

Detaljplan för

**TOMMARP 1:3**, del av, m.fl  
vid Tommarps gård, Kristianstads kommun

## PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ALLMÄNT

#### Handlingar

Redogörelse för samråd	/ D 0720:5
Plankarta, förslag, med planbestämmelser	/ D 0720:6
Plan- och genomförandebeskrivning	/ D 0720:7
Behovsbedömning av MKB	/ D 0720:8
Utlåtande efter utställning	/ D 0720:9
Fastighetsförteckning	

#### Uppdrag, syfte

Byggnadsnämnden beslutar 2007-03-27, § 90, efter besiktning på plats att godkänna av stadsbyggnadskontoret upprättat programförslag till detaljplan för Tommarp 1:3, del av, m.fl vid Tommarps gård som underlag för fortsatt detaljpaneläggning. Syftet med aktuell planläggning är att möjliggöra exploatering för bostäder med ett drygt 10-tal friliggande enbostadshus.

#### Planprocess

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

#### Tidplan

Uppdrag	Byggnadsnämnden	2007-03-27
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2007-10-30
Samråd		2007-11
Godkännande för utställning	Byggnadsnämnden	2008-05-27
Utställning		2008-06
Godkännande efter utställning	Byggnadsnämnden	2008-08-26
Antagande	Kommunfullmäktige	2008-10-14
Laga kraft		2008-11

#### Översikts- och detaljplaner m.m.

Inga bebyggelse- eller andra rekommendationer finns uttalade för planområdet i översiktsplanen för Kristianstads kommun, ÖP 90. På markanvändningskartan redovisas området med pågående skogs- och åkerbruk. Inom vissa områden inom skogsmarken kan naturvårdens och det rörliga friluftslivets intressen behöva beaktas.

Området är tidigare inte detaljpanelagt. Till underlag för nu aktuellt planarbetet ligger ett av byggnadsnämnden 2007-03-27 godkänt programförslag till detaljplan.

#### Riksintressen och andra förordnanden

Området berörs inte av något riksintresse eller andra förordnanden.

I det regionala kulturmiljöprogrammet beskrivs området Råbelöv-Helmershus-Ekestad väster om Råbelövssjön med en skiftande landskapsbild med i söder öppna och tämligen flacka, odlade marker kring Råbelöv. I norr övergår området i det skogsklädda Balsberget. Vid Helmershus och Ekestad ger de små brukningsenheterna och fruktodlingarna ett omväxlande, delvis öppet landskap. Den omfattande fruktodlingen i anslutning till Helmershus började kring sekelskiftet och spelade en avgörande roll när denna näringsgren senare kom att bli speciellt framträdande i den här delen av Skåne. Vid Ekestads hållplats ligger ett flertal bostadshus, vilka är goda exempel på sekelskiftets panelarkitektur med därtill hörande lövsågade snickeridetaljer. Flertalet byggnader har uppförts i samband med att en hållplats anlades vid den på 1880-talet framdragna järnvägen. Stengärdesgårdarna och det småskaliga ägomönstret ger landskapet ett ålderdomligt utseende.

Som bevarandemotiv för hela området anges att genom de olikartade objekten och miljöerna åskådliggörs en kontinuitet i kulturlandskapets utveckling sedan förhistorisk tid. Den agrara inriktningen har dominerat. Värdefulla element är fornlämningarna, den till Råbelöv knutna bebyggelsen, skansarna, alléerna, de vidsträckta åkerfälten och betesmarkerna samt Helmershus, fruktodlingarna, byggnadsbeståndet i Ekestad och spåren av kalkindustrin.

Enligt kommunens kulturmiljöprogram utgör planområdet del av kulturmiljön kring Helmershus och Ekestad och präglas av stora fruktodlingar. Befintlig bebyggelse är i huvudsak koncentrerad till byvägen. Störst intresse tilldrar sig Tommarps gård och Helmershus. Tommarps gård skall enligt uppgift ha flyttats från Nosebäck vid Balsby år 1856. Något år senare startade Carl Mölleberg landets första yrkesmässigt bedrivna fruktodling. Området utgör fortsättningen på ett större område med början vid Råbelöv och är en del av det regionala kulturminnesvårdsprogrammet. Området omfattas till större delen också av länsstyrelsens regionala bevarandeprogram för odlingslandskapet med Karsholm - Helmershus.

