



Kristianstads
kommun

PLAN 10-0020

DATUM: 2015-08-12, RED.REV.

2015-11-11, RED.REV. 2016-02-10

Antagen: BN 2016-02-23

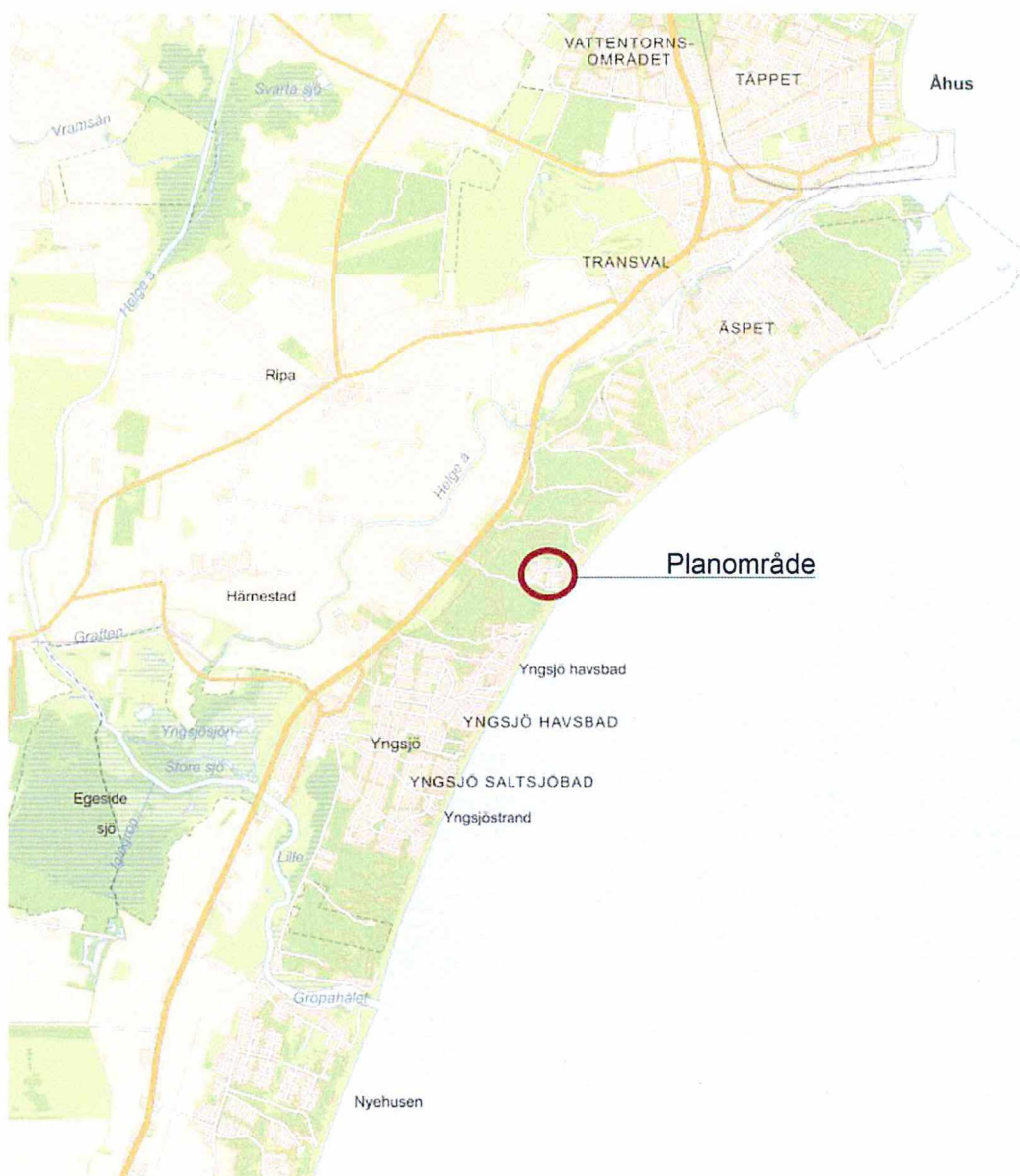
Laga kraft: 2016-03-21

TILLÄGG TILL PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ÄDP, ändring av detaljplan för

YNGSJÖ 6:55 m.fl.

vid Stora Ekens väg i Yngsjö



Handlingar

Planhandlingar

- Tillägg till plankarta med planbestämmelser
- Tillägg till plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

Behov av MKB

För den aktuella ändringen av detaljplanen har ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Följande plan är endast ett tillägg till gällande detaljplan och innebär ändringar av gällande planbestämmelser för ett utbyggt område. Planändringen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Denna ändring av detaljplan (ÄDP) handläggs med standardförfarande enligt PBL (SFS 2010:900, 2014:900).

