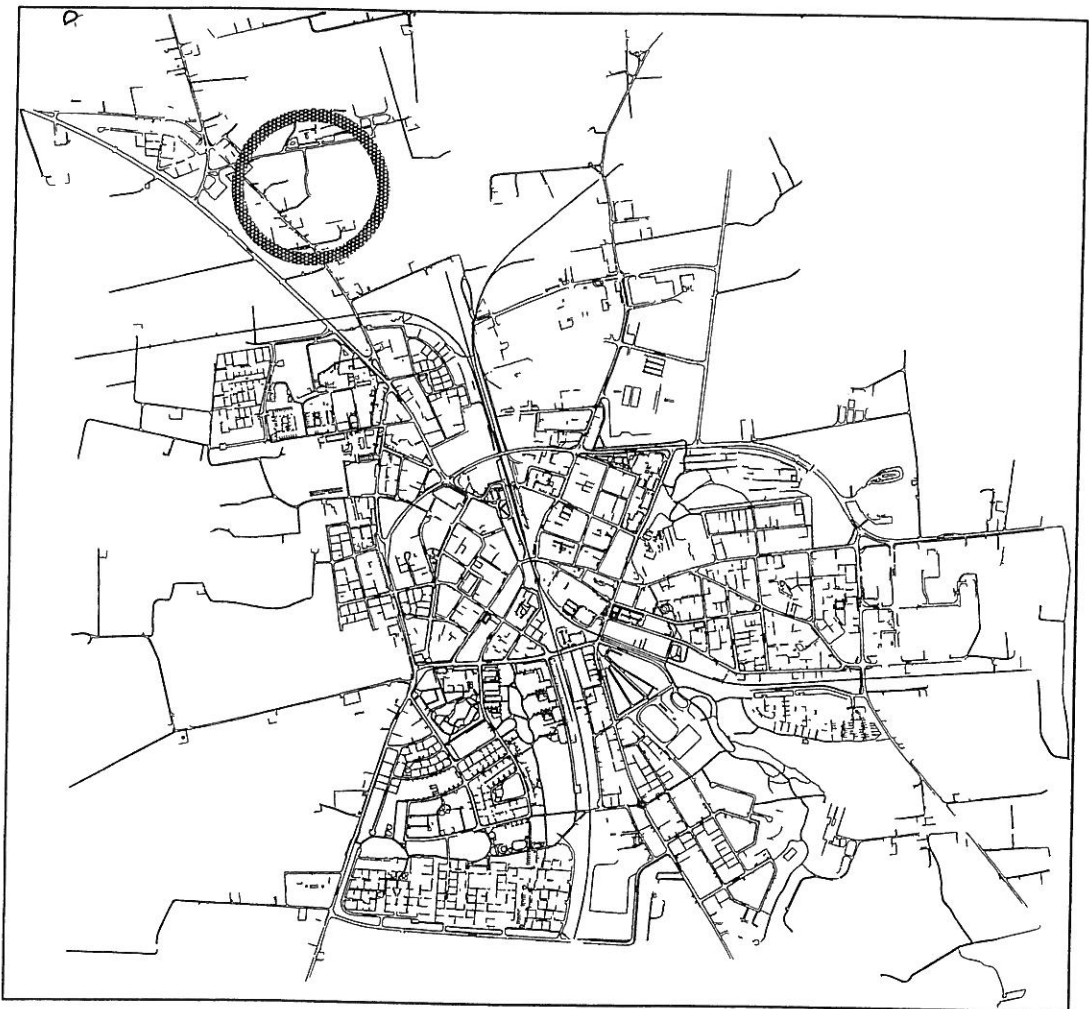


Detaljplan för
Tryde 53:3 m fl.
i Tryde, Tomelilla kommun



TEAM SAMHÄLLSBYGGNAD TOMELILLA KOMMUN

2006-10-24

**Detaljplan för
Tryde 53:3 m fl.
i Tryde, Tomelilla kommun**

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

Bakgrund och syfte

En förfrågan om detaljpaneläggning av fastigheterna Tryde 53:3, 53:5, 67:109 samt del av 53:1, 53:4, 67:5 inkom 2006-05-31 från Per-Olof Kippel. Sökande vill genom planläggningen möjliggöra byggnation av ett tjugotal större resp. mindre radhus/studios samt ett tiotal friliggande villor på mark som i gällande plan är planlagd för renodlad villabebyggelse.

