



Planbeskrivning

Detaljplan för

Kv. Uttern

Tomelilla kommun, Skåne län



Samrådshandling

2020-01-28, rev 2020-02-19

Inledning

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar på vilket sätt mark och vatten inom ett avgränsat område får användas. Detaljplanen bestämmer t.ex. om bostäder får byggas samt hur mycket som får byggas och var byggnaderna får placeras.

En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning. Det är plankartan som är juridiskt bindande. På plankartan finns bestämmelser om vad som är tillåtet att göra inom det avgränsade området. Planbeskrivningen hör till plankartan och ska underlätta förståelsen för planförslaget. Den redovisar de förutsättningar som finns för detaljplanen och hur den ska kunna genomföras. Syftet med planen och vilka konsekvenser den kan innebära för sakägare, andra berörda och miljön tas också upp. Planbeskrivningen ska även visa hur planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

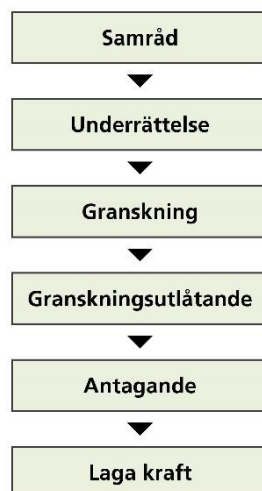
Val av förfarande

Processen för detaljplanen följer plan- och bygglagen (PBL) SFS 2010:900. Detaljplanen hanteras enligt standardförfarande enligt de lagändringar som trädde i kraft 1 januari 2015. Standardförfarande tillämpas eftersom förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen, länsstyrelsens granskningsyttrande och inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen antas inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

Planprocessen

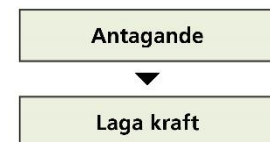
Detaljplanen hanteras med standardförfarande. Det innebär att detaljplanen kan gå direkt till antagande efter samrådet (begränsat förfarande) om samrådskretsen godkänner planförslaget.

Standardförfarande



Begränsat förfarande

Förslaget godkänns i samrådet



Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning av miljöbedömning

Övriga handlingar finns tillgängliga på kontoret för Samhällsbyggnad, Tomelilla kommun.

Planens bakgrund, syfte och huvuddrag

Bakgrund

Planområdet omfattas av förslag till ändring av stadsplanen för kv. Uttern m. fl., vunnit laga kraft 1964-04-28 samt för en mindre del av nordvästra planområdet detaljplan för kv. Uttern m. fl., vunnit laga kraft 1982-06-28. I gällande stadsplan är byggrätten begränsad av mark som inte får förses med byggnad (prickmark). Fastighetsägaren Österlenhem AB har inkommit med en begäran om planändring för Uttern 1 för att minska mark som inte får förses med byggnad samt ändra användningen i befintliga byggnader till bostad för att utöka byggrätten.

Syfte

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra för fler bostäder genom förtätning inom fastigheten Uttern 1.

