

Antagen: Kf 2008-01-15  
Laga kraft: 2008-08-13

D 0305:6

Tillhör karta  
D 0305:5

Detaljplan för

**BALSBY 19:2** m.fl utmed Råbelövssjön  
i Balsby, Kristianstads kommun

## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ALLMÄNT

#### Handlingar

Redogörelse för samråd	/ D 0305:4
Plankarta, förslag, med planbestämmelser	/ D 0305:5
Plan- och genomförandebeskrivning	/ D 0305:6
Illustrationskarta	/ D 0305:7
Fastighetsförteckning	

#### Planprocess

Planförslaget handläggs som normalt planförfarande med antagande av kommunfullmäktige efter samråd och utställning.

#### Uppdrag, syfte

Byggnadsnämnden beslutade 2002-09-24 att godkänna ett av stadsarkitektkontoret upprättat planprogram för nu aktuellt område. Efter diskussion med berörda fastighetsägare till område A och B i programmet om intresse finns för fortsatt planarbete beslutar Byggnadsnämnden 2003-01-28 att ställa sig positiv till att i detaljplan pröva programförslagets markanvändning för kompletteringsbebyggelse för bostäder med friliggande enbostadshus. Byggnadsnämnden ger stadsarkitektkontoret i uppdrag att också undersöka möjligheten till gallring av området mellan sjön och de blivande tomterna.

#### Tidplan

Uppdrag	Byggnadsnämnden	2003-01-28
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2003-06-24
Samråd		2003-08
Godkännande för utställning	Byggnadsnämnden	2003-12-02
Utställning		2004-02
Godkännande efter utställning	Byggnadsnämnden	2004-04-27
Antagande	Kommunfullmäktige	2004-06-08
Laga kraft		2004-07

#### Tidigare ställningstagande

I kommunens översiktsplan finns ingen uttalad markanvändning för området som redovisas gränsande mot område med fastställda detaljplaner. Hela området redovisas dock som område med samlad bebyggelse med samma krav på bygglovsplikt som inom område med detaljplan.

Råbelövssjön innefattas i område av riksintresse för naturvård och ingår i ett större område med mycket varierad topografi i gränstrakterna mellan Kristianstadsslätten och urbergsområdet i

norr. Ingen ny bebyggelse som kan motverka riksintresset får uppföras. Ny bebyggelse skall i första hand lokaliseras till befintlig bebyggelse. För området utmed Råbelövssjön gäller särskilt strandskyddsförordnande med 100 m med förbud mot nybyggnad enligt miljöbalken (MB).

För mindre delar av planområdet utmed den fd järnvägsbanken gäller detaljplaner fastställda av länsstyrelsen 1982-11-19 och 1980-12-18 medan övrig större del tidigare inte planlagts. I gällande planer är marken utlagd som allmän platsmark för park respektive kvartersmark för järnväg.

Till underlag för detaljplanarbetet ligger också ett av byggnadsnämnden samrådsbehandlat och 2002-09-24 godkänt planprogram för området. I ett på uppdrag av kultur- och fritidsnämnden 2001-06-06 framtaget tjänstemannaförslag till badplan för Kristianstads kommun, med bl a in-sjöbadplatsen i Balsby, finns också redovisat ett antal åtgärdsförslag för upprustning av badplatsen.

### **Markägare**

Marken inom området är i kommunal, enskild och samfälld ägo.

### **Huvudmannaskap**

I för området gällande detaljplaner är kommunen huvudman för allmän platsmark med ansvar för dess utbyggnad, drift och underhåll.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år från den dag planförslaget vinner laga kraft.

### **Projektgrupp**

Förutom undertecknade planförfattare har även Eskil Alesmark och Mats Andersson, C4 Teknik, Håkan Karlsson, mark- och exploateringskontoret, Tommy Danielsson, miljö- och hälsoskyddskontoret, Maria Särdevist Sjunnegren, stadsingenjörskontoret, samt Sten Åke Nilsson, stadsarkitektkontoret, medverkat.

