

Antagen: Bn 2011-05-31
Laga kraft: 2011-06-30

2011-03-18,
red.rev. 2011-05-20

Dnr PLAN 10-0013: 2

Tillhör karta
D 10-0013: 1

Ändring av detaljplanen för

**HAMMARSLUND 10:22 m.fl. utmed
Klippnejlikesvängen i Hammarslund,
Kristianstads kommun**

TILLÄGG TILL

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Byggnadsnämnden har 2010-11-30, § 364, med anledning av ingiven framställan om ändring av planbestämmelserna för ökad tomtstorlek, så att fristående grupphusbebyggelse/fristående styckehusbebyggelse möjliggörs inom fastigheterna Hammarslund 10:22 – 10:44, uppdragit åt stadsbyggnadskontoret att komplettera planbestämmelserna så att detta medges.

ALLMÄNT

Handlingar

Plankarta, förslag, med ändrade planbestämmelser

/ D 10-0013: 1

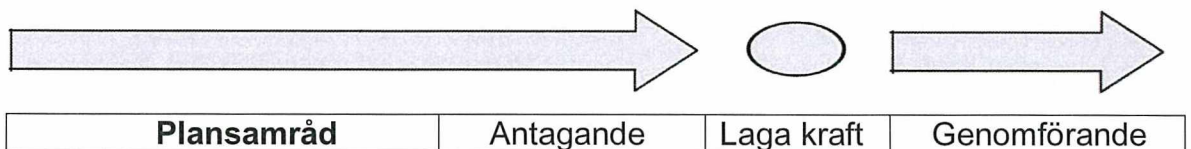
Plan- och genomförandebeskrivning

/ D 10-0013: 2

Fastighetsförteckning

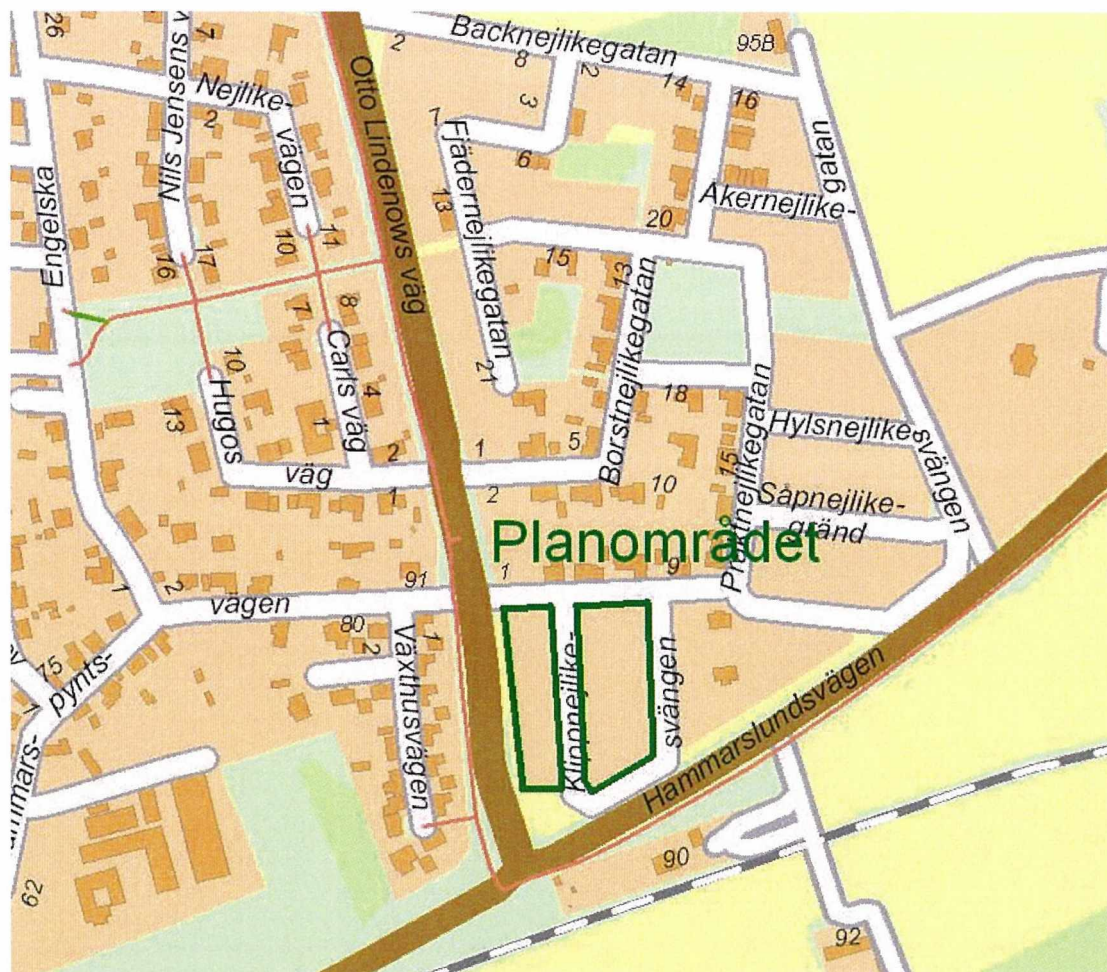
Planprocess

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 april 2011.



Tidplan

Planuppdrag	Byggnadsnämnden	2010-11-30
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2011-03-29
Samråd		2011-04
Kommunicering/antagande	Byggnadsnämnden	2011-05-31
Laga kraft		2011-06



Planområdets avgränsning.

BEHOVSBEDÖMNING AV 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.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplan

För området gäller en av kommunfullmäktige 2007-05-08 antagen detaljplan, som vann laga kraft 2007-06-18, med markanvändning som kvartersmark för bostäder, grupphusbebyggelse/radhus. Gällande plan har en kvarvarande genomförandetid t.o.m. 2017-12-31

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge, omfattning