Tidplan

Uppdrag	Kommunfullmäktige	2009-02-10
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2015-08-25
Godkännande för granskning	Byggnadsnämnden	2015-11-24
Antagande	Byggnadsnämnden	2016-02-23
Laga kraft (tidigast)		2016-03

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Gällande detaljplaner

För största delen av området gäller detaljplan *Förslag till byggnadsplan för Yngsjö 6:55 m.fl. i Yngsjö*, som vann laga kraft år 1980-06-19, samt ändring av denna genom ett tillägg (ÄDP) som vann laga kraft 1998-02-19. Genomförandetiden för tillägget till detaljplanen har gått ut 2013-02-19. För en ca 6 m bred och ca 65 m lång remsa av fastigheten Yngsjö 6:57 från grönområdet väster om fastigheten och ut till strandområdet gäller *Förslag till avstyckningsplan för del av Yngsjö 6:28, 13:10 i Åhus socken*, som vann laga kraft 1947-12-30. Avstyckningsplanen innehåller inga planbestämmelser.

Detaljplanen från 1980 anger:

Allmän platsmark för Stora Ekens väg, Prinsessans väg, Gullskovägen och Axels väg, samt för skogsmarken som är planlagd som allmän plats; park.

Kvartersmark för bostadsändamål för fritidshustomterna inom gulmarkerat område markerat med Bff. Bebyggelsen fick uppföras i en våning enligt fri- liggande bebyggelsemönster. Huvudbyggnad fick inte uppföras till större höjd än 4,0 m och uthus eller annan gårdsbyggnad inte till större höjd än 3,0 m. Takvinkel reglerades till 27 grader. För fastigheterna inom område angivet med Bff anges byggrätt 70 kvm bruttoarea för huvudbyggnad, respektive 30 kvm bruttoarea för komplementbyggnad.

Korsprickad mark får endast bebyggas med komplementbyggnad, punktprickad mark får inte bebyggas. Närmst havet är en stor del av marken punktprickad för att begränsa bebyggelsen.

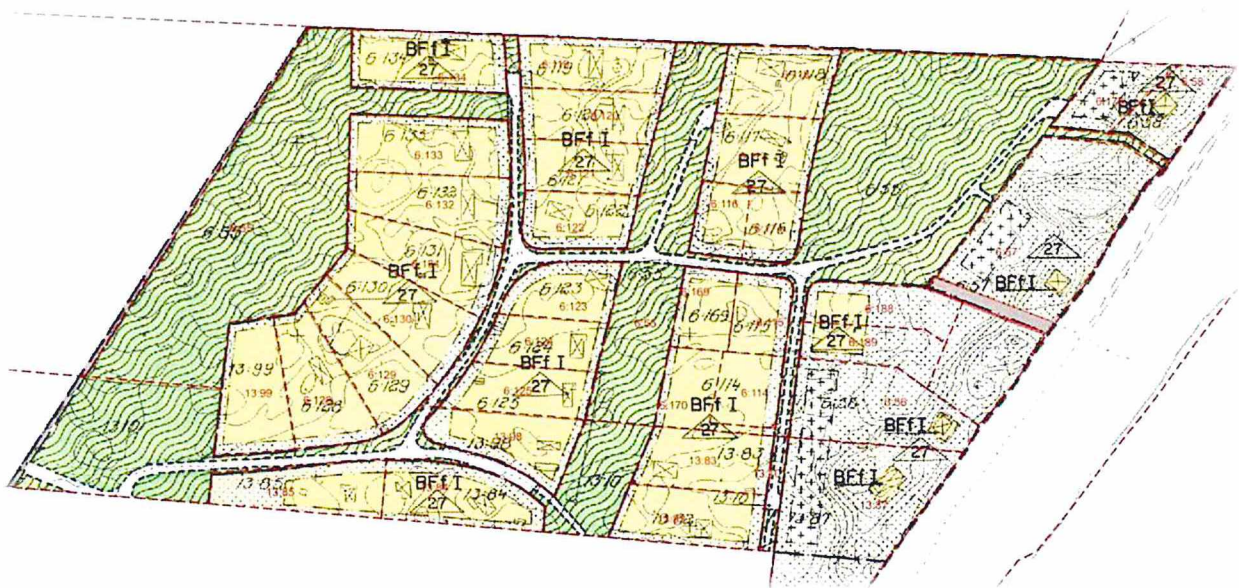
Ändringen från 1998 läses tillsammans med plankartan från 1980. Ändringen innebar att:

Minsta tomtplats ändrades från 1200 kvm till 1500 kvm.

Bestämmelse om byggnaders placering utvecklades till att byggnad ska placeras med anpassning till terrängen. Bestämmelse om gradantal för taklutning togs bort, utformning av tak reglerades till att tillåta endast sadeltak utan valmning. Fasadmaterial begränsades till träpanel. I ändringen gjordes ett tillägg att skötsel av skogsmarken planlagd som allmän platsmark för park ska vidmakthållas enligt skötselmål i tillägget till plan- och genomförandebeskrivningen (1998-02-19). Respektive fastighetsägare är huvudman av den allmänna platsmarken och svarar för utbyggnad, drift och underhåll av vägar samt för skötsel av skogen.

