

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER (PBL 4 kap 5 §)

Planområdesgräns
Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN (PBL 4 kap 5 §)

B Bostäder

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE (PBL 4 kap 16, 18 §)

Marken ska vara förses med byggnader (PBL 4 kap 16 §)
g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (PBL 4 kap 18 §)

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING (PBL 4 kap 11, 18 §)

e. Största bruttoarea för huvudbyggnad är 250 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 kvm. I bruttoarea ingår såväl källare, suterrängvåning och inredningsbar vind. På fastigheten får en huvudbyggnad och två uthus uppföras. Huvudbyggnad får inrymma två lägenheter om den ena har en bruttoarea på högst 50 kvm. Största sammanlagda byggnadsarea för uthus är 50 kvm. Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad och uthus får utgöra max 1/5 kvm av tomtens area (PBL 4 kap 11 §). Minsta tomstorlek är 1300 kvm (PBL 4 kap 18 §).

Bostadshus får kompletteras med bostadsanknuten icke störande verksamhet om högst 50kvm lokalyta. Ytan inräknas i den totala bruttoarean.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE (PBL 4 kap 10, 11, 16 §)

Placering

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter och uthus minst 1 meter från tomtråns. Om lämpligt får uthus sammanbyggas över tomtråns (PBL 4 kap 16 §).

Utformning

II Högsta antal våningar (PBL 4 kap 11 §)
fril Endast friliggande hus (PBL 4 kap. 16§)

Högsta totalhöjd för huvudbyggnad är 9 meter där ej annat anges. Höjden räknas från lägsta marknivå invid fasad. Skorsten, ventilationsanordning och liknande får överstiga denna höjd. Högsta byggnadshöjd för uthus är 3 meter (PBL 4 kap 11§). Största taklutning för uthus är 27 grader. Uthus får om detta provas lämpligt sammanbyggas med huvudbyggnad. Byggnader ska i möjligaste mån placeras terränganpassat (PBL 4 kap 16 §). Aterfyllnader anpassas till omkringliggande terräng (PBL 4 kap 10 §).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER (PBL 4 kap 21 §)

Genomförandetid

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

INFORMATIONSRUTA

Följande information ska ligga till grund för bedömning av planbestämmelserna vid bygglovsprövning och fastighetsbildning.

TILLBYGGNAD

Vid tillbyggnad av befintlig byggnad får den nya byggnadsdelen anpassas till befintlig byggnad när det gäller taklutning och byggnadshöjd även om det inte överensstämmer med planbestämmelserna.

BYGGNADSHÖJD

Högsta byggnadshöjd får i mindre omfattning överskridas där det motiveras med hänsyn till terrängförhållanden.