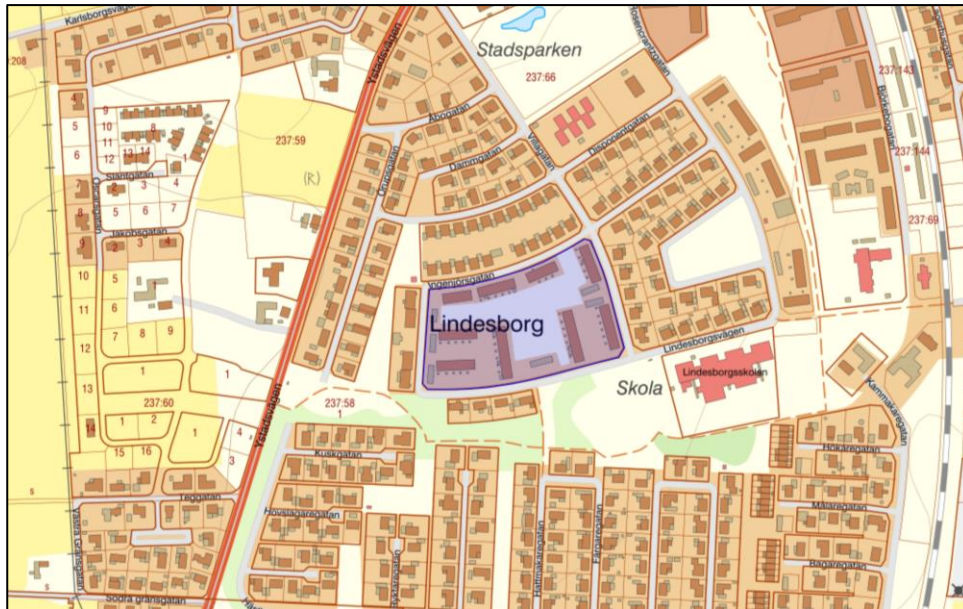
Huvuddrag

För att möjliggöra för Österlenhem att bygga ut och förtäta bebyggelsen inom fastigheten Uttern 1 föreslår den nya detaljplanen att planbestämmelse för mark som inte får förses med byggnad (prickmark) minskas samt att användningen BSr och BV ändras till Bostäder (B). Byggrätten kommer därmed ökas. Byggnadshöjden ändras från idag gällande en våning för bostadshus och sätts till 9 meter inom hela planområdet. För att möjliggöra för LSS-boende och äldreboende kommer användning Vård (D) med precisering *Särskilda boendeformer* läggas till plankartan.

Plandata

Läge

Området som den nya detaljplanen omfattar ligger i sydvästra delen av Tomelilla tätort och gränsar till Villagatan i öster, Lindesborgsvägen i söder och Ingenjörsgatan i nordväst.



Den blå markeringen visar området som detaljplanen avser.

Areal

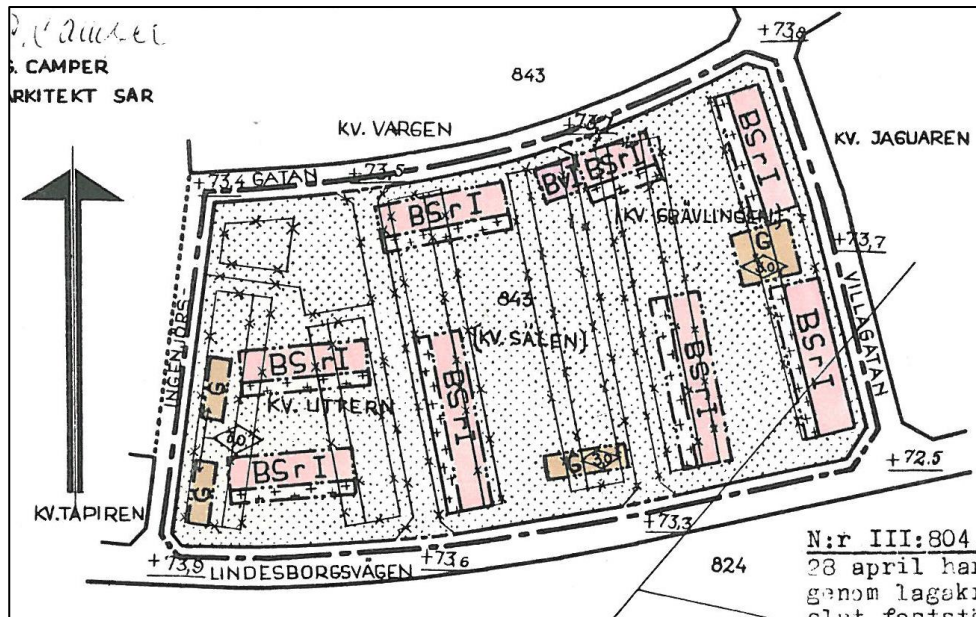
Området som den nya detaljplanen avser omfattar fastigheten Uttern 1 och har en area på cirka 28 000 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten Uttern 1 ägs av Österlenhem AB.

