

Antagen: Bn 2011-03-30
Laga kraft: 2011-04-27

2011-01-14,
red.rev. 2011-03-18

Dnr PLAN 10-0017:2

Tillhör karta
D 10-0017:1

Ändring av detaljplanen för

**YNGSJÖ 11:182 m. fl. vid
Glansabovägen i Åhus,
Kristianstads kommun**

TILLÄGG TILL

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kommunfullmäktige beslutade 2009-02-10, § 24, att godkänna programförslaget för kustens utveckling från Åhus till Juleboda med syfte att ge förslag på främst hur bebyggelsen, i samklang med natur- och kulturvärdena, kan utvecklas längs kusten. I programmet anges riktlinjer som föreslås ska gälla för efterkommande detaljplaner, utredningar eller ändringar i gällande detaljplaner.

Kommunfullmäktige beslutade 2009-05-12, § 109, med anledning av plan för VA-utbyggnad längs kusten om bl.a. tidplan för sådan utbyggnad av verksamhetsområdena.

I nu aktuellt planförslag, som i övrigt endast avser ändring/tillägg till gällande plans byggnadsreglerande bestämmelser, sker inte någon ändring av gällande plans markanvändning eller gränser.

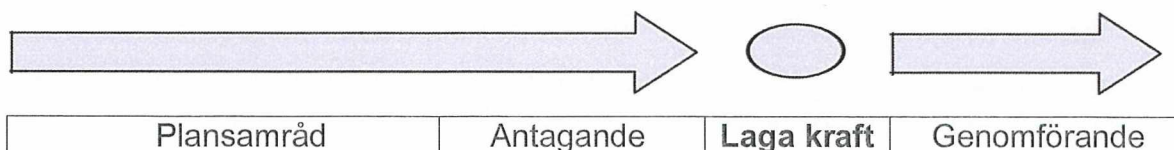
ALLMÄNT

Handlingar

Plankarta, förslag, med ändrade planbestämmelser	/ D 10-0017:1
Plan- och genomförandebeskrivning	/ D 10-0017:2
Fastighetsförteckning	

Planprocess

Planförslaget, som är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten, handläggs som enkelt planförfarande med antagande av byggnadsnämnden efter samrådsskedet. Samråd kommer att hållas under februari 2011.