Området öster om Helmershusvägen och Tommarps gård, med Oppmanna – Ivösjöområdet, innefattas i riksintresseområde för naturvård. Området utgör delar av Villands brutna terräng med restberg som bl a Balsberget, Kjugekull och Vångaberget. Landskapet är unikt för Sverige och ett nyckelområde för analys och förståelse av storformernas uppkomst och den särpräglade detaljreliëfen med spår av tidigare vittringsförlopp som t ex klippväggar, torbildningar, hållkupoler och residualblock. De många värdefulla geologiska lokalerna tillsammans med Ivösjöns limnologiskt intressanta förhållanden skapar ett sammanhängande område av stort naturvetenskapligt värde. Inom området finns framstående och/eller väl dokumenterade exempel på landskapstyper och naturtyper, som särskilt väl visar landskapets utveckling samt processer och naturlig utveckling i olika ekologiska system såväl på land som i vatten.

Biosfärområdet, som omfattar större delen av kommunen, berör också programområdet men utan att omfattas av något skyddsinstrument för detsamma.

Strax norr om planområdet finns ett mindre område om ca 0,4 ha med en nyckelbiotop vars värdekärna utgörs av två gamla grova bokar. I området som omges av en fin lövskogsmiljö finns mycket lavar och död ved. Inom biotopområdet finns goda förutsättningar för att tillåta fler träd att bli så kallade "evighetsträd".

Befintliga stengården och stenrösen inom planområdet omfattas av särskilt biotopskydd.

### **Markägare**

Marken inom området, som berör hela eller delar av fastigheterna Tommarp 1:3, 1:9 och 1:13 samt Österslövs-Perstorp s:1, är i enskild respektive samfällid ägo.

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom området utan detta ansvar, med utbyggnad, drift och underhåll, svarar exploitören av området för och den samfällighetsförening som avses bildas. Gemensamhetsanläggningen Kälkestad ga:1, vari bl a Helmershusvägen ingår, förvaltas av Ekestads samfällighetsförening.

### Genomförandetid

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

### Projektgrupp

Förutom undertecknade planförfattare har även Bertil Larsson och Hanna Bergström, C4 Teknik, Lars Carlsson, kommunledningskontorets mark- och exploateringsavdelning, Tommy Danielsson, miljö- och hälsoskyddskontoret, Kristoffer Persson, stadsbyggnadskontorets lantmäterivdelning, samt Sten Åke Nilsson, stadsbyggnadskontorets plan- och byggavdelning,, medverkat.

## PLANBESKRIVNING

### FÖRUTSÄTTNINGAR

#### Läge, omfattning

Planområdet, som omfattar en areal av ca 8,5 ha, är beläget strax nordväst om Tommarps gård och gårdshotell. Området avgränsas i norr av Helmershusvägen och dess förlängning västerut, i sydväst av fastigheten Österslövs-Perstorp 1:2 samt i öster av bl a fastigheten Tommarp 1:12.

#### Mark och vegetation

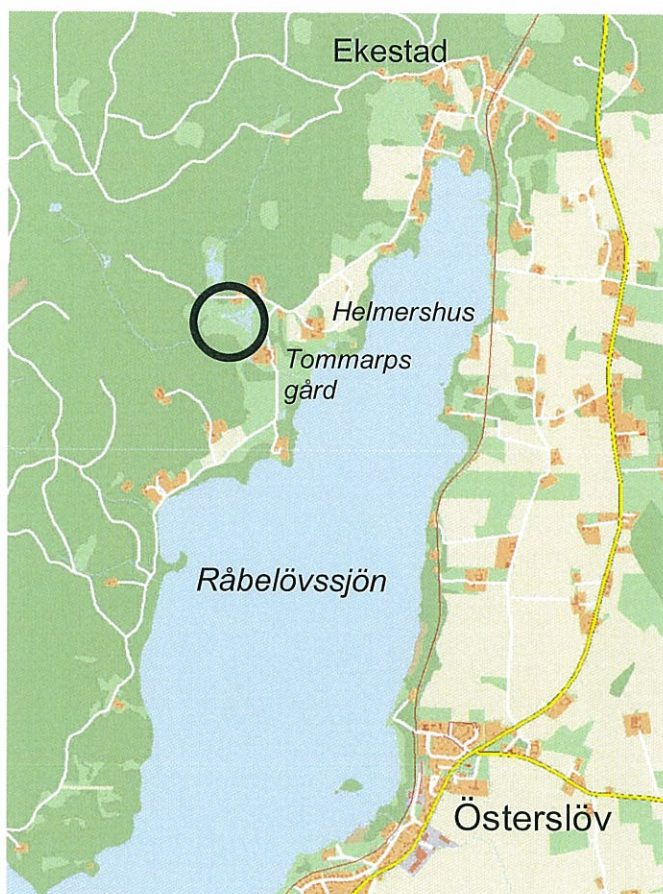
Oexploaterad mark inom området utgöres till största delen av relativt öppen betesmark som i väster, mot den mer höglänta delen av området, håller på att buskas igen. På ången finns ett antal större stenblock som bär spår av stenbrytning. Ett närbeläget stenbrott vittnar också om detta.