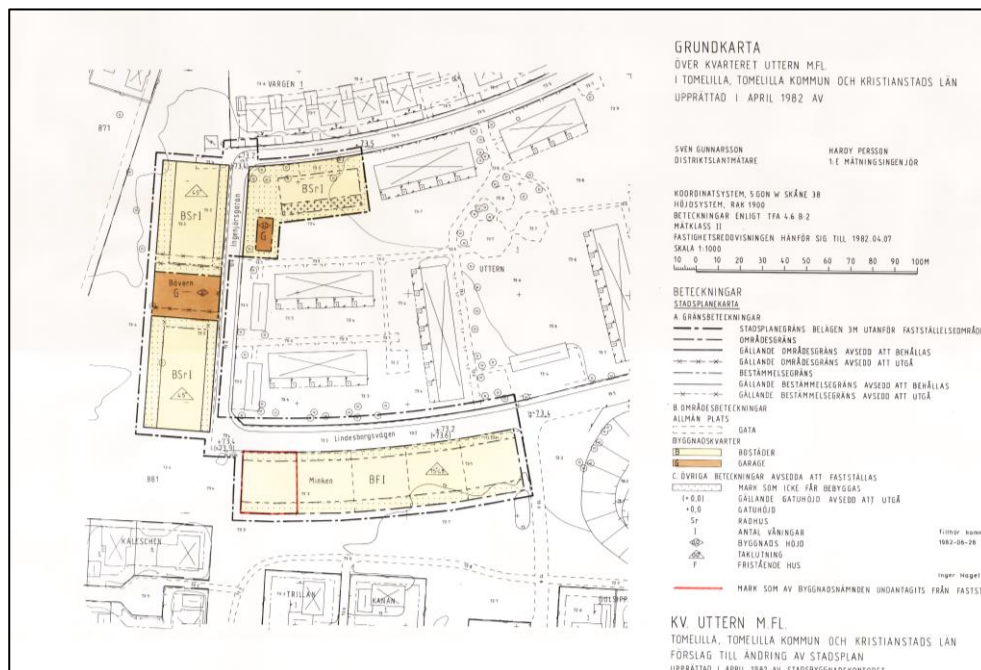
Plansituation

För det aktuella planområdet gäller förslag till ändring av stadsplanen för kv. Uttern m. fl., (S 53) vunnit laga kraft 1964-04-28. För aktuellt område som planområdet avser är användningen bostadsändamål, värmecentral, tvättstuga eller dylikt samt garageändamål. Bostäderna ska vara sammanbyggda hus, radhus eller kedjehus och får högst vara en våning. Garageändamålen har en högsta tillåtna byggnadshöjd på tre meter. Byggrätten är begränsad av mark som inte får förses med byggnad.



Gällande detaljplan för kv. Uttern m. fl. (S 53), vunnit laga kraft 1964-04-28.

För en mindre del av nordvästra planområdet gäller detaljplan Kv. Uttern m. fl., vunnit laga kraft 1982-06-28. Gällande bestämmelser för planområdet är bostäder i form av radhus med en våning och garagebyggnader på högst tre meter. Bygggrätten regleras med kors- och prickmark med innebörd att mark endast får bebyggas med garage, uthus eller dylika mindre gårdsbyggnader respektive att marken inte får bebyggas.



Detaljplan Kv. Uttern m. flera (S 87), vunnit laga kraft 1982-06-28.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I *Översiktsplan 2025 med utblick 2040* är planområdet inte utpekade för något särskilt ändamål. Enligt översiktsplanen ska hållbarhet och den offentliga närmiljöns användbarhet ligga i fokus vid planering av nya detaljplaner. Ny bebyggelse ska planeras och goda möjligheter ges för invånare att ta del av centrumaktiviteter och kollektivtrafik. Kommunen anser att det finns goda möjligheter för förtätning i centralorten då det finns tillgång till utbyggda gång- och cykelnät och närhet till tåg- och busstation vilket underlättar ett hållbart resande.