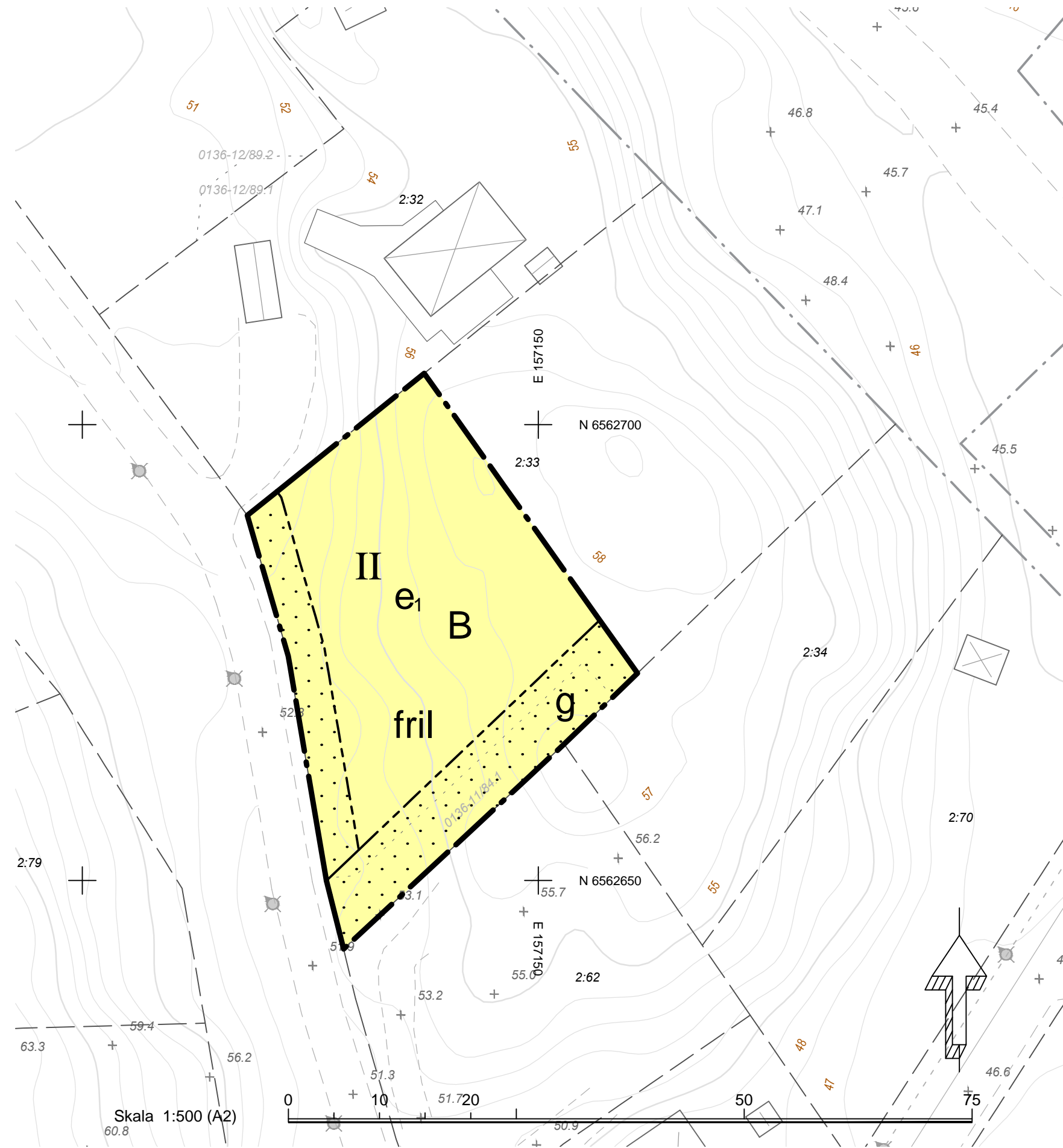
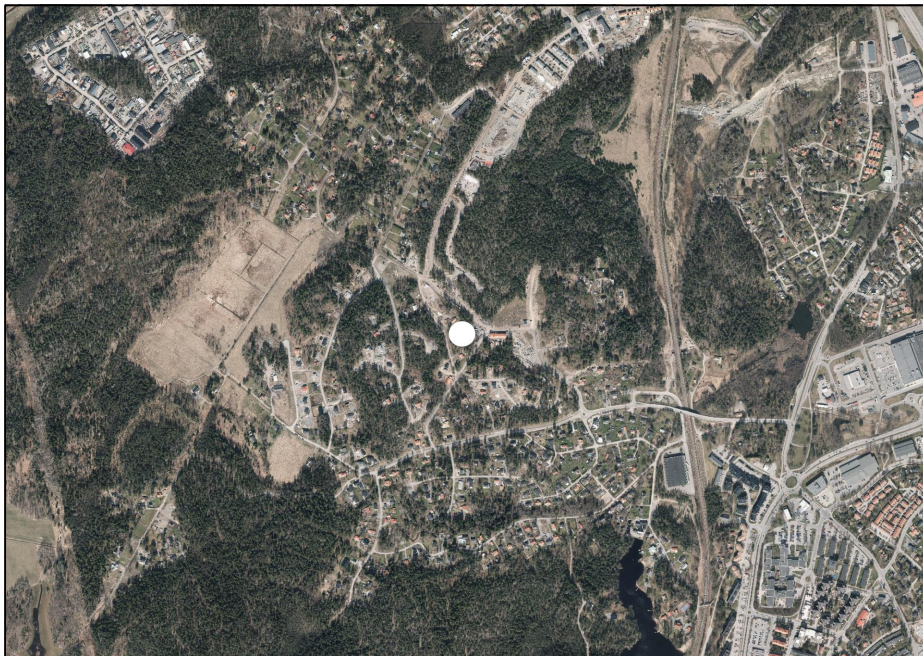
VERKSAMHETER

Verksamheter som ej står omgivningen kan medges som mindre avvikelser om byggnadsnämnden anser det lämpligt med tanke på trafikströmning och parkeringsmöjligheter.

DAGVATTEN

Möjligheten att på tomtmark anordna infiltration av dagvatten ska redovisas i samband med bygglovsprövning för ny- eller tillbyggnad.