I ändringen kompletterades de administrativa bestämmelserna med att kommunen inte är huvudman för allmän plats. Bestämmelse om bygglovsbefriade åtgärder infördes för skärmtak, mindre än 20 kvm och plank, lägre än 1,8 m inom mark som får bebyggas enligt plan och inom mer än 4,5 kvm från tomtgräns, dock med påbud om att anmälan till Byggnadsnämnden om åtgärderna. Även marklov för trädfällning i vissa lägen infördes.

I avsnittet *Planförslag* i denna handling beskrivs hur bestämmelserna ovan påverkas av nu aktuell planändring. Den nya ändringen ska läsas tillsammans med plankartan från 1980 och planändringen från 1998. Denna ändring innebär att flera av bestämmelserna ändras, ersätts eller tas bort, angiven markanvändning förblir oförändrad.



Utdrag ur plankarta för gällande detaljplan som vann laga kraft 1980-06-19

Avstyckningsplan

Planområdet är bebyggt med fritidshusbebyggelse enligt avstyckningsplan från 1947-12-30. Avstyckningsplanen ersattes till största delen 1980 av den byggnadsplan (gällande detaljplan) som anger bestämmelse för avstyckning idag. För en ca 6 m bred och ca 65 m lång remsa av fastigheten Yngsjö 6:57 från grönområdet väster om fastigheten och ut till strandområdet gäller *Förslag till avstyckningsplan för del av Yngsjö 6:28, 13:10 i Åhus socken*, som vann laga kraft 1947-12-30.

Planprogram (detaljplaneprogram)

Program för kustens utveckling från Åhus till Juleboda *Det växer längs kusten!* har utgjort underlag för planen. Programmet godkändes av Kommunfullmäktige 2009-02-10, § 24.

Översiktsplaner och fördjupningar

I Översiktsplan för Kristianstad kommun, fastställd av kommunfullmäktige 2013-03-12, är kommunens ställningstagande att:

- Åhuskustens bostadsbebyggelse ska utvecklas i samklang med områdets natur-, kultur-, och friluftsvärden och utan att störa utvecklingsmöjligheterna för besöks- och fritidsnäringen.
- Utvecklingen av bostadsbebyggelse ska i första hand bestå av ökade byggrätter inom fritidshusbebyggelse för att tillmötesgå efterfrågan på ett mera bekvämt fritidsboende och permanentboende längs kusten.
- Kommunen ska arbeta med att slutföra pågående arbete med att ändra gällande detaljplaner för fritidshusbebyggelse inom Äspet, Yngsjöområdet, Nyehusen och Furuboda. Ändringarna syftar till att ändra byggrätten 70+30 kvm bruttoarea till 140+40 kvm byggnadsarea.
- Översiktsplanen anger området utmed Stora Eken olämpligt för nya bostadstomter utöver den mark som är angiven för ändamålet.

Tidigare Fördjupad översiktsplan för kustområdet Åhus – Juleboda fastställd 1997-05-13 är ej längre aktuell och har ersatts med program för kustens utveckling från Åhus – Juleboda 2009.

Kommunala och regionala program

Regionalt kulturmiljöprogram fastställt av Länsstyrelsen i Skåne anger två kulturmiljöstråk för området: Ålakusten och Per-Albinlinjen. Spår av Ålafisket utmed kusten i Kristianstad och Simrishamns kommun med ålabodar, torkställningar och fiskeplatser utgör värdefulla historiebärare om Skånes fiskenäring. Med Per-Albinlinjen menas den försvarslinje som började byggas utmed Skånes kust 1939, samtliga värn ingår i den helhet som Skånelinjen utgör.

Kusten söder om Åhus anges i Regionalt naturvårdsprogram för Skåne (Länsstyrelsen i Skåne). Kustbandet omfattas av sanddyner som uppstått efter den sandflykt med vinderosion som skett efter omfattande skövling av skog un-

der 1500-talet. Under 1700-1800-talet planterades tall för att förhindra vidare sandflykt. Den planterade skogen och de öppna dynområdena har en skyddsvärd flora och fauna även inom bebyggda områden.

Riksintressen

Planområdet ligger inom:

- Riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § Miljöbalken (MB), som del av kuststräckan Åhus – Simrishamn med Stenshuvud – Verkeån.
- Riksintresse för rörligt friluftsliv; kustområdet i Skåne från Örnahusen söder om Skillinge till Åhus (4 kap 2 § MB).
- Riksintresse för kustzonen, enligt 4 kap 2, 4 §§ MB.

Övriga skyddsbestämmelser

Landskapsbildsskydd

Inom området gäller landskapsbildsskydd.

Skyddsskog

Förordnande finns enligt skogsvårdslagen för skogen som avsatts som skyddsskog mot sand- och jordflykt. Avverkning av skyddsskog får inte ske utan Skogsstyrelsens tillstånd, vilket även gäller inom detaljplanelagt område.

Natura 2000

Planområdet gränsar i norr till Natura 2000-habitatet Södra Äspet, som utgörs av 45,5 ha trädklädda sanddynor och 1,1 ha vandrande sanddynor med sandrör (vita dynor) mot havet. Området ingår i ett större flygsandområde som huvudsakligen är planterat med tall (Bevarandeplan för Natura 2000-området Södra Äspet, Länsstyrelsen i Skåne).