Den planerade bebyggelsen ligger i kommunens centralort på ett fördelaktigt avstånd till handel på Torget och möjlighet till pendling med kollektivtrafik från Tomelilla station.

Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.

Kulturmiljöprogram

Kommunfullmäktige antog 2002-10-14 (§ 134) ett kulturmiljöprogram.

Kulturmiljöprogrammet visar vilka områden som är av intresse för kulturmiljövården. Det ska utgöra kommunens handlingsprogram och policy vad avser kulturmiljöfrågorna. De områden som är av intresse för kulturmiljövården får i enskilda ärenden vägas mot andra väsentliga intressen.

Bostadsförsörjningsstrategi

Kommunfullmäktige antog 2019-05-06 (§ 32) en bostadsförsörjningsstrategi för Tomelilla kommun 2025 med utblick 2040. Inriktningsmål för bostadsförsörjningsstrategin är att öka bostadsbyggandet i kommunen, vara ett attraktivt val på bostadsmarknaden samt att tillsammans med marknaden planera för och erbjuda hållbara och attraktiva boendemiljöer. God samverkan mellan Tomelilla kommun, Österlenhem, och andra externa aktörer ska säkerställa de bosociala gruppernas bostadsbehov.

Planområdet omnämns inte i bostadsförsörjningsstrategin, men planändringar medger att fler bostäder kan byggas.

VA-plan för Tomelilla kommun 2025 med utblick mot 2040

Samhällsbyggnadsnämnden antog 2019-09-20 VA-plan för Tomelilla kommun. Den ska fungera som ett kommunövergripande planeringsverktyg med syftet att få en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar VA-försörjning i hela kommunen. Målet med planen är att skapa en långsiktigt hållbar vatten- och avloppsförsörjning.

Miljömål 2014 - 2020

Kommunfullmäktige antog 2013-11-27 (§ 166) miljömål 2014 - 2020 för Tomelilla kommun. Miljömålen är densamma som de regionala miljömålen.

Åtgärder för miljömålen 2015 - 2020

Kommunfullmäktige antog 2015-03-30 (§26) ett åtgärdsprogram för miljömålen 2015 - 2020 för Tomelilla kommun. Åtgärdsprogrammet är uppdelat i sex stycken utmaningar. Planens genomförande bedöms inte medföra någon förändring angående miljömålen.

Kommunala beslut i övrigt

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2017-03-01 (§ 56) att ge samhällsbyggnad i uppdrag att för prövning utarbeta förslag till ny detaljplan, alternativt ändring av befintlig detaljplan.

Förutsättningar

Byggnader

Bebyggelsen inom fastigheten Uttern 1 som planområdet avser består av nio radhuslängor i ett plan och sex garagebyggnader. Fyra av radhuslängorna ligger placerade längs med Ingengörsgatan och Villagatan. De två största huslängorna ligger placerade parallellt mot varandra med husens kortsidor ut mot Lindesborgsvägen i södra delen av planområdet. Byggnaderna har en enhetlig karaktär med rött tegel och röda takpannor. Uteplatserna ramar in av orange staket och ett mindre förråd.



Radhusbebyggelse och grönytor



Radhus utmed Villagatan

Tre av garagebyggnaderna är placerade längs planområdets västra sida, två vid planområdets östra del samt en länga i planområdets södra del.



Garagebyggnader

Natur och rekreation

Grönytor och alléer

Vegetationen inom planområdet består till större del av större gräsmattor som finns placerade mellan byggnader förutom en pilallé och några buskage. Pilallén ligger placerad i sydvästra hörnet av planområdet vid korsningen mellan Lindesborgsvägen och Ingenjörsgatan.



Parker, lekplatser och rekreation

Inom fastigheten Uttern 1 finns det en lekplats och större grönytor som kan användas för lek och rekreation. Planområdet ligger ungefär 400 meter från Tomelilla stadspark som ger goda förutsättningar för rekreation. I planområdets direkta närhet ligger en mindre park som ger möjlighet till lek och rekreation.

