BESLUTSDATUM	SIGN
Bn godkännande	
Antagande Bn 1998-10-27	KH
Laga kraftvinnande 1998-11-26	KH

D 9825:2

Tillhör karta
D 9825:1

Ändring av detaljplanen för

FRISEBODA 3:2, MAGLEHEM 23:71 m.fl
vid Degeberga sommarby,
Kristianstads kommun

TILLÄGG TILL

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Handlingar

Plankarta, förslag, med ändrade planbestämmelser	/ D 9825:1
Plan- och genomförandebeskrivning	/ D 9825:2
Fastighetsförteckning	

Planprocess
Planförslaget hanteras som enkelt planförfarande med antagande i byggnadsnämnden efter samrådsförfarandet.

Planuppdrag, syfte
Kommunfullmäktige antog 1997-05-13 fördjupad översiktsplan över kustområdet från Åhus till Juleboda. Syftet med nu aktuell planläggning är att genomföra de i kustplanen angivna målen som kan regleras i detaljplan avseende natur, bebyggelse, teknik och fritid. Någon ändring av gällande plans markanvändning eller justering av gränser innefattas inte i uppdraget.

Tidplan

Planuppdrag	Kommunfullmäktige	1997-05-13
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	1998-06-30
Samråd		1998-08
Kommunicering/antagande	Byggnadsnämnden	1998-10-27 / 1998-12-08
Laga kraft		1999-01

Tidigare ställningstagande
För området gäller en av länsstyrelsen 1986-02-11 fastställd detaljplan. I gällande plan är marken utlagd som allmän platsmark för väg och park respektive kvartersmark för bostäder.

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

Huvudmannaskap
Huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet, med ansvar för dess utbyggnad, drift och underhåll, är vad avser vägarna Maglehems-Olseröds vägförening. För skötseln av skogen svarar respektive fastighetsägare.

Genomförandetid
Genomförandetiden är 15 år från den dag planförslaget vinner laga kraft och omfattar såväl gamla kvarvarande bestämmelser som nya tillkommande.

Projektgrupp
Förutom undertecknade planförfattare har även Sven Holm, C4 Elnät AB, Eskil Alesmark och Mats Andersson, C4 teknik, Lennart Erfors, mark- och exploateringskontoret, Leif Klinteroth och Sam Skällberg, miljö- och hälsoskyddskontoret, Lars Ekerot, stadsingenjörskontoret, samt Lisa Weber och Lennart Welander, stadsarkitektkontoret medverkat.

PLANBESKRIVNING

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge, omfattning m.m.
Planområdet omfattar hela den 1986-02-11 fastställda och nu gällande detaljplanen för Friseboda 3:2, Maglehem 23:71 m.fl vid Degeberga sommarby.

Marken inom området är i det närmaste helt ianspråktagen för sitt ändamål med bebyggelse av friliggande enbostadshus, fritidshus, med begränsning av byggrätten till 70-30-20 m2-regeln.

Teknisk försörjning
Delar av området innefattas inom kommunens verksamhetsområde för vatten. Övriga får sitt vatten via enskilda gemensamma vattentäkter eller enskilda brunnar medan avloppen består av enskilda anläggningar. Dagvattnet inom området omhändertas lokalt inom respektive fastighet genom infiltration i marken. Strax norr om planområdet finns en kommunal vattentäkt.

För elförsörjningen i området svarar Olseröds elektriska distributionsförening.

Sophantering
För sophanteringen i området svarar Kristianstads Renhållnings AB. Källsortering av sopor håller på att genomföras inom hela kommunen. Vid utformning av soputrymmen eller andra frågor som rör sophanteringen skall samråd ske med KRAB.

PLANUTFORMNING

Markanvändning m.m.
Befintlig markanvändning för bostäder bibehålles oförändrad. För att möjliggöra genomförandet av kustplanens program föreslås gällande plans bestämmelser ersättas, kompletteras eller slopas avseende planområdets användning för allmän platsmark, tomts storlek, exploatering av tomtplats, byggnads placering, byggnads utformning, värdefulla områden samt administrativa bestämmelser.

Av gällande plans bestämmelser ersätts § 4, exploatering av tomtplats, 1 och 3 mom, med bestämmelser om att huvudbyggnad inte får uppta större bruttoarea än 70 m2 och uthus inte större sammanlagd bruttoarea än 30 m2 samt att huvudbyggnad inte får inrymma mer än en bostadslägenhet. Gällande plans bestämmelse § 5, byggnads utformning, 3 mom, om taklutning föreslås slopas helt. I övrigt bibehålles gällande plans bestämmelser oförändrade.