Marken ägs till största del av kommunen och avses säljas till sökanden för exploatering.

Området har behandlats i KF beslut 2006 03 06 §40 angående taxa för tomtmark och där undantagits taxan i egenskap av vara ett experimentområde.

KSAU gav 2006-06-14 § 87 i uppdrag att på sökandes bekostnad upprätta detaljplan för Tryde 53:5 m.fl.

Området omfattas redan av detaljplan för bostadsändamål och planförslaget medför endast smärre förändringar i planintentioner om utformning, placering och utnyttjandegrad varför planarbetet avses drivas med enkelt planförfarande.

Planen syftar till att möjliggöra för föreslagen bebyggelse som har en annan placering, bygghöjd och byggnadsform än vad gällande plan medger.

Planens läge och omfattning och befintliga förhållanden

Planområdet är beläget i den västra delen av den gamla fruktodlingen söder om Kärngatan i Tryde och omfattar ca 4 ha.

2006-10-24

Norr om området och Kärngatan ligger Sydkrafts före detta lokaler och i väster ligger i direkt anslutning till planområdet bostäder i form av en bostadsrättsförening och flera enfamiljsfastigheter.

Området sluttar lätt åt öster och fruktträd från odlingstiden står kvar i vildvuxet och sjukdomsdrabbat skick.

Genom odlingen sträcker sig Äppelgatan ett hundratal meter i riktning söderut från Kärngatan i norr. I denna sträckning ligger VA delvis utbyggt. I östra delen av planområdet ligger en pumpstation för avloppsvatten.

Fastighets- och markägoförhållanden

Marken (Tryde 53:3, 53:5 och 53:1, 67:109) i planområdet är kommunalt ägd förutom två mindre ytor vilka sträcker sig in från angränsande fastigheter i väster. Dessa tillhör bostadsrättsföreningen äppet (Tryde 53:4) och dels Tryde 67:5 som är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

För området gäller översiktsplan för Tomelilla kommun, antagen av kommunalfullmäktige 2002-09-02. Marken är i denna angiven för bostadsändamål.

Detaljplaner

För planområdet och angränsande områden i söder gäller detaljplan fastställd av länsstyrelsen 2003-01-09 vilken föreskriver friliggande enbostadshus. Planens genomförandetid är tio år och planen har i ingen del blivit genomförd.

I öster, väster och norr gäller stadsplan fastställd av länsstyrelsen 1980-12-10. Denna föreskriver i öster, och väster grupphusbebyggelse i två plan och har endast blivit genomförd i en del väster om planområdet I norr omfattar planen endast Kärngatan.

Program

Då föreslagen markanvändningen har stöd i översiktsplan och i gällande detaljplan har detaljplaneprogram ej bedömts nödvändigt att upprätta.

2006-10-24

Behovsbedömning av miljöbedömning

I beslutet om planuppdrag KSAU 2006-06-14 §87 gjordes bedömningen att planens genomförande inte antogs medföra en betydande miljöpåverkan. Till grund för ställningstagandet ligger en bedömning genomförd enligt kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivning bilaga 4.

Området är redan detaljplanelagt för bostadsändamål och planförslaget medför endast smärre förändringar i föreslagen utformning.

Sammantaget görs bedömningen att inget behov av en särskild miljöbedömning föreligger.

Skyddsområden

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för Tryde vattentäkt. Täkten är tagen ur bruk och avses inte tas i drift igen. Inom området gäller skyddsbestämmelser fastställda av länsstyrelsen 1973.

