

Detaljplan för Kolartorp 3, Åsvägen - Bergknallevägen m.fl.  
Handen, Haninge kommun

# PLANBESKRIVNING



**LAGA KRAFT**

Normalt planförfarande

2015-06-12

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING .....	4
DETALJPLANENS HANDLINGAR.....	4
BAKGRUND.....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN.....	5
PLANPROCESSEN.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
RIKSINTRESSEN.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
BESKRIVNING AV OMRÅDET.....	7
BEBYGGELSE OCH STADSBILD.....	7
NATUR- OCH KULTURMILJÖ.....	7
REKREATION.....	8
SERVICE OCH ARBETSPLATSER.....	8
GATOR OCH TRAFIK.....	9
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	10
MARK- OCH VATTENFÖRHÅLLANDEN.....	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	11
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG.....	12
KVARTERSMARK FÖR BOSTÄDER.....	12
KVARTERSMARK FÖR FÖRSKOLA.....	18
ALLMÄN PLATS OCH JÄRNVÄGSTRAFIK.....	19
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	20
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	25
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER.....	26
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	29
BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER.....	29
BARNKONSEKVENSER.....	29
FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER.....	30

<b>DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>31</b>
ALLMÄNT .....	31
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	32
TEKNISKA FRÅGOR.....	33
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	33
EKONOMISKA FRÅGOR .....	37
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....</b>	<b>38</b>
<b>INDEX för PLANBESTÄMMELSER.....</b>	<b>39</b>
<b>Bilaga 1 – Fastighetskonsekvenser .....</b>	<b>43</b>
GENERELLA EKONOMISKA KONSEKVENSER .....	43
GENERELLA PLANBESTÄMMELSER .....	43
FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL .....	45

# INLEDNING

## DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse och granskningsutlåtande

Som underlag till detaljplanen finns följande handlingar:

- Behovsbedömning – miljökonsekvenser beslut, Haninge kommun, 2010-02-19
- Riskanalys, Brandskyddslaget, 2010-04-26
- Geoteknisk utredning 2013-06-19; Teknisk PM Geoteknik 2014-09-11; MUR 2014-08-29
- Dagvattenutredning, ÅF, 2013-10-25
- Bullerutredning, ÅF, 2014-09-25
- Arkeologisk utredning etapp 1, Riksantikvarieämbetet, UV Rapport 2014:123
- Förslag till gatukostnadsutredning, Haninge kommun, 2014-11-13. Gatukostnadsutredning - samrådsredogörelse, 2014-11-13. Till planens antagande kommer en uppdaterad gatukostnadsutredning, samt tillhörande granskningsredogörelse finnas tillgängligt.

Detaljplanens handlingar och underlag återfinns på kommunens hemsida:

[www.haninge.se/sv/Bygga-bo-och-miljo/Detailplaner/Kolartorp/Kolartorp3](http://www.haninge.se/sv/Bygga-bo-och-miljo/Detailplaner/Kolartorp/Kolartorp3)

## BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslöt den 21 oktober 2002 §189 att en detaljplan ska upprättas för Kolartorp. Planeringen har pågått sedan dess och detaljplanerna för etapperna 1 och 2 har vunnit laga kraft. Denna detaljplan utgör den sista etappen. Förnyat uppdrag för detaljplanen gavs 27 maj 2013 § 130 för att möjliggöra handläggning i enlighet med nya plan- och bygglagen, PBL 2010:900.

Kolartorp etapp 3 är ett före detta fritidshusområde i centralt läge, ca 1,5 km norr om Handens centrum. Större delen av planområdet saknar detaljplan och har låg vägstandard. Kommunalt vatten och avlopp saknas och enskilda avlopp bidrar till övergödning av Drevviken.