ORIENTERINGSKARTA



GRUNDKARTA

Upprättad av Stadsbyggnadsförvaltningen, Lantmateriydelningen i Hanninge kommun

Koordinatsystem i höjd: Rh 2000
Koordinatsystem i plan: Sweref 99 18 00

KARTDEKLARATION

Fullständighet: Mindre betydelsefull information har utelämnats
Aktualitet: Kartinnehåll av betydelse för detaljplanen är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt.
Ursprung: digital baskarta framställd fotogrammetriskt samt kompletteringsmått geodetiskt.
Flygfotografiering: 2003
Fastighetsredovisningen har en noggrannhet på 0,04 m
Uppgifter om fornlämningar hämtade från RAÄ.
Rättigheter och samfälligheter hämtade från fastighetskartan.
Rättigheter och samfälligheter kan vara ofullständigt redovisade.
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan.

2015-09-08

Kerstin Ohlsson
Lantmateringenjör

Teckenförklaring, grundkarta

Traktgräns
Fastighetsgräns
Rättighet, yta
Gångbana
Körbana, kantsten
Körbana, ej kantsten
Körbana på tomt
Elanordning, Belysningsstolpe
Bostad
Komplementbyggnad
Altan, tillbyggnad
Markhöjd
Höjdkurva 1 m ekvidistans

PLANBESKRIVNING

Inledning

Gällande detaljplan medger en avstyckning för fastighet Kolartorp 2:33. Kolartorp 2:33 ligger i ett kvarter som tillåter högst 6 tomter. I dagsläget har kvarteret för det aktuella planområdet redan 6 fastigheter utan att Kolartorp 2:33 har styckats av. Då Kolartorp 2:33 redan har betalt en gatukostnad för avstyckningen som enligt gällande detaljplan inte kan genomföras bedöms planavdelningen dessa förutsättningar som särskilda skäl för att upphäva en del av gällande detaljplan innan planförändringen har gått ut. Den nya detaljplanen ska upprättas för del av fastigheten Kolartorp 2:33.

Detaljplanen genomförs i enlighet med kommunens översiktsplan, antagen 2005-02-07 och reviderad 2012, gällande detaljplan för fastigheten medger att fastigheten används för bostadsändamål där minsta tomstorlek är 1 000 kvm. Marken inom område har inte bedömts ha högt värde för flora eller fauna. Grundläggningsförhållandena för ny bebyggelse bedöms vara goda eftersom marken består av berg. Dagvattnet tas idag omhand lokalt genom infiltration och ytavrinning i befintliga diken och andra vattendrag. Dagvatten från området avrinner till Drevviken som bedömts ha måttlig ekologisk status med mål att uppnå god ekologisk status 2021.

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Kolartorp 2:33 för bostadsändamål.

Förutsättningar

Planområdet omfattas inte av några riksintressen. Marken är i enskild ägo och planområdets areal är ca 1 400 kvm. Gällande detaljplan för fastigheten medger att fastigheten används för bostadsändamål där minsta tomstorlek är 1 000 kvm. Marken inom område har inte bedömts ha högt värde för flora eller fauna. Grundläggningsförhållandena för ny bebyggelse bedöms vara goda eftersom marken består av berg. Dagvattnet tas idag omhand lokalt genom infiltration och ytavrinning i befintliga diken och andra vattendrag. Dagvatten från området avrinner till Drevviken som bedömts ha måttlig ekologisk status med mål att uppnå god ekologisk status 2021.

Det finns inga kända fornlämningar eller radonförekomst inom området. Fastigheten ligger väldigt långt bort från de mer trafikerade trafikstråken därför antas buller inte vara ett problem. Förbindelse till fastigheten sker via Milavägen som har en låg standard, det vill säga endast grusbeläggning.

Kolartorp 2:33 belastas av servitut för väg och VA-ledningar till förmån för Kolartorp 2:34.

Förändringar

Detaljplanen medger avstyckningsmöjlighet för fastigheten Kolartorp 2:33 till två tomter med bostadsändamål. Minsta tomstorlek för den del av fastighet Kolartorp 2:33 som ingår i det aktuella planområdet ska vara 1 300 kvm. Inom planområdet reserveras mark för gemensamhetsanläggning för utfart och ledningar till den resterande delen av Kolartorp 2:33 och fastigheten Kolartorp 2:34. Områdets karaktär präglas av den grönska och topografi som finns inom området. Det är därför av stor vikt att tillkommande bebyggelse med altaner och uteplatser anpassas till den befintliga terrängen med bra anslutning mellan mark och hus. Inom området föreslås endast friliggande bebyggelse. Största bruttoarea för huvudbyggnad är 250 kvm och för uthus 50 kvm.