Den öppna marken avgränsas i väster och söder av skogsmark med blandvegetation av löv och barr. Inslaget av högstammig bok och ek är påtagligt. För området värdefull bokskogsvegetation finns också i norr utmed

Helmershusvägens förlängning. I dungen väster om fastigheten Tommarp 1:9 finns en mångstammig lind med mycket grov bas. Söder om fastigheten finns också en mäktig ek som används som skuggträd av hästarna. I områdets lägre liggande del med tillrinning från bl a Svartagylsbäcken har också en damm med några öar anlagts. Viss ridåvegetation finns också utmed de båda bäckarna med tillrinning till dammen. I bäcken finns spår kvar av stenlagda överfall som använts som körvägar. Områdets tidigare användning för fruktodling är tydlig med ett relativt stort antal kvarvarande fruktträd. Östra delen med nuvarande beteshagar och våtmark utgjordes tidigare av åkermark. I områdets västra del finns också inslag av gamla cypresser. På ången finns ett antal större stenblock som bär spår av stenbrytning. Ett närbeläget stenbrott vittnar också om detta.

#### Geotekniska förhållanden m.m.

Någon översiktlig geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte utförts i anslutning till nu aktuellt planförslag. Utav SGU:s jordartskarta utgöres marken inom området av sandig-moig morän med partier av glacial lera i de lägre liggande delarna. Synliga block



Planområdets läge

förekommer rikligt inom området. I kommunens översiktliga markradonundersökning ligger området inom nästan högriskområde med radonhalt mellan 25-40 kBq/m<sup>3</sup>.

För val av lämpligt grundkonstruktionsutförande för planerad byggnation kommer krav på kompletterande grundundersökning och markradonmätning att ställas i samband med kommande byggnämnan och kontrollplan för respektive fastighet.

Utav upprättat förslag till vattenöversikt för Kristianstads kommun visas området som del i Helgeåns avrinningsområde.

### **Fornlämningar**

Någon uppgift om registrerad fornlämning inom området finns inte. Med hänsyn till att landskapet kring Råbelövssjön är rikt på fornlämningar och att lösfynd från stenåldern hittats i anslutning till Tommarps gård, som indikerar att en boplats kan finnas i anslutning till fyndplatsen, kan krav komma att ställas från Länsstyrelsen på arkeologisk utredning/undersökning i samband med fortsatt planläggning och exploatering av området. För ingrepp i eller borttagning av eventuella fornlämningar krävs Länsstyrelsens tillstånd. För ingrepp i biotopskyddade områden krävs dispens från Länsstyrelsen.



Planområdets ungefärliga avgränsning

### **Befintlig bebyggelse, omgivning**

Befintlig bebyggelse inom området utgöres av två friliggande enbostadshus i 1½-plan inom fastigheterna Tommarp 1:9 och 1:13. Befintlig bebyggelse i nära anslutning till planområdet utgöres av Helmershus och Tommarps gård med sitt gårdshotell samt också av en avstyckad gård inom Tommarp 1:10 och ett friliggande enbostadshus inom Tommarp 1:6. På Tommarps gård bedrivs tidvis också hästhållning med islandshästar. Längre norrut utmed Helmershusvägen och Ekestadsvägen finns bebyggelse med ett ca 35-tal friliggande enbostadshus. Sammanlagt inom området med tillfart via befintligt vägnät finns ett 70-tal bostadsfastigheter.