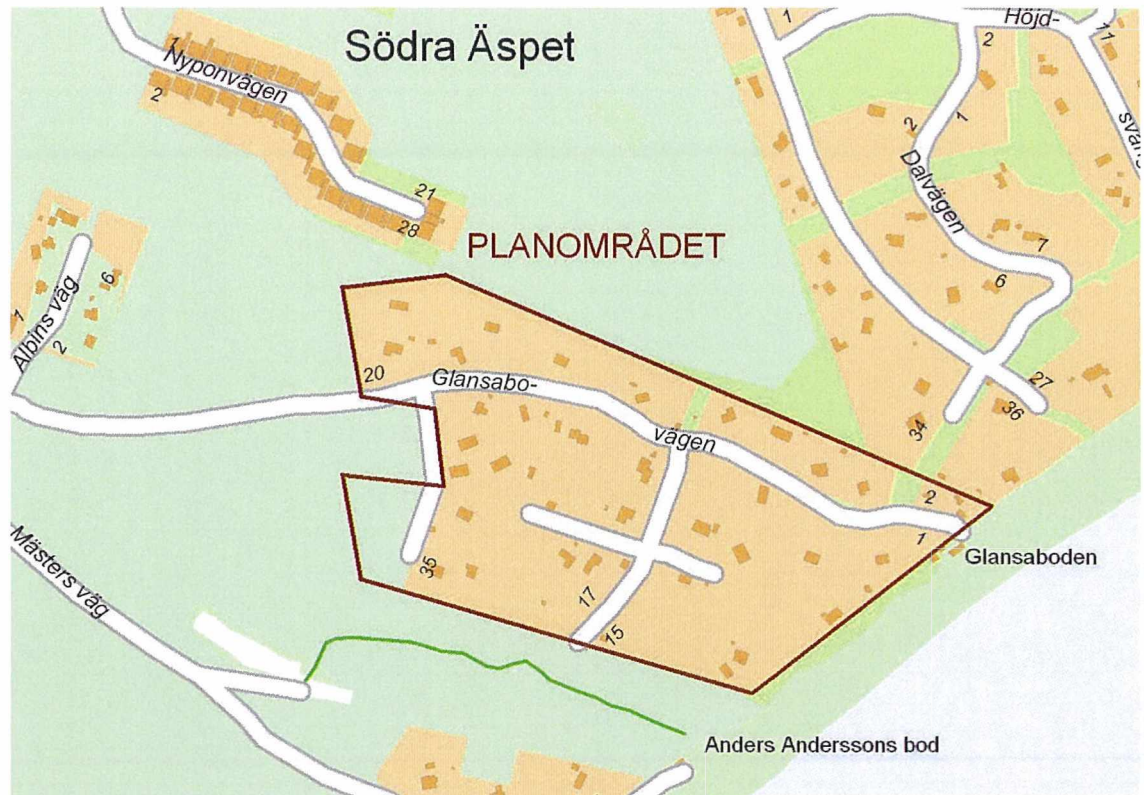


Tidplan

Planuppdrag	Kommunfullmäktige	2009-02-10
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2011-01-25
Samråd		2011-02
Kommunicering/antagande	Byggnadsnämnden	2011-03-29
Laga kraft		2011-04

PLANOMRÅDETS LÄGE

Planområdet omfattar den östra delen av den 1983-12-23 fastställda och genom tillägg, antagna av byggnadsnämnden 1998-01-27, ändrade detaljplanen för Yngsjö 11:182 m. fl. vid Glansabovägen i Åhus.



Planområdets avgränsning.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplan

För området gäller en av länsstyrelsen 1983-12-23 fastställd detaljplan med antagen ändring/-tillägg av byggnadsnämnden 1998-01-27. I gällande plan är marken utlagd som allmän platsmark för väg respektive naturmark och kvartersmark för bostäder. Gällande plan har en kvarvarande genomförandetid till 2013-02-19.

Riksintressen och andra förordnanden

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

Planområdet berör i sin västra del Natura 2000-området Södra Äspet, vilket med bl. a. sina sandbankar och trädklädda sanddyner beskrivs som ett område av gemenskapsintresse enligt habitatsdirektivet som inte har samband med annat Natura 2000-område.

Förordnande enligt 19 § naturvårdslagen, s.k. landskapsbildsskydd, gäller inom planområdet.

Planområdet gränsar i sydöst mot det samfälliga strandområdet, som omfattas av strandskydds-förordnande enligt 7 kap 13 § MB.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge, omfattning

Planområdet omfattar den södra delen av Äspet och gränsar i nordväst mot villabebyggelsen utmed Nyponvägen, i sydost mot det samfälliga strandområdet och är för övrigt omgivet av skogsmark. Hela planområdet upptar en areal av ca 10 ha.

Ägoförhållanden

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

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet är belägen på marknivåer mellan ca +1 m och ca +13 m. Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden har inte utförts i anslutning till nu aktuellt planarbete och bedöms heller inte nödvändig att utföra. Utav kommunens översiktliga markradonundersökning redovisas marken inom området som lågriskområde med radonhalt <10 kBq/m³.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Befintlig bebyggelse, trafik m.m.

Marken inom planområdet är ianspråktagen för sitt ändamål med friliggande hus, som används både som permanentus och fritidshus. Gällande plan medger en byggrätt av 70 kvm bruttoarea för huvudbyggnad respektive 30 kvm bruttoarea för komplementbyggnad. Befintlig bebyggelse är huvudsakligen uppförd i 1-plan.

Lokalgatunätet inom området är också utbyggt i enlighet med gällande plan.

Teknisk försörjning

För att möjliggöra en bebyggelseutveckling längs kusten krävs ett fungerande vatten- och avloppssystem. Kristianstad kommun, genom C4 Teknik, har som avsikt att bygga ut det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten längs delar av kuststräckan som idag har enskilda avlopp och därigenom förbättra reningen och minska miljöbelastningen på Östersjön. Nu aktuellt planområde har till största delen endast kommunalt renvattennät utbyggt. Enligt kommunfullmäktiges beslut 2009-05-12, § 109, planeras utbyggnad av VA-nätet ske under tidsperioden 2013-2014.

För elförsörjningen i området svarar C4 Elnät AB. Uppvärmningen av befintlig bostadsbebyggelse inom och i anslutning till planområdet sker enskilt.

TeliaSonera Skanova Access har kabelanläggningar inom planområdet.

Sophantering

Renhållningen Kristianstad svarar för hanteringen av hushållsavfall i kommunen. Källsortering av hushållsavfall har införts.

PLANFÖRSLAG

Markanvändning och planutformning

Gällande plans markanvändning för bostäder bibehålles oförändrad. För att möjliggöra genomförandet av "Program för kustens utveckling – från Åhus till Juleboda", föreslås gällande planbestämmelser ersättas, kompletteras eller helt slopas avseende exploatering av tomtplats, byggnadsplacering, byggnadsutformning, byggnadsteknik, skärmning och administrativa bestämmelser om ändrad genomförandetid och lovplikt.

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

uthus 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 av att fastigheten inte är mindre än 1 000 kvm och att den också är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät, varje fastighet bebyggas med en huvudbyggnad enligt byggrätt nedan.

