

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 §)

Marken får inte bebyggas med byggnad

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e. Största bruttoarea för huvudbyggnad är 250 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 kvm. I bruttoarean ingår såväl källare, suterrängvåning och inredningsbar vind. På varje fastighet 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 av tomtens area (PBL 4 kap 11 §). Minsta tomstorlek är 1300 kvadratmeter (PBL 4 kap 18 §).

Bostadshus får kompletteras med bostadsanknuten icke störande verksamhet om högst 50 kvm 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 tomtragrens. Om lämpligt får uthus sammanbyggas över tomtragrens (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. Största taklutning för uthus är 27 grader. Uthus får om detta prövas lämpligt sammanbyggas med huvudbyggnad. Högsta byggnadshöjd för uthus är 3 meter (PBL 4 kap 11 §). Byggnader skall 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 dag planen vinner laga kraft.

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

Föreslagen fastighetsgräns

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.

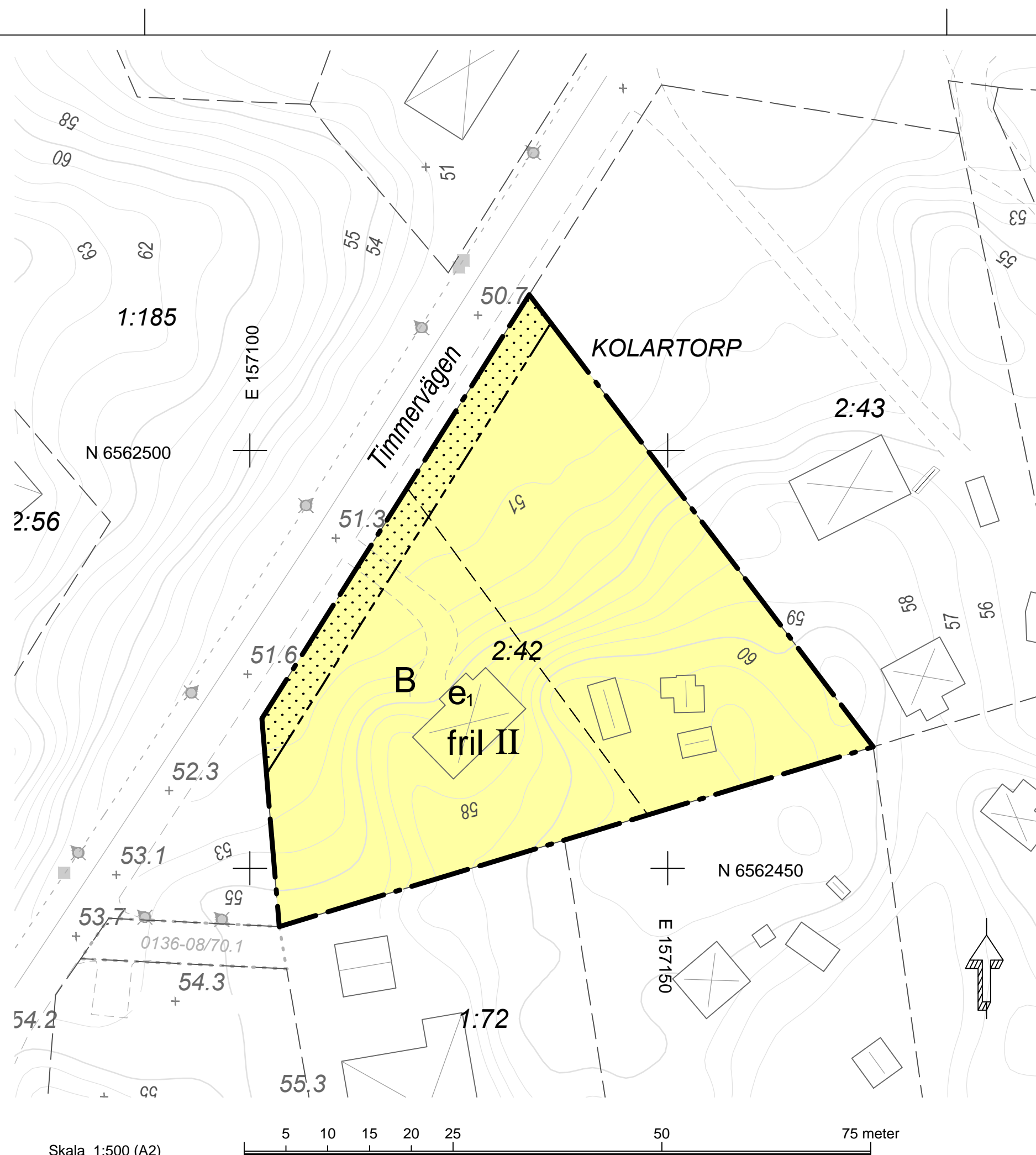
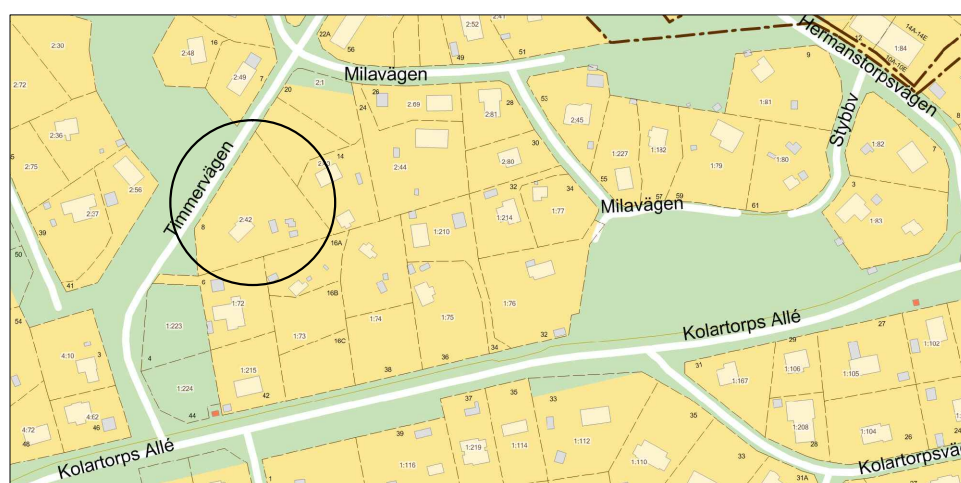
VERKSAMHETER