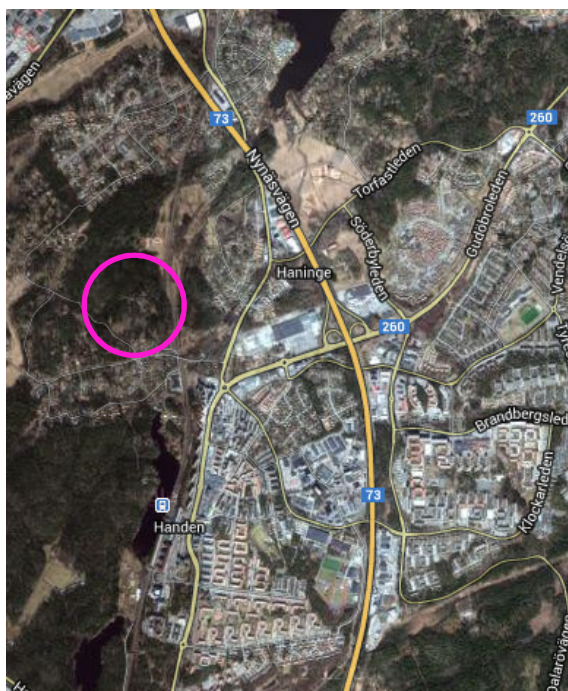
## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens huvudsyfte är att skapa förutsättningar för åretruntboende och en förtätning med fler bostäder i den regionala stadskärnan samt uppförande av ny förskola, med stor hänsyn tagen till områdets naturgivna kvaliteter och karaktär. En förbättring av vägarna och utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppssystemet ska möjliggöras. I detaljplanen kommer möjlighet att finnas för utbyggnad med villor, parhus/kedjehus och radhus.

### Läge och areal

Planområdet ligger i Kolartorp, ca 1,5 km norr om Haninge centrum. I öster gränsar planområdet till Nynäsbanan (järnvägen mellan Stockholm och Nynäshamn) och i väster till fastigheten Kolartorp 1:8. I norr finns skogsområden där ny bebyggelse och pendeltågsstation planeras inom ramen för stadsdel Vega och i söder gränsar området till fastigheter vid Kolartorps allé. Områdets areal är ca 12 ha.





Kartorna visar planområdets läge i förhållande till centrala delarna av Handen respektive områdets avgränsning.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken i området är i enskild ägo med undantag av fastigheterna Kolartorp 1:185 och 7:1 som ägs av Haninge kommun samt Söderbymalm 2:1 och Täckeråker 1:2 som ägs av Trafikverket.

## PLANPROCESSEN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, t.ex. markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagens (PBLs) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Denna detaljplan bedrivs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida ([www.haninge.se](http://www.haninge.se)).

plansamråd

granskning

antagande

laga kraft

genomförande

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2012, anges att Vega, där Kolartorp ingår, är ett av kommunens framtida utbyggnadsområden. Den föreslagna detaljplanen ingår i ett större område (Vega-Norrby) som, enligt översiktsplanen, sammanlagt kan utökas med upp till 5000 lägenheter.

Översiktsplanen anger att det är viktigt att säkerställa och utveckla gröna stråk till större ströv- och närreklamationsområden som Hanveden, Rudanområdet och Drevviken. Tillgången till bostadsnära park är mycket dålig i princip hela området och det måste åtgärdas vid förtätning.

Planområdet ingår i det område som pekas ut som en regional stadskärna enligt RUF 2010, den regionala utvecklingsplanen för Stockholm. Planförslaget är förenligt med översiktsplanens och regionplanens intentioner.

### Utvecklingsprogram

Planområdet omfattas av utvecklingsprogrammet för Vega-Norrby som antogs av kommunfullmäktige 1997-09-08. Av programmet framgår att Kolartorp kan rymma ytterligare bostäder, främst i form av småhus (villor, kedjehus med mera).

Utvecklingsprogrammet föregicks av ett brett samråd. Kommunen anser mot bakgrund av ovanstående att ett särskilt programskede inte är nödvändigt för denna detaljplan. Utvecklingsprogrammet visar tydligt vilka intentionerna är för det nu aktuella planområdet. I program-samrådsredogörelsen för Vega har en bebyggelse i två våningar bedömts som lämpligt t.ex. i form av enbostads-, par- och kedjehus.

Planområdet omfattas av ett utvecklingsprogram för den regionala stadskärnan Haninge, som antogs av kommunfullmäktige i februari 2011. Detta utvecklingsprogram anger vision och några olika inriktningsmål för den regionala stadskärnan rörande bebyggelse, befolkning, infrastruktur med mera. Programmet anger bland annat att en förtätning av den regionala stadskärnan Haninge är nödvändig för att möta behoven av bostäder, arbetsplatser och handel.

