (BK) har zonerats med krav på byggnadstekniska åtgärder för ventilation närmast spårområdet (b_1). Kvartersmarken ”börjar” 43 meter från närmsta räl och zonen med ventilationskrav sträcker sig 50 meter från närmsta räl, dvs ytan

med byggnadstekniska bestämmelser är 7 meter bred. Därefter är det ur riskperspektiv ”fritt fram” för all sorts bebyggelse inom tillåten markanvändning för bostäder och kontor.

Vibrationer från tågtrafik

En vibrationsutredning genomfördes tidigt i planprocessen (Sweco 2015-06-17) för att kartlägga situationen samt definiera skyddsavstånd för nya planerade bostäder utifrån komfortstörning av vibrationer. Utredningens slutsatser, som baserats på faktiska vibrationsmätningar i fält, bedöms fortfarande vara aktuella som underlag för detaljplanen.

I utredningen har skyddsavståndet för komfortstörning från vibrationer bestämts utifrån uppmätta vibrationsnivåer och planerade bostäders möjliga grundläggning och byggnadstyp. Eftersom komfortvibrationer kan vara kännbara även under de riktvärden som finns så är det lämpligt att ta ut ytterligare säkerhetsmarginal vid nybyggnation.

Vid byggnation närmre än 50 meter från spåret rekommenderas därför att projektering och utformning av byggnaderna görs i samråd med specialist inom akustik/vibrationer. Någon risk för byggnadsskador på grund av vibrationer från tågtrafiken bedöms inte föreligga.

I enlighet med utredningens slutsatser så reglerar planbestämmelserna att huvudbyggnader för bostads- och kontorsändamål (dvs ej förråd, uthus, uteplatser och liknande), som placeras närmare än 50 meter från närmsta räl, ska projekteras och utföras med hänsyn till förekommande vibrationer från tågtrafiken (b_2).

Trafikbuller

Riksdagen har fastställt riktvärden för buller från spårtrafik och vägar som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder. Värdena ska även tillämpas för skolor, förskolor och vårdlokaler. Riktvärdena är 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnaders fasader. Vid uteplats gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Tre bullerutredningar har tagits fram som underlag för detaljplanen. Den första togs fram till plansamrådet (Sweco 2017-08-22) och sedan gjordes en ytterligare utredning (Ramböll 2021-04-16) utifrån reviderat illustrations-/planförslag samt Trafikverkets uppdaterade (minskade) siffor för antalet tågpassager förbi planområdet för 2040. Detta beskrivs närmare avsnittet ”järnväg och farligt gods”. Inför antagandet av detaljplanen togs en kompletterande bullerberäkning fram för de högre våningsplanen (14 meters höjd) för att visa att även dessa beräknas klara gällande bullerriktvärden (Ramböll 2022-02-22).

Bullerpåverkan har studerats för både tåg- och vägtrafik och räknats upp till Trafikverkets basprognosår 2040. Beräknade trafikmängder framgår i tidigare avsnitt om ”trafik och parkering”.

Beräkningar har gjorts dels utifrån oskärmad terräng, men även för situationen med planerad bebyggelse och järnvägsnära bullerskärm. Bullerskärmen har i utredningen angetts till 2 meter över räls (RÖK) med längden 290 meter och placerad i enlighet med plankartas, dvs ca 7 meter från spårmitt.

Kristianstads kommun

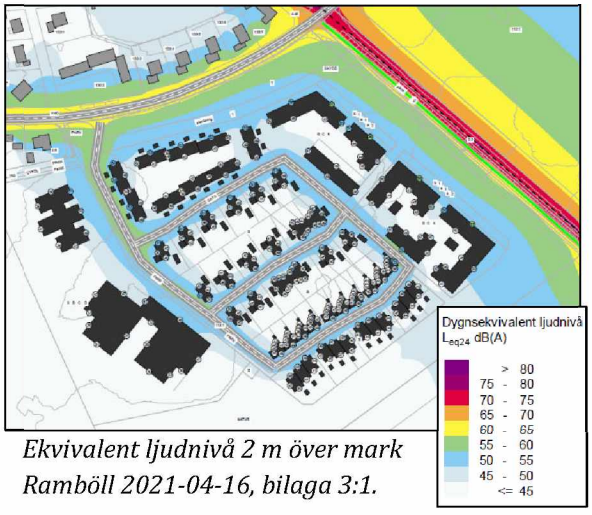
Bullerberäkningarna har gjorts utifrån att både småhus och flerbostadshus kan uppföras inom området och de har utgått från att Byagatan ligger kvar i markplan. Bullernivån från vägen kommer att minska när den i framtiden grävs ner i en planskildhet under järnvägen.