## **PLANBESKRIVNING**

### **FÖRUTSÄTTNINGAR**

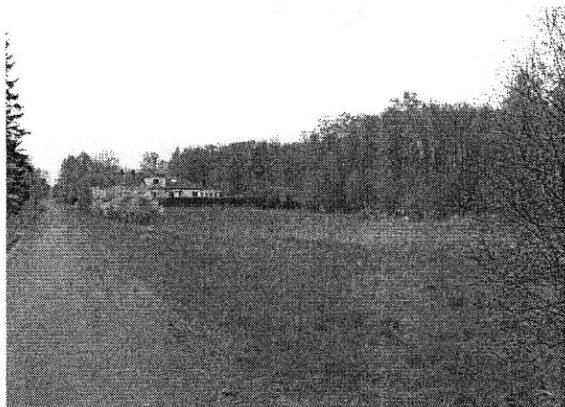
#### **Läge, omfattning m.m.**

Planområdet, som är beläget utmed Råbelövssjöns östra strand i Balsby, avgränsas mot sjön av det samfällda strandområdet och mot "byn" i öster och söder av Truls Karls väg, GC-vägen Kristianstad-Österslöv och Balsby Sjöväg samt i väster av Råbelövskanalen. Hela planområdet omfattar en areal av ca 9,5 ha.

#### **Mark och vegetation**

Obebyggd mark inom området utgöres idag av hela eller delar av större tomtplatser, ängsmark samt en fruktodling. Ängsmarken, som tidigare brukats som fruktodling, används idag som beteshage. Marken inom området sluttar svagt från nivån ca +5 m i sydost till nivån ca +3 m mot Råbelövssjön i nordväst. Befintlig bebyggelse är med några få undantag idag huvudsakligen belägen på marknivån +4,0 m och däröver.

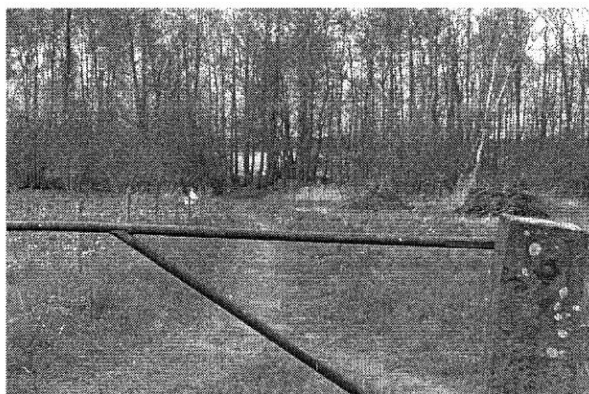
Befintlig vegetation utgöres förutom inom fruktodlingen befintliga fruktträd även av enstaka stamträd samt av ridåvegetation i fastighetsgräns. Inom det utanför planområdet belägna samfällda strandområdet mot Råbelövssjön finns också en mer omfattande sumpskogsvegetation av bl a al och björk. Sumpskogen, som även berör enskilda fastigheter inom planområdets mellersta och västra delar, har sin största utbredning inom det samfällda strandområdets västra del.



Balsby 12:21 från norr med Balsby 12:10 i fonden



Balsby 20:1 från söder med Balsby 15:17 i fonden



Balsby 12:21 med passage ut mot det samfälliga strandomr.



Balsby 19:2 med fruktodlingen söderifrån

### Geotekniska förhållanden

Någon översiktlig geoteknisk undersökning av områdets grundförhållanden har inte utförts i anslutning till nu aktuell planläggning utan förutsätts klargöras i samband med kommande byggnämnan för varje enskilt byggnadsobjekt. Enligt SGU:s berggrundskarta utgöres berggrunden inom området av ospecificerad krita. På jordartskartan redovisas områdets norra delar ut mot sjön som grovmo som längre söderut övergår i sank mark med gyttja.

Utav en för inom fastigheten Balsby 17:3 1991 utförd geoteknisk undersökning för där planerad bebyggelse visas att den mullhaltiga sanden underlagras av siltig lera vars mäktighet uppgår till ca 4 m. Leran följs av silt som i sin tur underlagras av fast friktionsjord. I en för området sydost om Balsby Sjöväg utförd undersökning redovisas marken under myllalagret bestå av sand och silt som överlagras fast lera.

I kommunens översiktliga markradonundersökning ligger området inom nästan högriskområde med radonhalter mellan 25-40 kBq/m<sup>3</sup> vilket innebär att krav på radonsäkert grundutförande kan komma att ställas i samband med kommande byggnämnan och kontrollplan för respektive fastighet.

### Fornlämningar

Någon uppgift om registrerad fornlämning inom området finns inte. Med hänsyn till i området kring Balsby rikt förekommande fynd av framförallt stenålderslämningar kan krav på arkeologisk utredning/undersökning komma att ställas innan exploatering sker.