Planområdet är beläget utmed Klippnejlikesvängen, vid korsningen Otto Lindenows Väg – Hammarlundsvägen, inom Hammarlund. Området omfattar ett knappt 0,9 ha stort område.

Ägoförhållanden

Marken inom området är i enskild ägo.

Befintlig bebyggelse, trafik m.m.

Marken inom planområdet är obebyggd. Inom kringliggande mark norr och öster om området, som ingår i samma gällande detaljplan, pågår byggnation av friliggande enbostadshus.

Lokalgatunätet inom området är under utbyggnad i enlighet med gällande plan.

Teknisk försörjning

Kommunalt VA-nät finns utbyggt i anslutning till området, som också innefattas i kommunens verksamhetsområde för vatten respektive vatten och avlopp.

För elförsörjningen i Hammarslund svarar C4 Elnät AB. Uppvärmningen av befintlig bostadsbebyggelse i anslutning till planområdet sker genom anslutning till C4 Energi AB:s fjärrvärmenät.

Sophantering

Renhållningen i 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 bebyggelse med friliggande grupphus/friliggande styckehus inom planområdet föreslås gällande plans byggnadsreglerande bestämmelser kompletteras avseende utnyttjandegrad, placering, utformning och utseende.

Gällande plans bestämmelse om utnyttjandegrad med 140 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet för radhus/kedjehus ändras till 200/230 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet för friliggande grupphus respektive friliggande styckehus inom det östra kvarteret och för det västra kvarteret ändras utnyttjandegraden till 230 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet för både friliggande grupphus och friliggande styckehus. Gällande plans bestämmelse angående största bruttoarea i kvadratmeter ovan mark per fastighet utgår.