### **Offentlig och enskild service, arbetsplatser m.m.**

Utbudet av offentlig och kommersiell service är allmänt dålig i hela norra området kring Råbelövssjön. Närmaste basort med sådan service finns i Österslöv och Arkelstorp.

**Trafik; Gator m.m.**

Tillfart till området sker idag via Helmershusvägen och Ekestadsvägen från väg 2060 /Arkels-  
torpsvägen i norr. Helmershusvägen med fortsättning i Råbelövs sjöväg söderut med anslutning  
till väg 2056/Fjälkestadsvägen är idag avstängd för genomfartstrafik. Helmershusvägen, som har  
en slingrande och ålderdomlig sträckning, har idag låg standard med avseende på bl a bredd och  
trafiksäkerhet. Vägen är idag också en del i det övergripande cykelstråket runt Råbelövssjön.

Helmershusvägen med tillfart norrifrån är enligt anläggningsförrättning från 1988 en gemensam-  
hetsanläggning för fastigheterna utmed densamma.

Hållplatser för kollektivtrafiken finns idag utmed väg 2060/Arkelstorpsvägen, ca 2,7 km nordost  
om planområdet, uppe vid Ekestad.

**Störningar**

Planområdet bedöms inte vara utsatt för några egentliga störningar.

**Teknisk försörjning**

VA-försörjningen för befintlig bebyggelse inom och i anslutning till planområdet sker enskilt  
genom egna borrhör och enskilda avloppsanläggningar.

För elförsörjningen i området svarar E.ON Sverige AB.

Uppvärmningen av befintlig bebyggelse inom och i anslutning till området sker enskilt.

I och i anslutning till området befintliga telekablar utgöres av lokalkablar.

**Sophantering**

Renhållningen Kristianstad AB svarar för sophantering. Källsortering av hushållsavfall har  
införts.



Nerfarten till parkeringen till Tommarps gårdshotell



Helmershusvägen med fastigheten Tommarp 1:9



Vy över området från Helmershusvägen i nordost



Dammen sett från norr

## PLANUTFORMNING

### Markanvändning

För att möjliggöra en utbyggnad av området för bostäder föreslås kvartersmark för sådant ändamål läggas ut inom områdets västra del. Vid områdets avgränsning har hänsyn tagits till befintliga stengården och stenrösen, ridå- och brynvegetation så att dessa i allt väsentligt kan bibehållas och ligga kvar utanför kvartersmarken. Hänsyn har också tagits till befintliga nivåförhållanden så att onödiga schakter och/eller uppfyllnader undviks.

För inom området tillkommande bebyggelse med friliggande enbostadshus medges en största byggnadsarea med 160 m<sup>2</sup> per fastighet, varav minst 40 m<sup>2</sup> avser komplementbyggnad. Tillkommande bebyggelse skall också uppföras i 1½- plan, med takutformning som sadeltak. För några av kvarteren med större nivåskillnader tillåts suterrängvåning anordnas för att undvika onödiga schakter och/eller uppfyllnader. Sammanlagt inom nyexploateringsområdena, som upp- tar en areal av ca 1,8 ha, inryms 12 nya enbostadshus.

Befintlig 1½-plans bebyggelse inom fastigheterna Tommarp 1:9 och 1:13 föreslås också omfattas av motsvarande byggnadsreglerande bestämmelser som den nya. För bättre anpassning till befintliga förhållanden föreslås den uttagna samfällda vägen Österslövs-Perstorp s:1 ”genom” Tommarp 1:9 läggas till kvartersmarken. Vägen, som här aldrig har kommit till utförande, saknar aktualitet för sitt ändamål.

Utrymme för erforderligt mindre reningsverk och transformatorstation tillgodoses i anslutning till dammens utlopp respektive områdets anslutning till befintlig markväg i nordväst.



Ängsmarken norr om dammen med fastigheten Tommarp 1:9 i fonden

### Friyta; rekreation och skydd

Utrymme för samvaro, lek och rekreation tillgodoses på de idag relativt öppna äng- och betesmarkerna omkring dammen. Sammanlagt redovisas ca 6,7 ha naturmark som äng och damm läggas ut inom området. Viktigt är att områdets relativt öppna ängsmarkskaraktär här kan bibehållas och förstärkas och att detta lämpligen sker genom fortsatt bete och regleras i en skötselplan för naturmarken. Utrymme för närlek tillgodoses inom egen tomtplats.