Parkering inklusive gästplats ska anordnas på den egna fastigheten. Enbostadshus bör ha utrymme för minst 2 bilplatser på den egna fastigheten. Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp (VA) vid nordvästra gränsen mot Milavägen. Avrinning av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens dagvattenstrategi. Ytvatten från tak och hårdgjorda ytor ska i första hand tas omhand på den egna fastigheten innan avledning sker till det allmänna nätet.

Atervinningsstation för tidningar, plastförpackningar, kartonger och glas finns idag vid Coop Forum 1 km öster om området. Trädgårdsavfall bör i stor utsträckning komposteras på den egna fastigheten. Källsortering av hushållsopor ska ske enligt avfallsplanen för Hanninge kommun, antagen 2011-11-17.

Den tillkommande byggnaden bör förses med energieffektiva uppvärmningssystem som baseras på förnyelsebara energikällor och kan elförsörjas av transformatorstationen som ligger utefter Milavägen.

Behovsbedömning

Planområdets miljöpåverkan regleras i 6 kap Miljöbalken samt 5 kap Plan- och bygglagen. I detaljplaneprocessens tidiga skede skall en behovsbedömning göras för att avgöra huruvida genomförandet av planen kan medföra en betydande miljöpåverkan.

I den markradonundersökning som tidigare utförts i kommunen klassas hela planområdet som normal- och lågriskområde. Eventuellt kan en mer detaljerad undersökning göras i samband med ny- eller tillbyggnad av bostadshus.

Miljö kvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar samt bensen och kolmonoxid. Miljö kvalitetsnormen enligt 5 kap. Miljöbalken bedöms inte överskridas med föreslagen exploatering. Ny utbyggnad av VA-systemet medför allt mindre påverkan på naturen i form av lokala utsläpp (närlagsläckage mm).

Detaljplanens konsekvenser

Planavdelningen har i samarbete med miljökompetens bedömt att genomförandet av föreslagen detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan. Därmed krävs ingen vidare miljöbedömning med upprättande av miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

Efter att planen har vunnit laga kraft kan fastigheten Kolartorp 2:33 styckas av till två tomter.

Gemensamhetsanläggning för Kolartorp 2:34 och för den resterande delen av Kolartorp 2:33, som inte ingår i det aktuella planområdet, kan bildas. Enligt detaljplan för del av Kolartorp 2:33 ska fastigheten användas för bostadsändamål. För den resterande delen av fastigheten Kolartorp 2:33 som inte ingår i det aktuella planområdet gäller detaljplan Kolartorp etapp 2 Kolarslingan- Hermanstorpsvägen med motsvarande bestämmelser och genomförandetid.

Området som ingår i detaljplan för del av Kolartorp 2:33 upphävs i den gällande detaljplanen. I den gällande detaljplanen Kolartorp etapp 2 Kolarslingan- Hermanstorpsvägen kommer plangräns och egenskapsgräns för kvarteret att ändras men högsta antal fastigheter förblir detsamma, 6 stycken.

Detaljplanens genomförande

Samtliga kostnader för planens genomförande, bland annat framtida underhåll av byggnader och anläggningar inom kvarteretsmarken, betalas av fastighetsägaren. Eventuell flytt eller förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören. Fastighetsbildningsfrågor, bildande av gemensamhetsanläggning och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmaterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägare. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

| | | |
|---|---|-------------------------------------|
| | <h1>Detaljplan</h1> <h2>Plankarta med planbestämmelser och planbeskrivning</h2> | SAMRÅD 2016-04-01 - 2016-05-02 |
| | | UPPRÄTTAD 2016-05-31 |
| | | GRANSKAD 2016-08-09 - 2016-09-06 |
| | | REVIDERAD 2016-10-11 |
| | | ANTAGEN 2016-11-16 |
| | | LAGA KRAFT 2016-12-19 |
| | | ARKIVNR |
| Stadsbyggnadsförvaltningen Planavdelningen | | |
| Eva Darolf Linnros Planchef | Olga Borileva Planarkitekt | |
| | | D-259 |

Detaljplanens handlingar: fastighetsförteckning, plankarta med planbestämmelser och planbeskrivning

Planen handläggs med standardförfarande.

Planen handläggs enligt PBL (2010:900)