För fastigheter mindre än 1 000 kvm gäller dock en begränsning av byggrätten för respektive huvudbyggnad 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

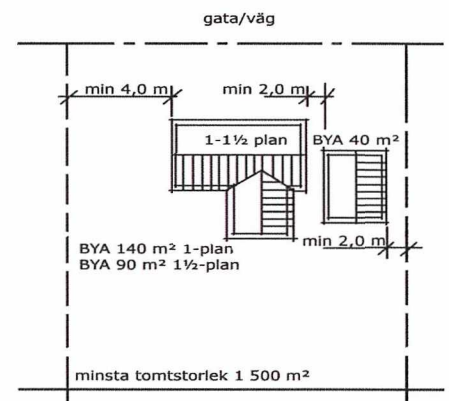
- Huvudbyggnad får uppföras i 1½-våning med största byggnadsarea (BYA) på 90 kvm. Största taklutning är 45 grader. Källare får inte anordnas.

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 ovannämnda 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 på Ff betecknat område får huvudbyggnad och uthusbyggnad inte placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter respektive 2,0 meter och att inom Ff betecknat område får uthusbyggnad inte placeras närmare huvudbyggnad än 4,5 meter, ändras så att inom Ff betecknat området skall 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 byggnads utformning, 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 med 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 sluttningsvåning får inte uppföras till större höjd än 4,0 m för tre av fasaderna och 6,0 m för sluttningsfasaden. Uthus eller annan gårdsbyggnad får inte uppföras till större byggnadshöjd än 3,0 för sadeltak och 4,0 m för pulpettak.

Gällande plans bestämmelse om byggnads utformning, att på med Ff betecknat område skall tak utformas som sadeltak (utan valmning) ändras så att på med Ff betecknat område skall tak utformas med sadeltak eller pulpettak.

BYGGNADSHÖJDER

Sadeltak	Pulpettak
Komplementbyggnad max 27 grader max 3,0 m	max 27 grader max 4,0 m
1-våning max 27 grader max 4,0 m	max 27 grader max 4,0 m max 6,0 m
1½-våning max 45 grader max 4,0 m	max 45 grader max 4,0 m max 6,0 m
1-våning och sluttningsvåning max 27 grader max 6,0 m (sluttningsfasad)	max 27 grader max 4,0 m (för tre av fasaderna) max 6,0 m (sluttningsfasad)

Gällande plans bestämmelse om byggnads utformning, att på med Ff betecknat område skall fasad utgöras av träpanel ändras så att på med Ff betecknat område ska huvudbyggnad och komplementbyggnad utformas med puts- eller träfasad.

Gällande plans bestämmelser kompletteras med byggnadsteknik att ovensidan på huvudbyggnadens nedersta bjälklag ska ha en lägsta höjd av + 3,0 möh. 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.

Gällande plans bestämmelser kompletteras med skärmning om att murar och plank högre än 1,10 m endast får uppföras i direkt anslutning till uteplats vid bygglovpliktig byggnads fasad.

Gällande plans administrativa bestämmelser om 15 års genomförandetid ändras så att genomförandetiden är 5 år och gäller såväl gamla som tillkommande bestämmelser från den dag planen vinner laga kraft.

Gällande plans bestämmelser om ändrad lovplikt, att inom med Ff betecknat område krävs inte bygglov för skärmtak, mindre än 20 kvm och plank, lägre än 1,8 m, utgår. Vidare utgår även att bygglovsbefriade åtgärder 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 föreligger.

Gällande plans bestämmelser om ändrad lovplikt, att inom med Ff betecknat område krävs marklov för trädfällning utanför bygglovspliktig byggnads fasad, mer än 3,0 meter, och utanför körbar infart, ersätts med att marklov krävs 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 avståndet 3,6 m från bygglovpliktig byggnads fasad. Återplantering ska ske med bestående träd som är naturligt förekommande inom dynlandskapet och som har ett stamomfång på minst 10-12 cm.

Tillägget med avgränsning av området där de kompletterande byggnadsreglerande bestämmelserna föreslås gälla redovisas på plankartan. Av till plan- och genomförandebeskrivningen hörande bilaga (**Bil. 1**) redovisas samlat gällande plans bestämmelser och de förändringar som tilläggen innebär.

Ny bebyggelse ska utformas med utgångspunkt från ekologiskt byggande med avseende på god hushållning med naturresurser, långt driven kretsloppsanpassning samt en hälsosam inre och yttre miljö. Bostäderna och deras utemiljö ska, i enlighet med de av riskdagen 2005-05-31 antagna nationella målen för handikappolitiken, utformas så att boende i alla åldrar och med skilda fysiska förutsättningar kan använda dem.