För naturtypen trädklädda sanddynor består vegetationstypen främst av tallskog av lavtyp med ett marktäcke utav lavar och mossor. På en del ställen tar kruståtel över. I gläntor med bar sand återfinns en antydning till borsttåtel. För naturtypen vandrande sanddynor med sandrör (vita dynor) utgörs vegetationen huvudsakligen av sandrör och strandråg. Träd- och buskskiktet är sparsamt.

För att de trädklädda sanddynorna ska anses ha gynnsam bevarandestatus krävs bland annat: måttligt slitage som skapar inslag utav blottad sand, förekomst utav solbelyst ved, samt tillräckligt med träd och buskar för att stabilisera sanddynen. För de insekter som är beroende av dessa miljöer behövs gläntor med sandblottor där skogen öppnar sig och solbelysta gamla tallar med död ved förekommer.

För att naturtypen Vandrande sanddynor med sandrör (vita dynor) ska ha gynnsam bevarandestatus krävs bland annat: Naturlig vågerosion (abrasion) och påbyggnad (ackumulation), förekomst av sandbindande vegetation, samt måttligt slitage som upprätthåller ett visst inslag av blottad sand. Igenväxning anges som ett hot mot området liksom nyexploatering. Aktuell planändring innebär en mindre utökning exploateringsgraden av befintliga byggrätter inom gällande detaljplan vilket inte leder till att antalet bostäder i området ökar. Måttligt slitage från friluftslivet är gynnsamt för Natura 2000-området.

Planändringen bedöms inte innebära någon negativ påverkan på det angränsande Natura 2000-området.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Närmsta registrerade fornlämning utgörs av Stora Eken, ca 250 meter sydväst om planområdet, som är en äldre ek med en stamdiameter omkring 1,2 m.

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

Strandskydd

Det samfällda strandområdet utanför planområdet omfattas av strandskyddsförordnande enligt 7 kap 13 § MB.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse

Planområdet utgörs av ett utbyggt fritidshusområde, med bebyggelse från 1940-talet fram till idag. Området används både för fritidsboende och permanentboende och omfattar 33 bebyggda och två obebyggda fastigheter med byggrätt för friliggande bostad. Området utgörs av ett kuperat dynlandskap i uppvuxen tallskog. Marknivåerna ligger huvudsakligen mellan 2 - 5 m.ö.h, närmst havet uppgår sanddynerna till 8 m.ö.h.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska Undersökning utgörs jordarten i området av flygsand på postglacialt grovkornigt sediment – sand. Berggrunden utgörs av sedimentär bergart. Enligt kommunens översiktliga markradonundersökning utgör Yngsjö lågriskområde med radonhalt <10 kBq/m³.

Trafik

Planområdet ligger ca 650 meter från väg 118 som är en landsväg med hastighet 80 km/h, trafiken till planområdet matas via den enskilda vägen Stora Ekens väg. Inom planområdet är samtliga vägar enskilda, standarden utgörs av smala vägar som är grusade eller belagda med stenmjölsyta och utformade med mötesplatser. Området saknar formell vägförening. Inom området finns ett 30-tal oregistrerade servitut för väg enligt den äldre avstyckningsplanen.

Kollektivtrafik med pendelbuss mellan Furuboda – Kristianstad 1-2 ggr/h finns utmed väg 118. Närmaste busshållplats utgörs av Övre Sägverksvägen ca 1,5 km sydväst om planområdet. 400 meter väster om planområdet finns en trafikseparerad cykelväg mellan Yngsjö och Äspet.

Kulturmiljövärde

Bebyggelsekaraktärer

Bebyggelsen i området visar på ett traditionellt fritidshusområde från 1940-50-talet och hur det har utvecklats fram till idag. Den nyare bebyggelse både

avviker och har anpassats till den äldre karaktären i området gällande fasadmaterial, taklutning och skala. Fritidshusen, utgörs ofta av mindre trähus i ett plan på relativt stora tomter och bidrar visuellt till områdets speciella karaktär.



Ovan: Traditionell fritidshuskaraktär 1940–50-tal



Ovan: Nyare bebyggelseinslag anpassade till den ursprungliga karaktären gällande fasadmaterial, taklutning och skala



Ovan: Nyare bebyggelseinslag som avviker från den ursprungliga karaktären genom takutformning, taklutning och skala

Natur- och rekreationsvärden

Naturvärdena inom området utgörs av den kuperade terrängen med sanddyner och dess magra vegetation, samt närheten till havet. Även inom bostadsfastigheterna finns skyddsvärd flora och fauna, varpå marken bör få behålla sin sandiga karaktär och ny bebyggelse anpassas till topografin. Landskaps-

planering med anlagda gräsmattor bör undvikas. Skogstomterna och den glesa bebyggelsen bidrar också till det rekreativa värdet.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Två tredjedelar av planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, men större delen av området är anslutet. Kommunala vattenledningar finns utmed Stora Ekens väg, Prinsesans väg, Gullskovägen och Axels väg. Enligt förslag till kommunens VA-plan, 2013-05-27, klassificeras området vara i behov av utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp och avses utökas till kommunalt verksamhetsområde för detta. Utbyggnad av spillvattennätet planeras till 2017-2018, dock är inget formellt beslut om detta fattat i dagsläget. Huvudledning för spillvatten finns utmed väg 118, ledningen är dimensionerad för att området ska kunna anslutas. Lokalt omhändertagande av dagvatten på den egna tomten ska tillämpas i området enligt principerna i kommunens dagvattenpolicy.