PLANFÖRSLAG

Ny bebyggelse

Områdets är tänkt att byggas upp i ett grannskap kring de gemensamma platsbildningarna. Härvid utgör den allmänna platsmarken omgärdad av radhus öster om Äppelgatan den viktigaste delen.

Området föreslås bebyggas med hus i högst två våningar, i form av dels friliggande enbostadshus och dels i form av större och mindre radhus.

Användning

Tomter är avsedda för bostadsändamål. För att främja möjligheterna till ett företagande i området får bostaden som komplement till bostadsändamålet även omfattas av boendeservice samt hantverk och kontor i mindre omfattning om dessa inte är störande eller trafikalkstrande.

Exploatering

Centrala delar av planområdet är i första hand tänkt att exploateras med radhus. Kvartersmark som tillåter radhus kan dock för flexibilitetens skull alternativt bebyggas med friliggande hus. Då gäller nedan angivna planbestämmelser för fristående hus.

2006-10-24

En av tomterna i väster avsedd att bebyggas med fristående huvudbyggnad har givits den kompletterande möjligheten att bygga fem radhuslägenheter på gemensam tomt. Särskild exploaterings bestämmelse gäller för tomten.

På tomt avsedd för fristående hus medges en sammanlagda byggnadsarea som högst är 1/3 av tomtarean och tomter ska vara minst 1000 m².

För de mindre radhustomterna gäller en högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad 70 m² och minsta tillåtna tomtstorlek 150 m²

För de större radhustomterna gäller högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad 200 m² och minsta tillåtna tomtstorlek 700 m².

En tomt längst i nordväst avses kunna bebyggas med ett visningshus av den mindre radhustypen. Detta kan placeras ända in till tomtgräns.

Tomter

Endast en huvudbyggnad får uppföras per tomt.

På illustrationskarta redovisas förslag till tomtindelning.

Totalt uppgår antalet tomter till 30 stycken varav en i väster kan rymma 4-5 mindre radhuslägenheter.

För att bilda föreslagen tomt längst i nordväst avses ett markbyte ske på så vis att en 3,5 m bred remsa öster om föreslagen plangräns kommer att tillhöra Tryde 53:4 (bostadsrättsföreningen). Mark öster om denna remsa kommer att tillhöra den nybildade tomten i planområdets nordvästra del. Gräns mellan mellan Tryde 67:5 och 67:109 avses som ett led i planens genomförande regleras i enlighet med illustrationskartan.

Byggnader

Huvudbyggnad får uppföras i högst två våningar.

För att medge två fulla våningar, pulpettak, takkupor, frontespiser mm är högsta tillåtna byggnadshöjd satt till 6,0 meter och högsta tillåtna totalhöjd för sammanbygd respektive fristående huvudbyggnad ar 6,5 respektive 8,0 meter.

För förråd, carport och garage är högsta byggnadshöjd 3,0 meter. Om de placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter får totalhöjden högst vara 4,0 meter.

Fristående huvudbyggnad inbegripet skärmtak över uteplats skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns och 6 meter från gata.

2006-10-24

Förråd, carport eller garage skall placeras minst 1,0 meter från gräns mot granntomt. Detta gäller även då dessa sammanbyggs med huvudbyggnaden.

Källare får inte anordnas. Omhändertagande av drän- och dagvatten skall ske lokalt och redovisas vid bygglov.

Murar och plank

Mellan radhusen avses i tomtgräns plank till en höjd av 1.8 meter uppföras som ett insynsskydd.

Den tomt i nordväst som alternativt kan bebyggas med villa eller radhus ges med hänsyn till granntomt en bestämmelse om att staket skall finnas i tomtgräns västerut om tomten bebyggs med radhus.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom området.

Allmän plats

Allmän platsmark avses att byggas ut med en annan utformning och standard än än det normala inom kommunen. Exploatören avses ges ett större inflytande över utformningen än normalt.