Tillägg till gällande plan görs med bestämmelser för allmän platsmark med väg respektive naturmark, tomts storlek med att denna inte får ges mindre storlek än 1.500 m2, huvudbyggnads placering i förhållande till tomtgräns respektive uthusbyggnads placering i förhållande till huvudbyggnad och tomtgräns samt att byggnad skall placeras med anpassning till terrängen, byggnads utformning avseende takutformning med sadeltak (utan valmning) samt att fasad skall utgöras av träpanel. För skogen i området föreslås särskild bestämmelse med skötselmål. Dessutom kompletteras bestämmelserna med administrativa bestämmelser avseende 15 års genomförandetid, ändrad lovplikt avseende dels att bygglov inte krävs för skärmtak mindre än 20 m2

och plank lägre än 1,8 m och dels att marklov för trädfällning erfordras i vissa fall samt att kommunen inte är huvudman för den allmänna platsmarken.

Av till plan- och genomförandebeskrivningen hörande bilaga (**Bil. 1**) redovisas samlat gällande plans bestämmelser och de förändringar som tilläggen innebär.

Friyta, rekreation m.m.
Friyta med utrymme för lek och rekreation tillgodoses dels inom allmän platsmark, naturmark, och dels inom egen tomtplats. Viktigt är att områdets naturmarkskaraktär bibehålles såväl inom allmän platsmark som kvartersmark.

I gällande plan redovisad parkmark, som till övervägande del består av trädbevuxen naturmark och skog, utgör närrekreationsområde för boende och besökande i området. Målet är att skogen, som utgör sk skyddsskog mot sandflykt, skall bevaras. Skyddsskog får inte avverkas utan skogsvårdsstyrelsens tillstånd. 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 rekreationsvärde. 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.

Trafik; vägar, parkering m.m.
Befintligt vägnät bibehålles oförändrat inom området. Utrymme för erforderlig parkering och angöring skall tillgodoses inom egen tomtplats.

I området befintliga stråk för gångtrafiken bibehålles oförändrade.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Inom kommunens verksamhetsområden för vatten sker anslutning till detta nät. För enskilda avloppsanläggningar gäller att dessa inte skall förorena grundvattnet utan vara kretsloppsanpassade. Infiltrationsbäddar får anläggas endast där det naturliga avståndet mellan infiltrationsbäddens underyta och grundvattnet blir minst 2 m.

Uppvärmningen av bebyggelsen inom området sker enskilt.

BEBYGGELSEUTFORMNING

Planbestämmelserna medger att friliggande bostadsbebyggelse i högst 1½-plan kan uppföras inom området. Utöver angiven utnyttjandegrad och byggnadshöjd regleras bebyggelsens placering, utformning och utseende av särskilda bestämmelser. Vid bebyggelsens utformning bör beaktas de behov som en ökad tillgänglighet för personer med funktionshinder, såväl äldre som yngre, kan kräva.

ÄNDRAD LOVPLIKT

För skärmtak mindre än 20 m2 samt plank lägre än 1,8 m krävs inte bygglov under förutsättning av att åtgärden sker på mark som får bebyggas och minst 4,5 m från tomtgräns. Kravet på bygganmälan av åtgärden till byggnadsnämnden gäller dock fortfarande. För trädfällning mer än 3 m utanför byggnads fasad och utanför körbar infart införes samtidigt krav på marklov. För fällning av enstaka träd lämnas muntligt medgivande från stadsarkitektkontoret.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Utbyggnad
Fastighetsbildning och utbyggnad av området sker tills dess nu aktuellt detaljplaneförslag antagits och vunnit laga kraft inom ramen för gällande plan.

Fastighetsbildning m.m.
Ändring av fastighetsindelningen prövas på ansökan från berörd sakägare i vanlig ordning.

Eventuellt bildande av gemensamhetsanläggning inom planområdet för drift och underhåll av avlopps- eller energianläggning, för vilken kommunen inte skall vara huvudman, prövas efter ansökan från fastighetsägare eller annan behörig.

Ekonomiska frågor
Kommunen ombesörjer och bekostar erforderlig planläggning. Kostnader för detaljplan tas ut som planavgift i samband med framtida bygganmälan.

För exploateringsanläggningar inom såväl allmän platsmark som kvartersmark svarar berörda fastighetsägare. Eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar svarar respektive fastighetsägare/exploatör för.

Anslutningsavgifter för vatten till kommunens nät samt el till Olseröds elektriska distributionsförenings nät utgår enligt gällande taxor.

STADSARKITEKTKONTORET 1998-08-10

Tomas Theander
Stadsarkitekt

Stefan Strömbäck
Planingenjör

Kerstin Mossberg
Plantekniker