### Befintlig bebyggelse, omgivning

Befintlig bebyggelse inom och i anslutning till planområdet utgöres med undantag av ett par 2-planshus i övrigt av enbostadshus i 1- och 1½-plan. Befintlig bebyggelse inom planområdet omfattar ett drygt 20-tal enbostadshus. Inom badplatsområdet finns också en omklädnings- och en toalettbyggnad.



Balsby 6:9, 8:16 m.fl från öster



Balsby 12:16, 8:13 m. fl från väster

### **Trafik; Gator, parkering m.m.**

Tillfart till det strandnära området i Balsby sker från väg 2056/Arkelstorpsvägen via Fiskare Edvins väg och Truls Karls väg, Arons väg samt Balsby Sjöväg. För tillfart till några av fastigheterna via Arons väg används idag också del av fd banvallen som numera byggts om till GC-väg med förbindelse från Kristianstad till Arkelstorp.

Hållplatser för kollektivtrafiken finns utmed väg 2056/Arkelstorpsvägen. Här finns också en särskilt anlagd skolbusshållplats.

### **Störningar**

Området bedöms inte vara utsatt för några störningar.

### **Teknisk försörjning**

Kommunalt VA-nät, med spill-, dag- och vattenledningar, finns utbyggt inom och till området angränsande gator och vägar. För elförsörjningen i Balsby svarar Sydkraft AB.

Uppvärmningen av befintlig bebyggelse i Balsby sker enskilt.

I området befintliga telekablar utgöres av lokalkablar.

### **Sophantering**

Kristianstads Renhållnings AB svarar för sophantering. Kommunen arbetar med att införa källsortering av hushållsavfall.

## **PLANUTFORMNING**

### **Markanvändning**

För att möjliggöra en fortsatt utbyggnad och förtätning av området, ävensom att förse befintlig bebyggelse med byggandsreglerande bestämmelser, föreslås kvartermark för bostäder läggas ut över stora delar av området. För den mer samlade kompletteringsbebyggelsen föreslås hela eller delar av de för fruktodling nyttjade eller tidigare nyttjade fastigheterna Balsby 19:2, 12:21 och 20:1 ianspråkta. Inom områdena som sammanlagt omfattar en areal av ca 2,5 ha inryms ca 12-14 st friliggande enbostadshus. För inom övriga delar av planområdet föreslås kompletteringsbebyggelse sker denna med enstaka hus inom redan befintliga fastigheter eller genom samverkan och fastighetsreglering mellan flera fastigheter. Sammanlagt bedöms ytterligare ca 10-talet friliggande enbostadshus kunna uppföras inom området.

För inom området befintlig och tillkommande bebyggelse, som får uppföras i 1- och 1½-plan, föreslås en högsta utnyttjandegrad av 250 m<sup>2</sup> byggnadsarea per fastighet. Med hänsyn till närheten till Råbelövssjön föreslås byggrätten där så är möjligt begränsas till området utanför strandskyddet. Inom område med strandskydd lokaliseras byggrätten till zonen längst från strandlinjen.

Närheten till Råbelövssjön ställer också krav på tillkommande bebyggelses höjdläge med särskild bestämmelse om lägsta höjd för färdigt golv. Endast källarlösa hus föreslås också få uppföras. Risken för översvämning har studerats både vad avser Helge å:s vattensystem och Råbe-

lövssjöns avvattningsområde. Arbetet med att permanent säkra översvämningsskyddet för Kristianstad utmed Helge å pågår och kommer för området öster om ån, med bl a Råbelövskanalens och Råbelövssjöns vattensystem att vara klart under 2007. Innan dess får, om översvämningshot uppkommer, provisoriska invallningslösningar sökas. För Råbelövssjöns vattennivåer har PM upprättats av Tyréns 2004-02-16 med syfte att bedöma om lägsta markhöjd och höjd för färdigt kan sättas till +3,50 m respektive +3,80 m.

Beräkning av hur mycket vattennivån i Råbelövssjön stiger vid en extrem situation har utförts. Scenariot innebär att det har regnat länge så att marken är vattenmättad. Sedan regnar det 150 mm på 24 timmar. Utflödet från Råbelövssjön antas vara obefintligt och att det samtidigt blåser en nordlig vind med vindstyrkan 20 m/s. Ingen hänsyn har då tagits till utbytet med grundvatten. En enkel vattenbalans ger att vattennivån skulle stiga med 28 cm.