Fjärrvärme, el, tele och bredband

E.ON Elnät AB är eldistributör, befintliga transformatorstationer finns i området. Fjärrvärme är inte utbyggt. Möjlighet till utbyggnad av fibernät för bredband finns i området, eventuell utbyggnad baseras på intresse och betalningsvilja hos fastighetsägarna i området.

Avfallshantering

Renhållningen Kristianstad svarar för hanteringen av matavfall och brännbart avfall i kommunen.

Risker och störningar

Risk för översvämning eller erosion

Planområdet ligger utmed kusten. Generellt längs kusten gäller att särskild hänsyn bör tas till risken för höjd grundvattennivå inom områden under +3 meter över havet.

Farligt gods

Väg 118 är transportled för farligt gods. Bebyggelsen inom planområdet ligger som närmst ca 600 m från vägen och avskiljs med skog. Avståndet bedöms vara tillräckligt för att inte utgöra någon risk för människors hälsa och säkerhet.

Djurhållning

Djurhållning med hästgård finns ca 600 meter väster om planområdet, ridstigar finns i omgivningarna. Planområdet ligger på behörigt avstånd för att uppfylla Länsstyrelsen i Skånes rekommenderade avstånd till hästgård (2004:17).

Buller

Riksdagen har fastställt riktvärden för buller från spårtrafik och vägar som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder (nya bullerriktvärden trädde ikraft 2015-06-01, och tillämpas i planer upprättade efter 2015-01-01). Värdena ska även tillämpas för skolor, förskolor, vårdlokaler och liknande. Dessa riktvärden är 30 dBA ekvivalentnivå inomhus och 55 dBA ekvivalent-

nivå utomhus (vid fasad). Vid uteplats gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. (Det finns undantag gällande fasadbullret för små lägenheter under 35 m².) Planändringen berör ett utbyggt och redan planlagt område, där endast befintliga planbestämmelser ändras, ersätts eller tas bort. Planändringen innebär inga nya tomter i området. Planområdet ligger på behörigt avstånd från väg 118, mer än 600 m och är inte bullerutsatt. Hastigheten utmed väg 118 regleras till 80 km/h.

PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag

Aktuellt tillägg till gällande detaljplan innebär främst att exploateringsgraden för befintliga byggrätter utökas. Gällande plans markanvändning för bostäder och allmän plats för vägar samt parkmark för skogsmarken kvarstår oförändrad. För att möjliggöra genomförandet av *Program för kustens utveckling – från Åhus till Juleboda*, samt intentionerna i Kristianstads kommuns översiktsplan antagen 2013, föreslås gällande planbestämmelser ersättas, kompletteras eller tas bort avseende exploatering av tomtplats, byggnads placering, byggnads utformning, byggnadsteknik, skärmning och administrativa bestämmelser om ändrad genomförandetid och lovplikt.

Ändring av byggbara zoner

För fastigheterna Yngsjö 6:56, 6:57, 6:58 samt 13:87 görs en utökning av den byggbara zonen, så att utnyttjande av den utökade byggrätten möjliggörs. Fastigheten Yngsjö 6:58 saknar i gällande detaljplan yta för uthusbyggnader, vilket tillförs i detta ändringsförslag.

Fastigheten Yngsjö 6:178 har i gällande detaljplan från 1980 inte någon byggrätt för bostadshus utan endast för uthus, men ett befintligt bostadshus finns på fastigheten. Fastigheten bildades genom avstyckning från fastigheten Yngsjö 6:58 1991 och sedan beviljades bygglov för bostadshuset. Byggrätt fanns på Yngsjö 6:58 när avstyckningen genomfördes, men låg på den del av stamfastigheten, som blev kvar. Både avstyckning och bygglov godkändes av byggnadsnämnden i strid med gällande detaljplan. Detta kommer i nu aktuellt planförslag att rättas till, på så sätt att en byggbar zon läggs ut omkring befintligt bostadshus på Yngsjö 6:178, så att utbyggnad av huset enligt den utökade byggrätten möjliggörs.

Läshänvisning

Aktuell planändring ska läsas tillsammans med gällande detaljplan *Förslag till byggnadsplan för Yngsjö 6:55 m.fl. i Yngsjö*, 1980-06-19 och planändringen av denna: *Ändring av detaljplan för Yngsjö 6:55 m.fl. vid Stora Ekens väg i Yngsjö*, 1998-02-19.

Bestämmelserna i den nu aktuella planändringen hänvisar till de gränser och markeringar som angetts på plankartan från 1980.

Utformningen av ändringarna för de byggbara zonerna för fastigheterna Yngsjö 6:56, 6:57, 6:58 samt 6:178 kan läsas på till detta planförslag hörande plankarta, bild *Tillägg till plankarta*.