Gatumark inom området innefattar även platsbildningar och kantzoner längs gatan förutom den rena körbanan. Dessa delar betecknas "gatuplantering" i bestämmelserna och syftar till att ge en flexibilitet vad gäller utformningen av gatumarken. Beteckningen innefattar således möjlighet till planteringar, gräs- och grusytor, samt möjlighet till parkering. För att möjliggöra för en framtida källsortering i området ges en centralt belägen, mindre markyta en byggrätt för källsorteringsändamål.

För att tillförsäkra en god tillgänglighet för alla i området föreskrivs i planbestämmelser att gångytor skall vara jämna, fasta och halkfria och handikapparkering skall finnas.

Den exakta utformningen av gatumarken avgörs vid och i takt med utbyggnaden av området. Illustrationen ger en fingervisning om tilltänkt utförande.

Gata o trafik

Gatorna inom området föreslås få en bredd av 6 meter fördelat på en asfalterad körbana med bredden 3,5 meter vilken på båda sidor är kantad med 1,25 meters grussträngar. Detta för att understryka en lantlig och enkel karaktär.

2006-10-24

Parkering skall anordnas inom tomtmark utom för de mindre radhusen vilka brukar gatan och delar av allmänningarna till parkering.

Tillfart sker från befintligt vägnät. Väganslutning för planområdet sker genom Äppelgatans anslutning till Kärngatan norr om området. Viss del av Äppelgatan är utbyggd söderut från Kärngatan.

Området ansluts via befintligt gatunät till planerad cykelbana vid Malmövägen.

Teknisk försörjning

Kommunala vatten- och avloppsledningar är längs Äppelgatans nordsydliga sträckning delvis utbyggt i inom området. Vidare ligger ledningar för spillvatten i en östvästlig sträckning med självfall mellan Äppelgatan och en pumpstation i östra delen av planområdet. Från pumpstationen pumpas spillvattnet tillbaka till Äppelgatan och söderut längs denna för att sedan vika av åt sydväst omedelbart söder om planområdet. Sträckningen mellan Äppelgatan och pumpstationen går delvis genom område med byggrätt och måste flyttas innan marken tas i anspråk för byggande. Sträckningen ges särskilda planbestämmelser om att marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar intill dessa flyttas till allmän platsmark.

Dagvatten avses omhändertas lokalt inom området och allmän platsmark utformas med få hårdgjorda ytor (3,5 meter mittremsa i gatan). Avvattning sker genom infiltration till täckta makadamfyllda diken vid sidan om vägbanan av tillräcklig dimension för det lokala omhändertagandet.

Omhändertagande av drän- och dagvatten skall inom tomtmark ske lokalt och redovisas vid bygglov.

Elförsörjning

Transformatoriosk ges möjlighet att placeras i Naturmarken inom östra delen av planområdet. Alternativt placeras transformatoriosk utanför planområdesgränsen i öster i anslutning till nu aktuellt planområde. Enligt starkströmsföreskrifterna är 5 meter minsta tillåtna avstånd från transformator till brännbar byggnad eller upplag.

Administrativa frågor

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Se vidare genomförandebeskrivning.

Befintligt avlopp mellan Äppelgatan och Pumpstationen går delvis genom kvartersmark med byggrätt och måste flyttas till allmän platsmark innan bygglov medges.

2006-10-24

På tomt avsedd för fristående huvudbyggnad krävs inte bygglov för uppförande av carport upp till 20 m² under förutsättning att övriga planbestämmelser följs. På tomt avsedd för fristående huvudbyggnad krävs inte heller för uppförande av skärmtak över öppen uteplats upp till 20 m² under förutsättning att övriga planbestämmelser följs. Skärmtak enligt ovan upp till medräknas inte i byggnadsarean. Grannes medgivande krävs dock för ovanstående åtgärder och om granne motsätter sig uppförandet sker bygglovprövning i vanlig ordning.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har utförts för gällande planområde under febr. - mars 1980. Undersökningens jordartsbedömning visar att under ett 0,2 m tjockt matjordställe finns sand i olika lager och fraktioner (se geotekniska utredningens provtagningsprotokoll).