Bullerutredningen visar att riktvärdet 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå inte beräknas överskridas vid något våningsplan inom byggrätterna för bostadsändamål inom planområdet.

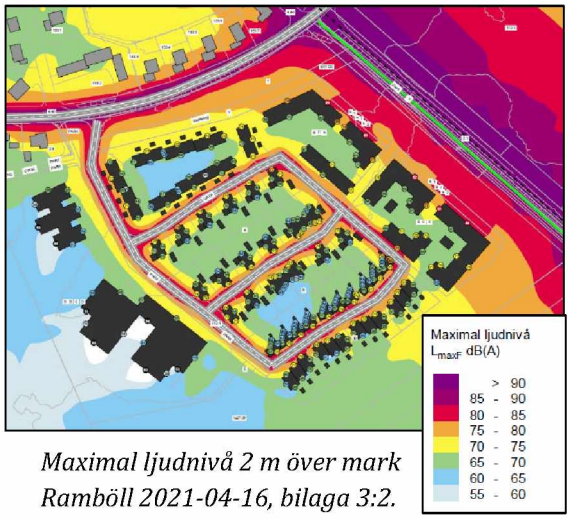
Bullergränsen från järnväg, 60 dBA, går ca 33 meter från närmsta räl och byggrättsgränsen i planförslaget ligger ca 40 meter från närmsta räl. Bullergränsen från Byagatan, 60 dBA, går ca 5 meter från vägkant och byggrätten ligger 30-40 meter från vägen.

Som högst beräknas dygnsekvivalent ljudnivå till 57 dBA vid fasad närmast järnvägen. Vid bostadshus i den norra delen av området och som är belägna nära Bygatan beräknas som högst få dygnsekvivalenta ljudnivåer om 54 dBA vid fasad.

Gällande uteplatserna så klaras riktvärde 50 dBA dygnsekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå inom merparten av planområdet och alla bostäder som uppförs inom området kan anordnas med tillgång till en uteplats som tillgodoser dessa riktvärden, se kartbilder nedan.



Ekvivalent ljudnivå 2 m över mark Ramböll 2021-04-16, bilaga 3:1.



Maximal ljudnivå 2 m över mark Ramböll 2021-04-16, bilaga 3:2.

Av utredningen framgår dock att om beräkningarna görs i helt oskärmad terräng (men med bullerplanket utmed järnvägen på plats) så överskrids riktvärdena för uteplats inom delar av ytorna utmed järnvägen och Byagatan.

Planförslaget har, med hänsyn till detta, utformats med större kvarter för grupphusbebyggelse i dessa områden, vilket ger möjlighet till attraktiva, skyddade uteplatser åt sydväst. Planbestämmelser (m_2 och m_3) reglerar också att bostäderna inom dessa kvarter ska anordnas med tillgång till en uteplats som skärmas från buller från järnvägen, Byagatan och norra delen av huvudgatan som leder in i området.

Det är inget som förhindrar att uteplatser anordnas inom m-områdena, men då ska det finnas tillgång till en alternativ, antingen egen eller gemensam, skärmad uteplats. Så fort en rad bebyggelse uppförts som skärmar mot järnvägen/Byagatan/huvudgatan så blir det fritt fram för placering av byggnader och uteplatser inom resten av kvarteret.

Kristianstads kommun

Naturvårdsverket har angett riktvärden för skol- och förskolegårdar, där den ekvivalenta bullernivån 50 dBA (ÅDT) samt maximala nivån 70 dBA bör underskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Detta klaras inom den mark som tillåter skola/förskola i västra delen av planområdet. De lugna gårdsmiljöerna kommer främst att placeras åt väster utifrån att tillfart och parkering sker i anslutning till gatan.