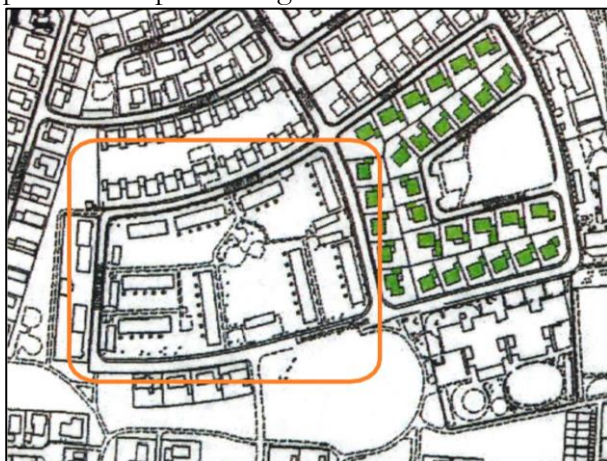




Kulturmiljö

Den del av kulturmiljöprogrammet som berör Tomelilla tätort står beskrivet i ”Ortsrapport Tomelilla”.

Inga byggnader inom planområdet är av intresse för kulturmiljöprogrammet. I planområdets direkta närhet finns ett kvarter utpekad med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i kulturmiljöprogrammet. Byggnaderna är belägna öster om planområdet och markerade med grön färg på kartan, vilket innebär generella krav på varsamhet vid lovgivning och planläggning. Byggnadernas kulturhistoriska värde bedöms inte påverkas av planförslaget.



Planområdet rymms inom orange markering.

Landskapskaraktär

Planområdet ligger i detaljplanerad tätortsbebyggelse.

I planområdets södra del längs Lindesborgsvägen finns hamlade pilträd som visar på spår av en pilerad av kulturhistoriskt värde. Pilträdsrader är något som är starkt förknippat med Skånes utpräglade slättlandskap. Allén bidrar till biologisk mångfald då träden ger upphov till många viktiga småmiljöer. Dessa för bebyggelsemiljön värdefulla pilträd skyddas med biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken (1998:808).



Fornlämningar

Planområdet omfattar inga kända fornlämningar. Skulle fornlämning påträffas vid markingrepp ska dessa omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Riksintressen

Planområdet och dess närhet berörs inte av riksintresse.

Offentlig och kommersiell service

Mataffär/apotek/skolor m.m.

Inom planområdet finns det ingen offentlig eller kommersiell service. Planområdet är beläget ca en km sydväst om Torget i centrala Tomelilla där ett bra utbud finns av offentlig och kommersiell service, så som matbutik, apotek och vårdcentral. I omedelbar närhet till planområdet ligger Lindesborgsskolan som är kommunens största skola för årskurs F – 6 och cirka 300 meter från planområdet ligger Ängens förskola.

Gator och trafik

Bil-, cykel- och gångtrafik

Planområdet angränsar till Villagatan i öster, Lindesborgsvägen i söder samt Ingenjörsgatan i norr och väster. Kring planområdet finns det god tillgänglighet till upplysta gång- och cykelvägar. Mellan bebyggelsen inom planområdet finns det grusbelagda gångvägar.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik ses som god då planområdet ligger drygt en kilometer från Tomelilla station med avgång för tåg, regionbussar och Skåneexpressen. Tomelilla station är tillgänglig till fots, med cykel samt med bil. Hållplats *Tomelilla*

Gränsgatan för Skåneexpressen mot Ystad - Kristianstad samt regionbuss 337 ligger ca 200 meter väster om planområdet.

Parkering

Inom planområdet finns det sex garage med plats för bil och parkeringsmöjligheter längs intilliggande gator.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

Fastigheten är ansluten till det kommunala dagvattennätet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt dricksvatten, spillvatten och dagvatten. För att kunna hantera vattenmängder inom planområdet bör lokalt omhändertagande av dagvattnet underlättas. Området består till viss del av grönytor som med fördel kan användas för dagvattenhantering genom sin naturliga genomsläpplighet.

El

Planområdet ligger inom E.ON:s verksamhetsområde för eldistribution.