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

DAGVATTEN

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

ORIENTERINGSKARTA



Skala 1:500 (A2)



GRUNDKARTA

Upprättad av Stadsbyggnadsförvaltningen, Lantmäterivdelningen i Haninge kommun

Koordinatsystem i höjd: Rh 2000
Koordinatsystem i plan: Sveref 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 basdata framställd fotogrammetriskt samt kompletteringsmätt geodetiskt.
Flygfotografering: 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.

2015-11-18

Kerstin Ohlsson
Lantmätarenjör

Teckenförklaring, grundkarta

Fastighetsgräns
Rättighet, yta
Gångbana
Körbana, kantsten
Körbana, ej kantsten
Körbana på tomt
Etanordning, Skåp
Etanordning, Belysningsstolpe
Trappa, Kant
Stödmur
Bostad
Komplementbyggnad
Övrig byggnad
Markhöjd
Höjdkurva, 1 m ekvidistans

Detaljplanens handlingar: fastighetsförteckning, plankarta med planbestämmelser och planbeskrivning. Planen handläggs med begränsat förfarande.

PLANBESKRIVNING

Inledning

Gällande detaljplan medger en avstyckning för fastighet Kolartorp 2:42 för bostadsändamål. Kolartorp 2:42 ligger i ett kvarter som tilläts högst 16 fastigheter. I dagsläget har detta kvarter redan 16 fastigheter utan att Kolartorp 2:42 har styckats av. Då Kolartorp 2:42 redan har betalt en gatukostnad för avstyckningen som enligt gällande detaljplan inte kan genomföras bedömer planavdelningen dessa förutsättningar som särskilda skäl att upphäva en del av gällande detaljplan innan genomförandetiden har gått ut. Den nya detaljplanen ska upprättas för fastigheten Kolartorp 2:42. Detaljplanen genomförs i enlighet med kommunens översiktsplan, antagen 2005-02-07 och reviderad 2012, gällande detaljplan för Kolartorp etapp 2 Kolarslingan- Hermanstorpsvägen, antagen 2009-12-07, utvecklingsprogrammet för Vega-Norrby antagen 1997-09-08. Alla dessa dokument syftar till att skapa möjligheter att förtäta området med bostäder, bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt att förbättra vägstandarden.