Sammantaget klarar alla byggrätter 60 dBA ekvivalent ljudnivå i alla våningsplan, planbestämmelser säkerställer tillgång till bullerskyddad uteplats och Naturvårdsverkets riktvärden för skol- och förskolegårdar kan tillgodoses inom kvartersmarken för detta ändamål. Detaljerna för bebyggelseutformningen och placeringen av utemiljöer prövas sedan vidare i samband med kommande markanvisning- och bygglovsprocess.

Fördelningsstation (ställverk)

E.ON har en fördelningsstation sydväst om planområdet vid Önnestad 3:18 (ÖSD - Önnestad) med inkommande Regionnätsluftledningar (50 kV).

I förslaget till ny detaljplan är avståndet från närmsta fastighetsgräns för Önnestad 3:18: till ny bebyggelse som minst 135 meter.

E.ON har 2021-10-04 svarat att ur magnetfältssynpunkt så ligger station och ledningar på ett betryggande avstånd. Störst magnetfältsbidrag kommer från luftledningarna, och de ligger på ”rätt” sida i förhållande till planområdet och således behövs ingen magnetfältsberäkning för nu aktuell detaljplan.

Vid uppförande av en skola inom planområdet kan det krävas att vissa åtgärder vidtas, som till exempel högre staket för inkommande fotbollar och eventuellt nytt undergrävningsskydd då detta inte gällde som krav när stationen byggdes.

I nuläget är det förskola som är tänkt att uppföras inom planområdet men skulle det bli aktuellt med en skoletablering tas tidig kontakt med E.ON. Behovet av åtgärder regleras då vidare i avtal mellan E.ON och skolexploatören där exploatören står för kostnaderna.

Eventuella bullerskyddsåtgärder kring fördelningsstationen som är direkt samhöriga med nu aktuell detaljplan regleras i det avtal som ska upprättas mellan E.ON och Kristianstads kommun avseende flytt av ledningar och där kommunen står för kostnaderna.

Se vidare avsnittet ”Genomförande/avtal”

Djurhållning

Området ligger i ett lantligt läge med gårdar i närheten (närmsta 500-600 meter från planområdet) och angränsande jordbruksmark kommer även fortsättningsvis att brukas och eventuellt gödslas varpå luktolägenheter vid vissa tidpunkter kan uppstå. Någon större djurbesättning som påverkar planläg222gningen förekommer inte i områdets närhet.

Kristianstads kommun

GENOMFÖRANDE

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

När detaljplanen fått laga kraft ska området detaljprojekteras och markanvisas. Utbyggnaden är tänkt att ske etappvis och skulle kunna påbörjas under 2023.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då planen fått 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. Efter genomförandetidens utgång finns också en ökad möjlighet att göra avvikelser från planen.

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 gata, gång- och cykelväg, park, natur och skydd. Huvudmannen ansvarar för den allmänna platsmarkens utbyggnad, drift och underhåll.

Markanvisning

Kristianstads kommun avser tillämpa markanvisning genom markanvisningsavtal för bebyggelsen i området. Det innebär att företag som är intresserade av att bygga inom området skickar in bidrag som, utifrån de kriterier som anges av Kristianstads kommun, beskriver tänkt byggnation, upplåtelseform, utformning och utseende. Kommunen avgör sedan vilken byggherre som ska erbjudas rätt att bygga i området.

Avtal

Markanvisningsavtal kommer att upprättas av kommunens mark- och exploateringsenhet med den exploatör/byggherre som kommunen markanvisar byggrätt till.

Avtal ska upprättas mellan Kristianstads kommun och Trafikverket för att reglera förutsättningar och kostnader för panelstängsel och åtgärder kopplat gång- och cykelkorsning över Byagatan. Kommunens mark- och exploateringsenhet initierar ett sådant avtal som sedan upprättas av Trafikverket.

Trafikverket har upplyst om att det för Skånebanans framtida utveckling ska vara möjligt att flytta anläggningar som kan påverkas av en utbyggnad av järnvägen. Kommunens bedömning är att det är mest sannolikt att framtida dubbelspår kommer att förläggas på norra sidan om befintlig järnväg, men är införstådd och beredd att genomföra flytt av bullerplank, väg och dagvattendiken om det skulle visa sig behövas samband med utbyggnad av dubbelspår åt söder.