Avfall

Avfall hanteras enligt kommunala föreskrifter.

Optokabel

Inom planområdet finns optokabel till samtliga bostäder.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns anslutet till planområdet genom ledningsrätt till förmån för Slakteriet 48 (FRM-akt: 1270 - 847.1).

Planförslag

Bebyggelse

Bostäder och särskilda boendeformer.

Ny detaljplan föreslår att hela planområdet planläggs med Bostäder(B) med högsta byggnadshöjd på 9 respektive 16 meter för att möjliggöra förtätning med hög bebyggelse i områdets centrala del. Byggrätten regleras av pricksmark och en högsta byggnadsarea i procent som sätts till 40 % per fastighetsarea. För att möjliggöra för äldreboende och LSS-bostäder kompletteras användning Bostad (B) med användning Vård (D) med precisering *Särskilda boendeformer (LSS-boende och äldreboende)* för att

säkerställa att boendeformerna inkluderande personalutrymme och gemensamhetslokaler är planenliga oavsett grad av vård.

Natur och rekreation

Ny detaljplan för planområdet planläggs med bestämmelse för bebyggandets omfattning genom att ange högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea. Detta kan leda till att andelen grönytor och möjlighet till rekreation bevaras inom planområdet. Marklov kommer krävas för fällning av träd inom befintlig pileallé vilket bidrar till att en del av grönstrukturen kan bevaras.

Fjärrvärme

Ledningsrätt (FRM-akt 1270 - 847.1) till förmån för Slakteriet 48 skyddas med ett område för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Gator och trafik

Bil-, cykel- och gångtrafik

Planområdet har god anslutning till kringliggande gång- och cykelväg och bedöms inte påverkas av planförslaget.

Parkering

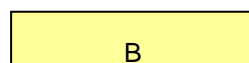
Förtätning av planområdet kan innebära en ökning av antalet bilar till följd av tillkommande nya bostäder. I bestämmelsen bostäder ingår parkering och garage som komplementbyggnad. Då området på intilliggande gator är belastat av trafik för hämtning och lämning av barn till förskola och skola i direkt anslutning till planområdet bör parkeringsbehovet lösas inom området.

Planbestämmelser

Användning av kvartersmark

B Bostäder, D₁ Särskilda boendeformer

Planbestämmelse för Bostäder (B) kommer planläggas för hela planområdet. Förutom boende i olika former möjliggör bestämmelsen för tillhörande komplement så som tvättstuga, förråd, sophus, parkering och garage. För att möjliggöra för LSS-boende och äldreboender kompletteras planbestämmelse Bostäder med användning Vård (D) med precisering *Särskilda boendeformer (LSS-boende och äldreboende)* för att säkerställa att de särskilda boendeformerna inkluderande personalutrymme och gemensamhetsutrymme blir planenliga oavsett grad av vård.



Bostäder (PBL 4 kap 5 § 3)

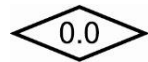


Särskilda boendeformer (LSS-boende och äldreboende) (PBL 4 kap 5 § 3)

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Högsta byggnadshöjd

För att reglera höjden på byggnader inom planområdet kommer bestämmelse för högsta tillåtna byggnadshöjd läggas till plankartan. Byggnadshöjd avser avståndet mellan markens medelnivå till skärningen mellan fasadplanet och ett plan med 45 graders lutning inåt byggnaden som berör byggnadens tak. Inom planområdet sätts högsta byggnadshöjd till 9 respektive 16 meter.



Högsta byggnadshöjd i meter.
(PBL 4 kap 11 § punkt 1, 16 § 1)

Utnyttjandegrad

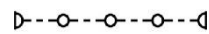
För att reglera bygggrätten inom planområdet kommer bestämmelse om utnyttjandegrad läggas till plankartan. Inom planområdet sätts högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea till 40 %.

e₁

Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea. (PBL 4 kap 11§).

Utfart

För att begränsa biltrafiken vid planområdets östra sida planläggs utfartsförbud vid områdets nordöstra och sydöstra hörn.