En svår bedömning är vilken vattennivån är innan nivåökningen. Den enda uppmätta nivån i Råbelövssjön är +1,83 m enligt rikets höjdsystem. Känt är också att vattenytan varierat med en halv meter. Om nivån +1,83 m antas vara lågt vattenstånd så skulle nivån +2,33 m vara högt vattenstånd. Värsta fallet inträffar om nivåökningen sker vid högt vattenstånd vilket skulle innebära en extrem vattennivå på +2,61 m. Med utgångspunkt från marknivån +3,5 m som lägsta markhöjd för tillkommande bebyggelse och med särskild planbestämmelse om lägsta höjd för färdigt golv på +3,80 m innebär detta att någon översvämningrisk inte föreligger.

Vid områdets avgränsning och indelning i enskilda tomtplatser har hänsyn tagits till det samfällda strandområdets tillgänglighet ävensom behovet av att i dess norra del kunna skapa viss ytterligare allemansrättsligt tillgänglig mark i anslutning till detsamma. De skäl som motiverar intrång i och upphävande av strandskyddet är att den mark som föreslås bebyggas helt eller delvis redan är ianspråktagen för bl a fruktodling och badplats. Området innehåller heller inga väsentliga natur- eller friluftsvärden som skulle kunna skadas. Med den i planförslaget föreslagna kompletteringsbebyggelsen, som också omfattar avstyckade men ännu obebyggda tomtplatser, både ökar och säkras tillgänglighet till strandområdet. Genom att delar av "nyexploateringsområdena" inte planläggs skapas samtidigt också viss buffertzonen gentemot det samfällda strandområdet.

Föreslagen planläggning innebär att det långsiktiga rekreativvärdet av sjökontakten för samhället säkerställs och i viss mån också förbättras. Föreslagna åtgärder bedöms därför inte heller strida mot strandskyddets syfte som är att trygga förutsättningarna för friluftslivet och bevara goda livsvillkor för djur och växtlivet.

För badplatsområdet föreslås särskild markanvändning för friluftsbad. Viss mindre byggrätt föreslås läggas ut över badplatsområdets toalett- och omklädningsbyggnader. Särskild bestämmelse om markens anordnande för parkering föreslås också läggas ut.

### **Friyta; lek och rekreation**

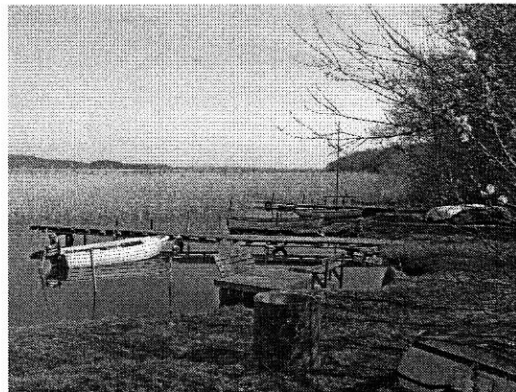
Friyta, med utrymme för grannskapslek, tillgodoses på kommunal parkmark anlagda lekplatser i samhällets södra och östra delar mellan Truls Karls väg och Bals väg samt utmed Balsby Sjöväg. Utrymme för närlek tillgodoses inom egen tomtplats.

Friyta för bad, rekreation och naturupplevelser tillgodoses inom Balsby badplats och den samfällda strandnära naturmarken. För att göra det samfällda strandområdet mer tillgängligt säkras vissa passager genom bebyggelsen. Genom att delar av befintlig och förutvarande fruktodlingar inte exploateras fullt ut ökar också den för friluftslivet tillgängliga marken i anslutning till det samfällda strandområdet. På sikt har också den här marken möjlighet att utvecklas till värdefull naturmark.

För skötseln av det samfällda strandområdet föreslås i miljökonsekvensbeskrivningen att en skötselplan upprättas. Utifrån nuvarande kunskap om området bedöms gallringar för att skapa sjökontakt från samhället lämpligast ske i den norra delen av området samt i anslutning till badplatsen, där skogsområdet är som smalast. Till underlag för ovan nämnda skötselplan och föreslagna gallring rekommenderas en biologisk inventering genomföras. Skogsområdets betydelse för lokalklimatet som vindskydd bör också beaktas.