Kvartersmark för bostäder

Bebyggelsens omfattning och placering

Gällande plans exploateringsgrad; att tomtplats som omfattar med Ff betecknat område får huvudbyggnad inte uppta större bruttoarea än 70 kvm och uthus inte större sammanlagd bruttoarea än 30 kvm, ersätts med att huvudbyggnad inte får uppta större bruttoarea (BTA) än 70 kvm och komplementbyggnad inte större sammanlagd byggnadsarea (BYA) än 30 kvm såvida fastigheten inte är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät.

På tomtplats som omfattar med Ff betecknat område får, under förutsättning att fastigheten inte är mindre än 1000 kvm och att den också är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät, varje fastighet bebyggas med en friliggande huvudbyggnad enligt byggrätt nedan. För fastigheter mindre än 1000 kvm gäller dock en begränsning av byggrätten genom att huvudbyggnad får uppföras till högst 14 % av fastighetens areal.

1-plans hus

- Huvudbyggnad får uppföras i 1-våning med en största byggnadsarea (BYA) på 140 kvm. Största taklutning är 27 grader. Vind eller källare får inte anordnas.

1½-plans hus

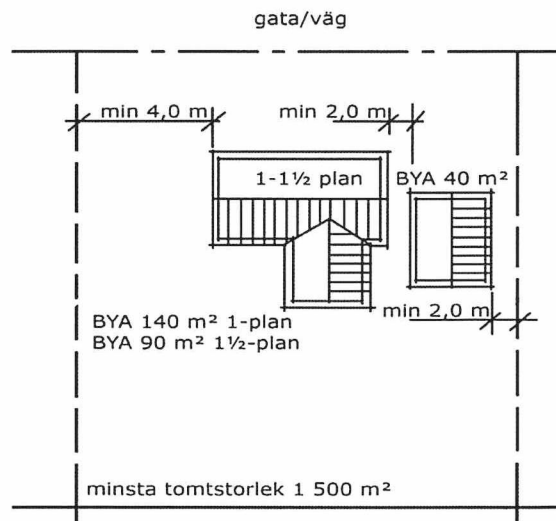
- Huvudbyggnad får uppföras i 1½-våning med största byggnadsarea (BYA) på 90 kvm. Största taklutning är 45 grader. Källare får inte anordnas.

1-plans hus med sluttningsvåning

- Huvudbyggnad får uppföras i 1-våning och sluttningsvåning med största byggnadsarea (BYA) på 90 kvm och största bruttoarea (BTA) på 140 kvm. Största taklutning är 27 grader. Vind får inte anordnas.

Utöver de tre ovan nämnda alternativa byggrätterna medges också byggrätt för komplementbyggnad med en största sammanlagd byggnadsarea (BYA) på 40 kvm. Största taklutning är 27 grader. Källare får inte anordnas.

Gällande plans bestämmelser om byggnads placering; att inom Ff betecknat område får huvudbyggnad och uthusbyggnad inte placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter respektive 2,0 meter och att uthusbyggnad inte får placeras närmare huvudbyggnad än 4,5 meter, ändras så att inom Ff betecknat området ska huvudbyggnad och komplementbyggnad placeras minst 4,0 meter respektive 2,0 meter från fastighetsgräns. Avståndet mellan byggnaderna får inte understiga 2,0 meter.



Gällande plans bestämmelse om byggnadsutformning; att på med I betecknat område får huvudbyggnad inte uppföras till större höjd än 4,0 m och uthus eller annan gårdsbyggnad inte till större höjd än 3,0 m ändras så att inom Ff betecknat område får huvudbyggnad inte uppföras till större byggnadshöjd än 4,0 m för sadeltak och 4,0/6,0 m för pulpettak. Huvudbyggnad i 1-våning med sluttningstvåning får inte uppföras till större höjd än 4,0 m för tre av fasaderna och 6,0 m för sluttningssfaden. Komplementbyggnad får inte uppföras till större byggnadshöjd än 3,0 för sadeltak och 4,0 m för pulpettak.

Bebyggelsens utformning och utförande

Gällande plans bestämmelse om byggnadsutformning; att inom Ff betecknat område ska tak utformas som sadeltak (utan valmning) ändras så att inom Ff betecknat område ska tak utformas med sadeltak eller pulpettak.

Gällande plans bestämmelse om byggnadsutformning; att inom Ff betecknat område ska fasad utgöras av träpanel ändras till följande: Inom Ff betecknat område ska huvudbyggnad och komplementbyggnad utformas med puts- eller träfasad.