Grundvattennivån låg vid mätningstillfället i den västra delen av området på 2,5 meter och i den östra lägre delen på 1,4 meter. Viss osäkerhet råder om nuvarande grundvattennivå då en kommunal vattentäkt tidigare kan ha medverkat till en sänkning av grundvattennivån. Täkten är ej längre i bruk varför grundvattennivån sannolikt är högre än vid mättillfället 1980. Det är i första hand i den östra lägre delen av nuvarande planområde som detta kan få betydelse. Denna del av nuvarande planområde omfattas ej av nu aktuell planändring. Särskild hänsyn måste tas till den relativt höga grundvattennivån i området vid grundläggning. Endast källarlösa byggnader tillåts.

Under våren år 2000 har markradonundersökning utförts. Enligt Boverkets rekommendationer för klassning av mark ur radonsynpunkt utgör mark, där radonhalten understiger 10 kBq/m³ lågriskmark och mark med halter mellan 10 och 50 kBq/m³ normalriskmark. Mark med halter över 50 kBq/m³ är högriskmark. Resultatet av markradonmätningen tyder på radonhalter på gränsen mellan låg- och normalriskintervallen. Byggnader skall med anledning av uppmätta halter uppföras i radonskyddat utförande. Grundläggningsförhållandena får i övrigt anses gynnsamma.

Miljöfaktorer

Med hänvisning till tidigare driftsförhållanden, tiden sedan nedläggningen av odlingen och förhållandet att området utgjort en vattentäkt, bedöms av miljöavdelningen förekomst av bekämpningsmedelsrester inte föreligga.

Sydkrafts kontor och transformatorstation m m är belägna norr om Kärngatan. Beträffande elektromagnetiska störningar har mätningar utförts som visar att magnetfältet vid planområdesgränsen mot Kärngatan, från ledningar inom Sydkrafts område, uppgår till ca 0,1 mikrotlesla. Rekommenderat försiktighetsvärde är satt till 0,2 mikrotlesla. Några störningar från Sydkrafts område kan alltså inte konstateras.

2006-10-24

Byggandet medför viss trafikökning på tillfartsvägarna.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Marköverlåtelse / Exploateringsavtal

Överlåtelse av mark samt utbyggnad av VA-ledningar och gatumark regleras genom avtal.

Huvudmannaskap

Då allmän platsmark avses att byggas ut med en annan utformning och standard än det normala inom kommunen och då exploatör och boende avses ges ett större inflytande utformning och skötsel av området avses kommunen inte vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Huvudmannaskapet för allmänna platsmark avses ligga under av för ändamålet nybildad samfällighetsförening.

Fastighetsbildning

Gemensahetsanläggning avses bildas för den allmänna platsmarkens utbyggnad och skötsel.

Mark avses överlåtas till exploatör av området som i takt med områdets utbyggnad styckas av tomter för bostäder Fastighetsbildning sker enligt plankartans illustration. Högst 30 nya tomter kommer att styckas från ursprungsfastigheten. Exploatören tar initiativ till och bekostar fastighetsbildningen.

Gräns mellan Tryde 53:4 och 53:3 samt mellan Tryde 67:5 och 67:109 avses som ett led i planens genomförande regleras i enlighet med illustrationskartan.

Ekonomiska frågor


Planavgift och marköverlåtelser utgår enligt avtal- och anslutningsavgifter utgår enligt taxa.



Torsten Helander, Planarkitekt

Tillhör Myndighetsnämnden för miljö och bygg i Tomelilla beslut 27/okto ber 2006, § 114

Betygar



Vunnit laga kraft 22 november 2007