Gångstråk i väster genom det samfällda strandområdet



Bryggor och båtplatser nordväst om Balsby 12:21

### **Trafik; Gator, parkering, GC-vägar m.m.**

Tillfarterna till de olika delområdena bibehålls i princip oförändrade. Tillfarterna till befintliga och tillkommande tomtplatser inom området föreslås utformas som gemensamhetsanläggningar för de fastigheter som nyttjar dem. Berörda fastigheter i väster utmed Truls Karls väg är Balsby 26:4, 12:16, 8:13, 8:14, 8:16 och 6:9. I områdets mitt utmed nuvarande Toffelmakarens väg berörs fastigheterna Balsby 16:13, 96:1, 11:2, 21:2, 4:5, 61:1, 15:1 och 10:10. Gemensamhetsanläggning föreslås också anläggas för tillfart till de tillkommande fastigheterna inom Balsby 12:21 och 20:1 tillsammans med befintliga fastigheten Balsby 5:17 och eventuellt också 5:18. Även de befintliga fastigheterna Balsby 5:13, 5:14 och 19:4 i anslutning till badplatsområdet föreslås få sin tillfart löst via en gemensamhetsanläggning. Vid indelning av eventuellt nya tomtplatser i områdets västra del kan ytterligare gemensamhetsanläggningar behöva anläggas och/eller befintliga anläggningar utvidgas.

Föreslagen utformning med gemensamhetsanläggning motiveras av både miljö- och kostnads-skäl genom att tillfarternas utformning kan göras mindre utrymmeskrävande och med enklare standard än motsvarande utförande med traditionell gata. För skötseln av gemensamhetsanläggningarna svarar de fastighetsägare som använder dem.

För tillfart till de befintliga fastigheterna Balsby 1:5, 1:11 och 12:10 föreslås del av befintlig GC-väg på banvallen användas och redovisas som körbar GC-väg med lokaltrafik på fotgängarnas och cyklisternas villkor. Befintlig gång- och cykelväg på den fd banvallen bibehålls i övrigt oförändrad och redovisas som allmän platsmark för GC-väg. För tillkommande bebyggelse utmed Balsby Sjöväg föreslås tomtutfarterna samlas parvis där så är möjligt.

Erforderligt bilplatsbehov skall tillgodoses på egen tomtmark. För badplatsens vidkommande föreslås parkeringen där utformas så att den rymmer ett 70-tal fordon. Badplatsparkeringen föreslås också användas som besökandeparkering till det samfällda strandområdet. Vid Arons väg föreslås utrymme för besökandeparkering anordnas öster om GC-vägen.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och avlopp**

Tillkommande bebyggelse anslutes till i området befintligt kommunalt ren-, spill- och dagvat-tennät.

### **El, värme**

För områdets elförsörjning sker anslutning till Sydkraft AB:s elnät. Enligt påpekande från Sydkraft AB kan viss förstärkning av kabelnätet komma att behövas och att detta får ske i samarbete med exploatören. Uppvärmningen av tillkommande bebyggelse skall anordnas så att försörjning med flera alternativa energislag med vatten- eller luftburen värme medges. Direktverkande el tillåts således inte.

## MILJÖKONSEKVENSER

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan föreslagen kompletteringsbebyggelse bedöms innebära på miljön, hälsan och hushållningen redovisas i till ärendet hörande särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB). De särskilda skäl som motiverar ett upphävande av strandskyddet redovisas också här. Sammantaget bedöms intrånget i strandskyddsområdet inte vara av sådan art att djur- och växtlivet påverkas på ett icke acceptabelt sätt.

### Avfall

Kristianstads kommun arbetar med att införa källsortering av hushållsavfall. Vid utformningen av soputrymmen eller andra frågor som rör sophantering skall samråd ske med KRAB. Enligt påpekande från KRAB ställs också vissa standardkrav på minsta körbanebredd med 3,5 m och fri höjd över vägen med 4,0 m med avseende på framkomligheten för sopfordon på körytor inom gemensamhetsanläggning. Vid utformning av gemensamhetsanläggningen som en återvändsväg/gata skall också vändplats finnas anpassad för tunga fordon.

## BEBYGGELSEUTFORMNING

Planbestämmelserna medger att bebyggelse med bostäder i 1- och 1½-plan kan uppföras inom området. Befintlig 2-vånings bebyggelse omfattas av särskilda bestämmelser. Utöver angiven utnyttjandegrad och byggnadshöjd regleras även bebyggelsens placering, utformning och utförande av särskilda bestämmelser.

Ny bebyggelse skall utformas med utgångspunkt från ekologiskt byggande med avseende på god hushållning med naturresurser, långt driven kretsloppsanpassning samt en hälsosam och sund inre och yttre miljö. Bostäderna och deras utemiljö skall, i enlighet med de av riksdagen 2000-05-31 antagna nationella målen för handikappolitiken, utformas så att boende i alla åldrar och med skilda fysiska förutsättningar kan använda dem.