BYGGNADSHÖJDER

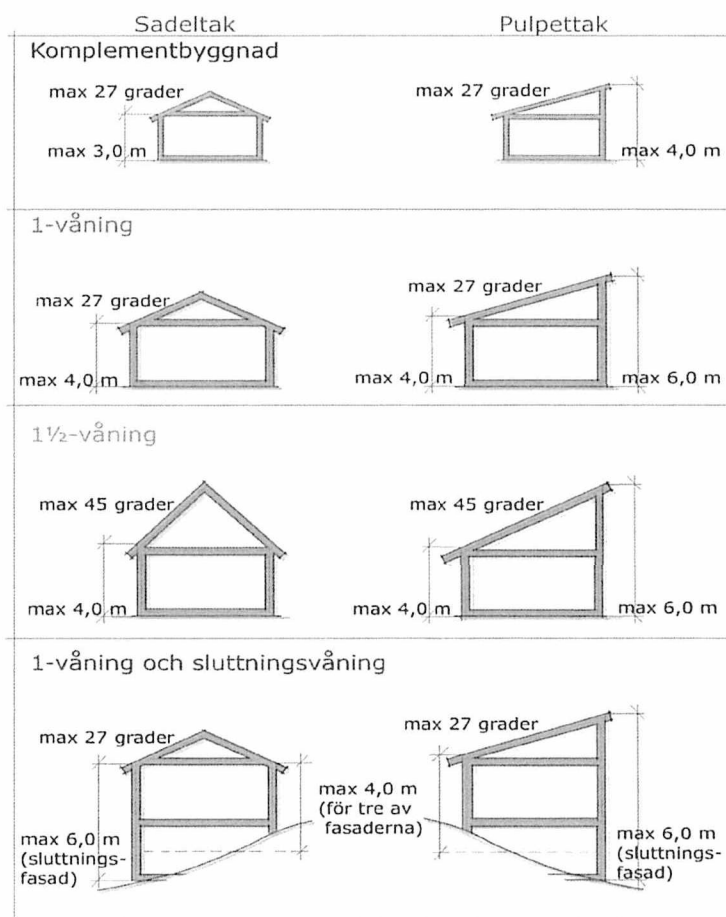


Illustration ovan: Förklaring till angivna byggnadshöjder

Byggnadsteknik

Planbestämmelse om byggnadsteknik införs genom att ovensidan på huvudbyggnadens nedersta bjälklag ska ha en lägsta höjd av + 3,0 m.ö.h. Avsteg från detta krav kan göras om grundläggningen har en godtagbar teknisk lösning med avseende på risk för översvämning och höjd grundvattennivå. Avsteg kan även medges för enklare tillbyggnader på 15 kvm eller mindre. Till enklare tillbyggnader räknas sådana boendeytor som inte innehåller vatten- och avloppsinstallationer

Annan ändring än tillbyggnad; skärmning

Bestämmelse om skärmning införs med bestämmelse att plank och inhägnader högre än 1,10 m endast får uppföras i direkt anslutning till uteplats vid bygglovpliktig byggnads fasad.

Allmän platsmark

Park

Inom planområdet avsatta friytor för parkmark är oförändrad. Viktigt är att områdets naturmarkskaraktär bibehålles såväl inom allmän platsmark som kvartersmark. I gällande plan redovisad parkmark, som till övervägande del består av tallskogsmark, utgör närrekreationsområde för boende och besökande i området. Målet är att skogen, som utgör s.k. skyddsskog mot sandflykt, ska bevaras. Skyddsskog får inte avverkas utan Skogsstyrelsens tillstånd. Tillstånd för röjning eller gallring som främjar skogens utveckling erfordras inte. Samråd i frågan bör dock ske med C4 Teknik för tillgodoseende av skötselmålen nedan.

Skötselmål

I planändringen från 1998 anges följande skötselmål för skogen inom mark angiven som allmän plats: Skogen ska skötas med särskild inriktning på biologisk mångfald och stort rekreativvärde. Röjningar och gallringar bör ske på sådant sätt att flerskiktning av skogen gynnas. Hålträd och en del äldre träd sparas, lövträd och buskar gynnas, torrträd lämnas kvar där de ej utgör någon fara. Ridåvegetation utmed vägar och/eller mellan bebyggelse sparas som visuellt skydd. Vid avverkning i flerskiktad skog plockas träd i alla storlekar ner genom sk. blädning.

Vägar

Inom planområdet utlagd och iordningsställd vägmark bibehålles oförändrad. Utrymme för erforderlig parkering tillgodoses inom egen tomtplats.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Gällande plans administrativa bestämmelse om 15 års genomförandetid har löpt ut. Ny genomförandetid är 5 år och gäller såväl gamla som tillkommande bestämmelser från den dag planen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt

Gällande plans bestämmelser om bygglovsbefrielse inom med Ff betecknat område för skärmtak mindre än 20 kvm och plank lägre än 1,8 m utgår. Vidare utgår även att de är tillämpliga endast inom mark som får bebyggas och mer än 4,5 m från tomtgräns liksom att skyldighet att inge bygganmälan till byggnadsnämnden enligt PBL 9:2 (äldre plan- och bygglagen).

Upplysning: Bestämmelsen ovan var kopplad till krav på bygganmälan vilket innebär kostnader och handläggning på Stadsbyggnadskontoret i likhet med handläggningen av bygglovsprövningar. I gällande plan- och bygglagstiftning är skärmtak upp till 15 kvm helt bygglovs- och anmälningsbefriat.