Som visuellt stöd och avgränsning av kvartersmarken är det också viktigt att den vegetation som finns utmed befintliga stengården, stenrösen, bäckar och bryn kan bevaras.

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

Tillfart till planerad bebyggelse sker via tillfarten till parkeringen till Tommarps gårdshotell i söder. Inne i området utformas lokalgatan med en backvändplats vid anslutningen till befintlig markväg i nordväst.

Utrymme för erforderligt bilplatsbehov skall tillgodoses på egen tomtmark.

För kollektivtrafiken utmed väg 2060/Arkelstorpsvägen innebär planförslaget ingen förändring.



Ängsmarken väster om dammen med Svartagylsbäcken i sänkan

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse ansluts till planerad borra och det mindre reningsverket inom området. Omhändertagande av dagvatten från området förutsätts ske genom översilning av gräsytor och infiltration i marken med vidare avledning till dammen.

Tillkommande fastigheter inom nyexploateringsområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde avseende vatten och spillvatten enligt lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

### El, värme

För områdets elförsörjning sker anslutning till E.ON Sverige AB:s nät. Utrymme för erforderlig nätstation reserveras i anslutning till lokalgatans vändplats i nordväst. Uppvärmningen av tillkommande bebyggelse sker enskilt med utförande så att försörjning med flera alternativa energislag med vatten- eller luftburen värme medges. En viktig förutsättning för framtida uppvärmning med solenergifångare på tak är bebyggelsens utformning och orientering med sluttande taktytor i söderläge på antingen huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Uppvärmning med direktverkande el tillåts inte.

### IT-infrastruktur

Kommunens IT-infrastrukturprogram behandlar förutsättningarna för utbyggnad av IT-infrastrukturer med hög kapacitet. Utbyggnad av ett svartfibernet pågår i hela Skåne i samverkan mellan bl a Region Skåne och Kommunförbundet Skåne. E.ON Elnät Sverige AB, TeliaSonera m.fl aktörer har lokala ortsnät till vilka det finns möjlighet att ansluta sig till.

Behovet av en kanalisation bör därför analyseras inför varje ny exploatering och samråd ske med E.ON Elnät Sverige AB eller någon annan aktör.

### Avfall

Källsortering av hushållsavfall har införts. Vid utformningen av soputrymmen eller andra frågor som rör sophanteringen skall samråd ske med Renhållningen Kristianstad AB.

## MILJÖKONSEKVENSER

### Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning, (MKB)

Med hänvisning till planärendet hörande underlag för behovsbedömning av MKB gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att nu föreslagen exploatering för bostäder i småhus inte med-

för någon sådan betydande miljöpåverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten eller andra resurser, att en särskild miljökonsekvensbeskrivning erfordras.

### Miljö kvalitetsnormer

Gällande miljö kvalitetsnormer för luft, med gränsvärden för kväveoxid, kvävedioxid, svaveloxid, kolmonoxid, bly och partiklar (PM10) i utomhusluft, bensen och ozon bedöms heller inte överskridas med en utbyggnad av området enligt planförslaget.

### Störningar

Den trafik som planförslaget genererar uppgår vid full utbyggnad av området till ca 50 fordon/dygn, räknat på 4 fordonsrörelser per fastighet och dygn, med in- och utfart via Helmershusvägen. Den trafik befintlig bebyggelse, räknat på ett 40-tal fastigheter, och Tommarps gårdshotell genererar uppskattas till sammanlagt ca 230 fordon/dygn på Helmershusvägen uppe i Ekestad. Med de av TYRÉNS föreslagna förbättrings- och trafiksäkerhetsförhöjande åtgärder i en 2008-04-17 upprättad trafikanalys för Helmershusvägen bedöms även den trafik tillkommande bebyggelse genererar kunna accepteras med avseende på de begränsningar som idag finns vad beträffar framkomlighet och trafiksäkerhet.

### Friyta; rekreation och skydd

Utrymme för samvaro, lek och rekreation tillgodoses på de idag relativt öppna äng- och betesmarkerna omkring dammen. Sammanlagt redovisas ca 6,7 ha naturmark som äng och damm läggas ut inom området. Viktigt är att områdets relativt öppna ängsmarkskaraktär här kan bibehållas och förstärkas och att detta lämpligen sker genom fortsatt bete och regleras i en skötselplan för naturmarken. Utrymme för närlek tillgodoses inom egen tomtplats.