Ny bestämmelse om placering vid exploatering med friliggande grupphusbebyggelse/friliggande styckehusbebyggelse införs med att huvudbyggnad och komplementbyggnad eller komplementbyggnad sammanbyggd med huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter respektive 1,0 meter från fastighetsgräns. Huvudbyggnad med fönsterlös fasad får dock placeras 3,0 meter från gräns mot granntomt. Framför garage och carport skall det finnas ett 6,0 meter fritt utrymme för uppställning av fordon. Gällande plans bestämmelse att byggnader skall placeras i huvudsaklig överensstämmelse med plankartans illustration och att alternativa hustyper, radhus, kedjehus och så kallade grändhus kan accepteras förutsatt att bebyggelsen i området blir enhetlig utgår.

Gällande plans bestämmelse angående minsta respektive största taklutning i grader för hus i en våning ändras från 27-45 grader till 14-45 grader och gällande plans bestämmelse om taklutning för hus i två våningar utgår

Gällande plans bestämmelse angående högsta antal våningar ändras från två våningar till en våning.

Gällande plans bestämmelse om att bebyggelsen inom området skall ha en enhetlig gestaltning avseende byggnadshöjd, fasadmaterial, takmaterial, hustyper, färgsättning och takfall, kompletteras med att avse bebyggelse med friliggande grupphus.

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

Friyta, rekreation

Planförslaget innehåller ingen allmän platsmark. Utrymme för närlek tillgodoses inom egen tomtplats.

Trafik; vägar, parkering m.m.

Befintligt gatunät kring planområdet med Praktnejlikegatan, som infart från Otto Lindenows väg och den ännu inte utbyggda Klippnejlikesvängen bibehålles oförändrade i anslutning till planområdet. Utrymme för erforderlig parkering och angöring skall tillgodoses inom egen tomtplats.

Teknisk försörjning

Tillkommande bebyggelse ansluts till befintligt kommunalt VA-nät i området. Dagvatten från tomtmark skall i enlighet med kommunens dagvattenpolicy om möjligt omhändertas lokalt genom översilning eller infiltration av grönytor inom tomtmark. Med avseende på markförhållandena inom området kan detta visa sig svårgenomförbart och anslutning till det kommunala dagvattnenätet är därför möjlig.

För elförsörjningen inom området svarar C4 Elnät AB.

Uppvärmningen av tillkommande bebyggelse inom området sker enskilt eller genom anslutning till det kommunala fjärrvärmenätet.

Bebyggelseutformning

Planbestämmelserna medger att friliggande grupphus med enhetlig gestaltning samt friliggande styckehus i 1- och 1½-plan kan uppföras inom planområdet. Utöver angiven utnyttjandegrad och byggnadshöjd regleras även bebyggelsens placering, utformning och utförande av särskilda bestämmelser.

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.

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
ORGANISATORISKA FRÅGOR****Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar 2017-12-31 analogt med gällande plans genomförandetid.

Huvudmannaskap

Planändringen berör ingen allmän platsmark. Huvudman för den utanförliggande allmän platsmarken är kommunen.

Utbyggnad

Fastighetsbildning och utbyggnad av området kan utöver vad tillägget omfattar och till dess detta antagits och vunnit laga kraft ske inom ramen för gällande plan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

För genomförande av planförslaget erfordras ny fastighetsbildning, vilken ägaren/exploatören av marken ansöker om. Någon fastighetsplan avses inte upprättas.

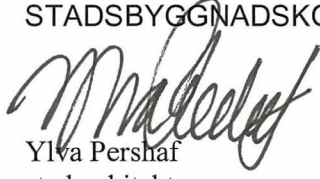
EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för nu aktuell planändring och kommande fastighetsbildning svarar ägaren/exploatören av marken för. Någon planavgift i samband med framtida bygganmälan skall därför inte tas ut för tillkommande bebyggelse.

Ägaren/exploatören av marken svarar för exploateringsanläggningar inom kvartersmark liksom för eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp samt el till C4 Elnät AB utgår enligt gällande taxor.

STADSBYGGGNADSKONTORET



Ylva Pershuf
stadsarkitekt



Stefan Strömbäck
tf planchef



Kerstin Mossberg
planingenjör