Planbestämmelsen om marklov för trädfällning ändras. Den äldre formuleringen; inom Ff betecknat område krävs marklov för trädfällning utanför bygglovspliktig byggnads fasad, mer än 3,0 meter och utanför körbar infart, ersätts med: Inom område markerat med B krävs marklov för trädfällning samt att krav gäller på återplantering av träd med större stamomfång än 30 cm vid en höjd av 1,0 m över marken utanför körbar utfart och utanför avståndet 3,6 m från bygglovspliktig byggnads fasad. Återplantering ska ske med bestående träd som är naturligt förekommande inom dynlandskapet och som har ett stamomfång på minst 10-12 cm.

Sammanfattning: Kvarstående planbestämmelser från underliggande detaljplan från 1980 och tidigare planändring från 1998

Följande planbestämmelser kvarstår från gällande detaljplan och tidigare ändring (ÄDP):

- Allmän platsmark för Stora Ekens väg, Prinsessans väg, Gullskovägen och Axels väg, samt för skogsmarken som är planlagd som allmän plats; park.
- Kvartersmark för bostadsändamål för gulmarkerat område markerat med B.
- Huvudbyggnad får inte inrymma mer än en bostadslägenhet. En huvudbyggnad får uppföras enligt angiven byggrätt.
- Korsprickad mark får endast bebyggas med komplementbyggnad, punktprickad mark får inte bebyggas.
- Minsta tomtplats vid avstyckning är 1500 kvm.
- Byggnad ska anpassas till terrängen och uppföras friliggande.
- Skötsel av skogsmarken planlagd som allmän platsmark för park ska vidmakthållas enligt angivna skötsel mål.

- Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Sammanfattning: tillkommande ändringar av planbestämmelser i denna ÄDP

- Utökning av exploateringsgrad för fastigheter större än 1000 kvm och som ansluts till kommunalt vatten- och avloppsnät.
- För fastigheter mindre än 1000 kvm gäller begränsning av byggrätten för respektive huvudbyggnad till högst 14 % av fastighetens areal.
- Ändring av komplementbyggnads storlek till 30 kvm byggnadsarea (den area som en byggnad upptar på marken). Tidigare angavs arean i bruttoarea (som baseras på summan av alla våningsplan).
- Utökning av tillåtet fasadmateriäl till träfasad och puts.
- Bestämmelser för takutformning breddas till att tak ska utformas med sadeltak eller pulpettak.
- Bestämmelse om byggnadsteknik; lägsta bjälklag för huvudbyggnad.
- Bestämmelse införs om att plank och inhägnader högre än 1,10 m endast får uppföras i direkt anslutning till uteplats vid bygglovspliktig byggnads fasad.
- Planbestämmelse om bygglovsbefriade åtgärder för skärmtak (upp till 20 kvm) och plank (lägre än 1,8m) tas bort.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag ändringen av detaljplanen vinner laga kraft och gäller för såväl gamla som tillkommande bestämmelser.

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 inte huvudman för den allmänna platsmarken som på plankartan utgörs av vägar och parkmark. Huvudmannen ansvarar för den allmänna platsmarkens utbyggnad, drift och underhåll. För skötseln av parkmarken/skogen inom planområdet svarar respektive fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvenser

Planändringen innebär ingen förändring gällande fastighetsindelningen för området. Eventuell ny fastighetsbildning inom planområdet prövas inom ramen för gällande detaljplan med minsta tomtstorlek 1500 kvm, vilket även kommer att gälla när planändringen har vunnit laga kraft.

Formell vägförening inom planområdet saknas, fastighetsägarna inom området kan därför behöva ingå i en gemensamhetsanläggning som reglerar kostnader för drift- och underhåll av vägarna. Inom området finns ett 30-tal oregistrerade servitut för väg enligt den äldre avstyckningsplanen.

Rätten att bibehålla befintliga ledningar säkras antingen genom ledningsrätt eller servitut, vilket även kommer att inrättas för framtida avloppsledningar. Planändringen påverkar inte några ledningar eller ledningsrätter.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Kommunen ombesörjer och bekostar planläggningen. Kostnader för detaljplan tas sedan ut som planavgift i samband med framtida byggnämLAN.

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. Eftersom formell vägförening inom planområdet saknas, bör en gemensamhetsanläggning bildas som reglerar kostnader för drift- och underhåll av vägarna mellan berörda fastigheter enligt deras andelstal. För att bilda en gemensamhetsanläggning krävs en lantmäteriförrättning, vilket innebär en engångskostnad för fastighetsägarna (utöver underhållskostnader för vägen). Lantmäteriförrättning kan sökas av berörda fastigheters ägare.

Bebyggelseområdet kommer oavsett planändringen att bli kommunalt verksamhetsområde för kommunalt VA, med anslutningskrav för berörda fastigheter enligt lagen om allmänna vattentjänster. Anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet är förknippat med kostnader

för fastighetsägaren. Anslutningsavgift och bruksavgift utgår enligt vid tidpunkten för anslutning gällande taxa.

Medverkande

Planändringen är framtagen i samråd med Lantmäterimyndigheten och C4 Teknik.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Marie Nilsson
Tf. planchef

Evelina Simonsson
Planeringsarkitekt



Kerstin Mossberg
Planingenjör