Förekommande elledningar flyttas och läggs om i gatumarken i samband med exploateringen av området. E.ON har ställt sig positiv till detta och åtgärderna för ledningsflytt och kostnaderna för detta regleras i avtal mellan E.ON och Kristianstads kommun. Eventuella bullerskyddsåtgärder kring fördelningsstationen inom Önnestad 3:18 som är direkt samhöriga med nu aktuell detaljplan regleras också i detta avtal, där Kristianstads kommun står för kostnaderna. Kommunens mark- och exploateringsenhet initierar och ansvarar för att avtalet kommer till stånd.

Skulle det bli aktuellt med staketåtgärder inom Önnestad 3:18 i samband med en eventuell framtida skolbyggnation så regleras detta i avtal mellan E.ON och skolexploatören, där exploatören står för kostnaderna.

Fastighetsrättsliga frågor

Avstyckning av tomter

Kommunen äger i dagsläget all mark inom planområdet. För bildandet av planförslagets nya fastigheter för olika ändamål behöver avstyckning ske från Önnestad 112:1.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen som markägare ansöker om och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning för avstyckning i samband med försäljning av kvartersmarken samt för fastighetsreglering av den allmänna platsmarken till en annan fastighet för samma ändamål, exempelvis Önnestad 4:40.

Kommunen svarar också för ansökan och kostnader för ändring eller nybildande av förekommande vägservitut.

Framtida fastighetsrättsliga åtgärder, så som ytterligare avstyckning söks och bekostas av respektive exploatör/markägare.

Servitut, gemensamhetsanläggning m.m.

Det förekommer idag 2 st servitut utmed järnvägen. Det ena 11-ÖNJ-182.1 är ett servitut för väg, 5 meter bred, till förmån för Önnestad 3:5 och som belastar Önnestad 112:1 och 112:3.

I samband med uppförande av bullerplank utmed järnvägen kommer grus-/jordbruksvägen att behöva breddas och själva körbanan för Önnestad 3:5 kommer att flyttas ca 5 meter längre åt sydväst. Detta påverkar servitutet som antingen behöver ändras eller upphävas och nybildas i sin nya sträckning. Kristianstads kommun som markägare, via mark- och exploateringsenheten, ansvarar för att överenskommelse görs med fastighetsägaren till Önnestad 3:5 samt ansöker om och bekostar nödvändiga ändringar av vägservitutet hos lantmäterimyndigheten.

Det andra servitutet 1290K-2289.1 är ett trädsäkringsservitut som ger ett antal härskande järnvägsfastigheter rätt att avverka och röja träd och buskar omkring järnvägen för att skydda spåranläggning och järnvägsdriften. Servitutet bedöms inte påverkas av detaljplanen utan kan ligga kvar inom kvartersmarken för trafikändamål.

Kristianstads kommun

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

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

Kommunala utbyggnadskostnader

Kommunen bekostar utbyggnaden av allmän platsmark och vatten- och avloppsnät i området. Kommunen svarar för uppförande av bullerplank, omläggning av grus-/ jordbruksväg inom område för trafikändamål utmed järnvägsspåren och nya gång- och cykelanslutningar utanför planområde mot befintlig skola/förskola i väster samt norrut mot stationsområdet. Kostnaderna för panelstängsel regleras i avtal med Trafikverket.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

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

Kostnader för anslutning till kommunalt vatten- dagvatten- och spillvattennät samt renhållning utgår enligt gällande taxor. Avgifter för el, tele, fiber etc tas ut av respektive ledningsnätsägare och leverantör.

Tekniska frågor

Behov av ytterligare tekniska utredningar

De översiktliga geotekniska och miljötekniska utredningarna som tagits fram till detaljplanen är tillräckliga för överväganden i plansammanhang, men ytterligare utredningar och beskrivningar kan behövas i samband med detaljprojektering av marken (för t ex vägdragning, husgrundläggning, uppfyllnader, masshantering mm.)

Medverkande

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

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Tommy Danielsson
förvaltningschef

Jeanette Petersén
planeringsarkitekt/tf. planchef