Av till ärendet hörande illustrationskarta redovisas *en* möjlig utformning och gruppering av tillkommande bebyggelse och andra anläggningar inom området.

## ÄNDRAD LOVPLIKT

Komplementbyggnader och skärmtak samt vissa andra mindre åtgärder befrias från bygglov. Bygglovsbefriade åtgärder är tillämpliga endast inom mark som får bebyggas och mer än 4,0 m från tomtgräns. Skyldighet att inge byggnmälan till Byggnadsnämnden gäller dock alltså.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Utbyggnad

Fastighetsbildning och utbyggnad av inom området föreslagen kompletteringsbebyggelse med friliggande styckehus kan ske så snart planförslaget antagits och vunnit laga kraft.

### Fastighetsbildning m.m.

För planförslagets genomförande erfordras viss marköverlåtelse både mellan kommunen och enskilda fastighetsägare och också inbördes mellan enskilda fastighetsägare. I de fall kommunen är berörd, genom att erhålla eller överlåta mark, ansöker kommunen om ny fastighetsbildning. Enskilda fastigheter som mottar kommunal mark är Balsby 5:17 och 10:10. Balsby 5:16 avstår mark till kommunen. I de fall enbart enskilda fastighetsägare berörs får dessa ansöka om fastighetsbildning själva. Under förutsättning av att frivilliga marköverlåtelser kan träffas avses inte någon fastighetsplan upprättas för att garantera genomförandet.

För genomförande av gemensam tillfart till vissa befintliga och nya fastigheter inom området erfordras att särskilda gemensamhetsanläggningar bildas. Berörda fastigheter i väster utmed Truls Karls väg är Balsby 26:4, 12:16, 8:13, 8:14, 8:16 och 6:9. Utrymme på samfällad mark (Truls Karls väg) och Råbelöv 26:3 avses också användas. Även för andra möjliga nya fastigheter utmed Truls Karls väg kan tillfartsfrågan behöva lösas på motsvarande sätt. I områdets mitt

utmed Toffelmakarens väg berörs fastigheterna Balsby 16:13, 96:1, 11:2, 21:2, 4:5, 61:1, 15:1 och 10:10. Utrymme på kommunal mark och Balsby 16:13 och 96:1 avses också användas. Gemensamhetsanläggning föreslås också anläggas för tillfart till de tillkommande fastigheterna inom Balsby 12:21 och 20:1 tillsammans med de befintliga fastigheterna Balsby 5:17 och eventuellt också 5:18. Utrymme inom fastigheterna Balsby 12:21, 20:1, 5:17, 5:16 och kommunal mark avses användas. Även de befintliga fastigheterna Balsby Balsby 5:13, 5:14 och 19:4 i anslutning till badplatsområdet föreslås få sin tillfart löst via en gemensamhetsanläggning. Utrymme på kommunal och samfärd mark avses användas. Under förutsättning att gemensamhetsanläggningarna bildas frivilligt avses inte någon fastighetsplan upprättas för att garantera bildandet.

#### **Ekonomiska frågor**

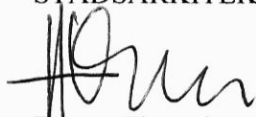
Kostnader för detaljplanläggning och fastighetsbildning som berör Balsby 12:21, 19:2 och 20:1 svarar berörda ägare till fastigheterna för genom särskilt planavtal med kommunen. Någon planavgift i samband med framtida byggnmälan skall därför inte tas ut för nämnda fastigheter. För övriga inom planområdet belägna fastigheter kommer särskild planavgift att tas ut i samband med framtida byggnmälan. Fastighetsbildning där kommunen erhåller eller överlåter mark svarar kommunen för. Övrig fastighetsbildning svarar berörda fastighetsägare för. Bildandet av gemensamhetsanläggningar för vägar bekostas av ägarna till de fastigheter som berörs av respektive gemensamhetsanläggning.


Kostnad för framtida drift och underhåll av gemensamma vägar betalas av de fastigheter som använder vägarna.

För exploateringsanläggningar, ävensom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar inom kvartersmark, svarar respektive fastighetsägare/exploatör.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp och el utgår enligt gällande taxor.

STADSARKITEKTKONTORET 2003-12-02

  
Tomas Theander  
Stadsarkitekt

  
Stefan Strömbäck  
Fysisk planerare

  
Kerstin Mossberg  
Plantekniker