Friyta, rekreation

Inom planområdet avsatt friyta, parkmark, bibehålles 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. Den i gällande plan redovisade parkmarken i planområdets västra del ingår i Natura 2000-området Södra Äspet. Målet är att skogen skall bevaras, som skydd mot sandflykt. Tillstånd för röjning eller gallring som främjar skogens utveckling erfordras inte. Samråd i frågan bör dock ske med C4 Teknik, förvaltningsavdelningen, för tillgodoseende av skötselmålen.

Skötselmål

Skogen skall 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. Ridåvegetationen utmed vägar och/eller mellan bebyggelse sparas som visuellt skydd. Vid avverkning i flerskiktad skog plockas träd i alla storlekar ner genom s.k. blädning.

Trafik; vägar, parkering m.m.

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

Teknisk försörjning

Endast kommunalt renvattennät finns idag utbyggt inom planområdet. Enligt kommunfullmäktiges beslut 2009-05-12, § 109, planeras utbyggnad av det kommunala VA-nätet ske under tidsperioden 2013-2014. Anslutning till det kommunala VA-nätet erfordras för att kunna utnyttja de föreslagna utökade byggrätterna.

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska tas om hand på den egna tomten genom lokalt omhändertagande (LOD). Vägledning för utförandet finns i kommunens dagvattenpolicy. I första hand bör dagvattnet ledas ut över gräsytor eller till öppna diken för infiltration. Stuprör bör förses med utkastare.

För elförsörjningen inom området svarar C4 Elnät AB.

TeliaSonera Skanova Access har kabelanläggningar på kvartersmark inom planområdet. Eventuella flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa anläggningarnas funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Uppvärmningen av befintlig och tillkommande bebyggelse inom området sker enskilt.

MILJÖKONSEKVENSER

Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Enligt bestämmelserna i 5 kap 18 § plan- och bygglagen (PBL) samt 6 kap 11 § miljöbalken (MB) skall en miljöbedömning göras av detaljplaner om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Stadsbyggnadskontorets bedömning av de nu ändrade byggnadsreglerade bestämmelserna genom tillägg till gällande plan är att ändringen inte innebär någon sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen att en särskild MKB krävs.

Miljökvalitetsnormer

Gällande miljökvalitetsnormer för luft, med gränsvärden för kväveoxid, kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, partiklar (PM10) i utomhusluft, bensen och ozon, bedöms inte överskridas med föreslagna planändring. Områdets havsnära läge gör det dessutom väl ventilerat. Inte heller miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms överskridas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

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

Gällande detaljplan har tidigare föregåtts av en ändring/tillägg. Vid ändringen beslutades om en ny genomförandetid för såväl de gamla som tillkommande planbestämmelserna till 15 år. Planens genomförandetid går därmed ut först 2014-02-11. Enligt 5kap 11§ PBL får detaljplanen före genomförandetidens utgång inte ändras eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande, såvida det inte är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Den nu aktuella VA- utbyggnaden för kustområdet och de till denna medgivna nya byggnadsreglerade bestämmelserna anses vara ett sådant nytt förhållande.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet. För drift och underhåll av vägarna inom området svarar fastighetsägarna. För skötseln av parkmarken/skogen inom planområdet svarar respektive fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Eventuell ny fastighetsbildning inom planområdet provas inom ramen för gällande plan med minsta tomtstorlek 1 500 kvm, vilket även kommer att gälla när tillägget har vunnit laga kraft. Någon fastighetsplan avses inte upprättas.

Rätten att bibehålla befintliga ledningar säkras antingen genom ledningsrätt eller servitut.

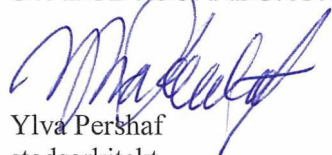
Ekonomiska frågor

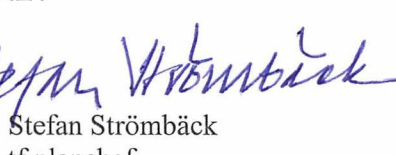
Kommunen ombesörjer och bekostar planläggningen. Kostnader för detaljplan tas sedan ut som planavgift i samband med framtida bygganmälan.

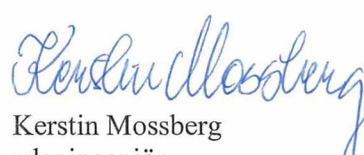
För exploateringsanläggningar inom kvartersmark svarar respektive fastighetsägare liksom för eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp utgår enligt gällande taxa eller av kommunfullmäktige antagen särtaxa samt för el enligt gällande taxa.

STADSBYGGNADSKONTORET


Ylva Pershaf
stadsarkitekt


Stefan Strömbäck
tf planchef


Kerstin Mossberg
planingenjör