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Kolartorp 2:42 för bostadsändamål.

Förutsättning

Planområdet omfattas inte av några riksintressen. Marken är i enskild ägo och planområdets areal är 2 833 kvadratmeter. Gällande detaljplan för fastigheten medger att fastigheten används för bostadsändamål där minsta tomstorlek är 1 000 kvm. Marken inom området 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 avrinne till Drevviken som bedömts ha måttlig ekologisk status med mål att uppnå god ekologisk status 2021. Det finns inga kända fornlämningar inom området. Fastigheten ligger väldigt långt bort från de mer trafikerade trafikstråken och därför antas buller inte vara ett problem. Förbindelse till fastigheten sker via Timmervägen som endast har grusbeläggning. Det finns ingen radonförekomst inom området.

Förändring

Detaljplanen medger avstyckningsmöjlighet för fastigheten Kolartorp 2:42 till två fastigheter för bostadsändamål. Minsta fastighetsarea är 1 300 kvadratmeter. 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 kvadratmeter och för uthus 50 kvadratmeter. Parkering inklusive gästplats ska anordnas på den egna fastigheten. Enbostadshus bör ha utrymme för minst 2 bilar på den egna fastigheten. Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp (VA). 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 enligt dagvattenstrategi för Haninge kommun 2016.

Återvinningsstation för tidningar, plastförpackningar, kartonger och glas finns idag vid Coop Forum Öster om området vid Port 73. I övrigt bör fastighetsägaren lösa sophantering inom egen fastighet. Trädgårdsavfall bör i stor utsträckning komposteras på den egna fastigheten. Källsortering av hushållssopor ska ske enligt avfallsplanen för Haninge kommun, antagen 2011-11-17. Den nyllkommande byggnaden bör förses med energieffektiva uppvärmningssystem som baseras på förnyelsebara energikällor och kan elförsörjas av transformatorstationen som ligger utefter Kolbacken eller i slutet av Timmervägen.

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 föreslagna exploatering. Ny utbyggnad av VA-systemet medför allt mindre påverkan på naturen i form av lokala utsläpp (närliggande med mera).

Detaljplanens konsekvenser

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

Efter planen har vunnit laga kraft kan fastigheten Kolartorp 2:42 styckas av av till två fastigheter. Enligt detaljplan för Kolartorp 2:42 ska fastigheterna användas för bostadsändamål. Området som ingår i detaljplan för Kolartorp 2:42 ska upphävas i den gällande detaljplan. I den gällande detaljplan Kolartorp etapp 2 Kolarslingan- Hermanstorpsvägen (D-208) kommer plangrens och egenskapsgräns för kvarteret att ändras men högsta antal tomter förblir detsamma, 16 stycken.

Detaljplanens genomförande

Samtliga kostnader för planens genomförande, bland annat framtida underhåll av byggnader och anläggningar inom kvartersmarken betalas av fastighetsägaren. Eventuell flytt eller förändring av befintliga tele- eller elanläggningar utförs av ledningsägare, men bekostas av den part som initierar åtgärden. Fastighetsbildningsfrågor och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägare. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Planen handläggs enligt PBL (2010:900)

	<h1>Detaljplan</h1>	SAMRAD 2016-08-09-2016-09-20
	<h2>Plankarta med bestämmelser</h2>	UPPRÄTTAD 2016-06-28
<h1>Kolartorp</h1> <h2>Kolartorp 2:42</h2>		GRANSKAD -----
		REVIDERAD 2016-10-11
		ANTAGEN 2016-11-16
Stadsbyggnadsförvaltningen Planavdelningen		LAGA KRAFT 2016-12-19
		ARKIVNR
Eva Darolf Linnros Planchef	Olga Borfileva Planarkitekt	<h1>D-260</h1>