Befintlig bebyggelse inom Tommarp 1:13 och 1:9



## BEBYGGELSEUTFORMNING

Planbestämmelserna medger att bostadsbebyggelse med friliggande enbostadshus i 1½-plan kan uppföras inom området. Utöver angiven utnyttjandegrad regleras även bebyggelsens utformning, utförande och utseende av särskilda bestämmelser. Ny bebyggelse skall utformas med god gestaltning avseende skala, form och material.

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, tillsammans med gatumiljön i övrigt, 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.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Utbyggnad

Fastighetsbildning och utbyggnad av inom nyexploateringsområdet tillkommande bebyggelse kan ske så snart planförslaget antagits och vunnit laga kraft.

**Avtal**

Mellan kommunen och ägaren till fastigheten Tommarp 1:3 har avtal träffats om upprättande av detaljplan. Avtal skall också träffas mellan parterna om principerna för områdets utbyggnad och deltagande i kostnaderna för de övergripande exploateringsåtgärderna samt för planförslaget genomförande i detalj och kostnaderna härför.

Avtal om överlåtelse av mark erfordras också mellan ägarna av fastigheterna Tommarpt 1:3 och 1:9 och delägarna i den samfällda marken s:1.

**Fastighetsbildning m.m.**

För planförslaget genomförande erfordras ny fastighetsbildning för tillkommande bostadsbebyggelse och andra anläggningar, som exploatören av området ansöker om. Fastighetsreglering erfordras också för den samfällda marken Österslövs-Perstorp s:1 med sträckning från Helmershusvägen till fastigheten Österslövs-Perstorp 1:2 med överföring av densamma till fastigheterna Tommarp 1:3 och 1:9. För drift och underhåll av lokalgatan inom området, gemensam vattenförsörjning, det mindre reningsverket och eventuellt också naturmarken skall gemensamhetsanläggning inrättas enligt anläggningslagen (AL) för tillkommande fastigheter som bildas inom exploateringsfastigheten Tommarp 1:3. Den nya gemensamhetsanläggningen för väg kommer att läggas på nybildad marksamfällighet eller på befintlig fastighet Tommarp 1:3. Fastigheterna Tommarp 1:9, 1:10 och 1:13 har idag del i Kälkestad ga:1 som förvaltas av Ekestads samfällighetsförening. Helmershusvägen är en av vägarna som ingår i denna ga. De nybildade fastigheterna skall anslutas till Kälkestad ga:1. Exploatören av Tommarp 1:3 och fastighetsägaren till Tommarp 1:9 svarar för kostnader för erforderliga förrättningar och markförvärv för respektive fastighet.

Någon fastighetsplan avses inte upprättas.

Rätten att anlägga nya ledningar inom området säkerställs genom ledningsrätt och/eller servitutsavtal.

**Ekonomiska frågor**

Kostnader för detaljplaneläggning och fastighetsbildning inom nyexploateringsområdet svarar exploatören av fastigheten Tommarp 1:3 för. Någon planavgift i samband med framtida bygganmälan skall därför inte tas ut för tillkommande bebyggelse och andra anläggningar inom detta område.

Kostnader för utförande/anläggande av lokalgata, gatubelysning, vatten- och avloppsanläggningar samt minireningsverk inom nyexploateringsområdet svarar exploatören för och regleras i särskilt exploateringsavtal.

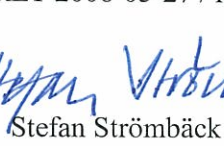
Bildandet av gemensamhetsanläggning för gata och eventuell gemensam naturmark inom nyexploateringsområdet bekostas av exploatören. Kostnader för framtida drift och underhåll av gatan och naturmarken bekostas av fastigheterna inom exploateringsområdet och som ingår i gemensamhetsanläggningen.

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

Anslutningsavgifter för el utgår enligt gällande taxor.

STADSBYGGNADSKONTORET 2008-05-27 / red. rev. 2008-08-18

  
Ylva Pershaf  
stadsarkitekt

  
Stefan Strömbäck  
fysisk planerare

  
Kerstin Mossberg  
plantekniker