Körbar förbindelse får inte anordnas. (PBL 4 kap 9 §)

Begränsning av markens bebyggande

För att reglera bygggrätten inom planområdet kommer prickmark med innebörd att marken inte får bebyggas läggas till plankartan.



Marken får inte förses med byggnad
(PBL 4 kap. 11 § punkt 1, 16 § 1)

Administrativa bestämmelser

Markreservat

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar planläggs med ett u- område för att skydda befintlig fjärrvärmeledning. (PBL 4 kap 6§)

Ändrad lovplikt

Marklov kommer krävs för trädgård inom befintlig pileallé. (PBL 4 kap 15§ 3)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.
(PBL 4 kap 21 §)

Konsekvenser

Behovsbedömning

En behovsbedömning av miljöbedömning är genomförd och kommunen bedömer att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas för detaljplanen.

Miljökonsekvenser

Då detaljplanen möjliggör förtätning inom ett redan exploaterat bostadsområde kommer jordbruksmark och dess naturvärden att bevaras. Detta ses som positivt ur ett planeringsperspektiv då en hållbar stadsutveckling främjas genom att minska inverkan på kommunens miljömässiga värden. Tomelilla station och busshållplatsen *Tomelilla Gränsgatan* ligger inom gång- och cykelavstånd från planområdet vilket ökar möjligheterna för boende i området att välja miljövänliga resor.

Sociala konsekvenser

Planområdets närhet till centrum med handel och pendlingsmöjligheter stärker ett socialt perspektiv för området då nämnda faktorer har positiv inverkan på invånarnas vardagsliv. Vid förtätning av planområdet ökar närheten till grannar och möjligheten till social kontakt vilket i sin tur kan skapa trygghet och gemenskap.

Barnperspektivet

Planen föreslår förtätning med bostäder inom ett barnvänligt och grönt bostadsområde med gångavstånd till skola, förskola och rekreation med en positiv effekt på barns utbildning, sociala kontakter samt fysiska och psykiska välmående. Ny bebyggelse inom planområdet främjar barnfamiljers möjlighet till boende i en attraktiv miljö med god tillgång till service och handel i Tomelilla tätort. Då det inom planområdet möjliggörs för LSS-boende kan barnfamiljer i behov av vård och omsorg skapa sig en välfungerande vardag inom ramen för gällande lagstiftning.

Barnperspektivet har beaktats i planförslaget genom ovan nämnda resonemang. Planförslaget berör därmed artikel 6, 23, 27 och 31 i Barnkonventionen.

Fastighetskonsekvenser

Den nya detaljplanen ökar byggrätten inom fastigheten Uttern 1 för att möjliggöra en förtätning av planområdet. Byggnadshöjden ökas till 9 respektive 16 meter vilket kan leda till att ny bebyggelse kan skugga befintliga byggnader då höjd och täthet ökar inom området. För kringliggande bebyggelse antas konsekvenserna bli något mindre då området redan består av tät bebyggelse.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att få bygga i enlighet

med planen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna kan ställa anspråk på ersättning för förlorad byggrätt.

Tidplan för upprättande av detaljplan

Samråd	mars 2020
Granskning	maj 2020
Antagande	juli 2020
Laga kraft	augusti 2020

Tidplanen är preliminär och kan ändras under planarbetets gång.

Ansvarsfördelning

Detaljplanearbete – Tomelilla kommun, Samhällsbyggnad

Grundkarta – Tomelilla kommun, Samhällsbyggnad

Genomförande av detaljplan – Fastighetsägare

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs för ett genomförande av planen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Framtagande av detaljplanen, planhandlingar och underlag bekostas av fastighetsägaren/exploatören. Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov för åtgärder inom planområdet. Inga kommunala kostnader beräknas uppstå vid genomförandet av detaljplanen.

Genomförandekostnader

Exploatören/fastighetsägaren står för eventuella kostnader av planen.

Medverkande tjänstemän

Terese Bruhn

Ingrid Järnefelt

Planarkitekt

Plan och byggchef