I bostadsstrategin för Haninge kommun, daterad 2011-05-02, anges riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning. Riktlinjer som anges är bland annat att bostadsbeståndet via nybyggnad och ombyggnad om möjligt ska främja att en regional kärna utvecklas och att förändringar av bostadsbeståndet inriktas mot att uppnå minskad klimatpåverkan.

### Gällande detaljplaner

För fyra bebyggda fastigheter i områdets södra del gäller idag en detaljplan (B3) från 1939. Den medger en huvudbyggnad på 140 m<sup>2</sup> och ett uthus på max 30 m<sup>2</sup>. Minsta tomtstorlek är 1700 m<sup>2</sup>. En av fastigheterna berörs även av en detaljplan från 1994 (D83). Den medger en huvudbyggnad i två våningar omfattande 100 m<sup>2</sup> (byggnadsarea) eller 180 m<sup>2</sup> (byggnadsarea) för en byggnad i en våning, dock max 1/5 av tomtens areal. Uthus får ha en största area på 40 m<sup>2</sup>. Minsta tomtstorlek är 750 m<sup>2</sup>. För kommunens mark mot järnvägen gäller en detaljplan (D82) från 1994, som föreskriver naturmark respektive lokalgata. Övriga delar av planområdet omfattas inte av detaljplan.

### Kommunala miljömål

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Kommunens miljöarbete utgår från mål fastställda av kommunfullmäktige. De mål som berör stadsbyggandet är följande:

- Koldioxidutsläppen ska minska med 25 % till år 2020 (från 2005 års nivå).
- Energianvändningen ska minska.
- Den biologiska mångfalden ska öka.
- Sjöar och vattendrag ska bli renare.

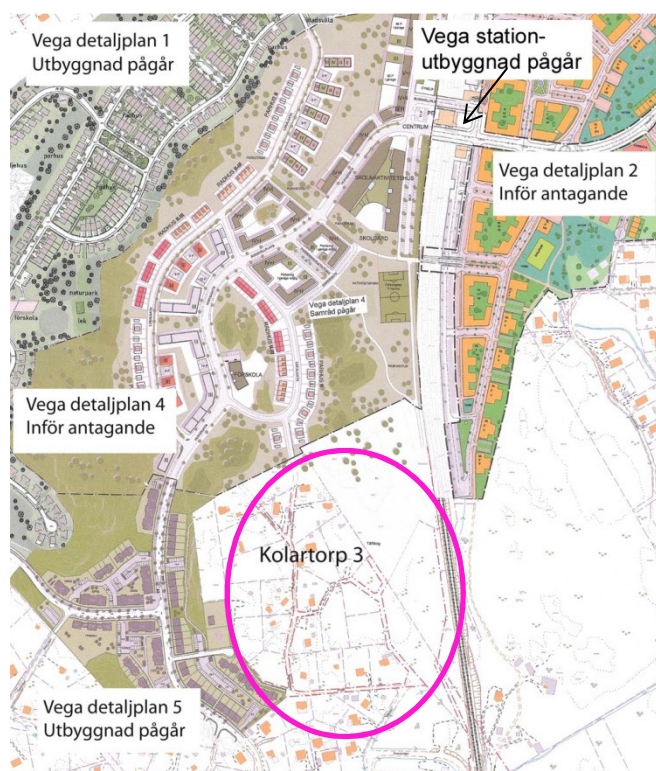
### RIKSINTRESSEN

Nynäsbanan, järnvägen mellan Stockholm och Nynäshamn, ligger i anslutning till planområdets östra del och är av riksintresse för kommunikationer.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## BESKRIVNING AV OMRÅDET

Planområdet är mycket kuperat med ett skogslandskap där enfamiljsbostäder är utplacerade i naturmiljön. Området är karakteriserat av bergsknallar med hållmarksskog omväxlande med trädgårdar och tätare skogsmiljöer i sänkor. Terrängen har varit inspiration åt namngivningen av de lokala vägarna i området, bland annat Åsvägen och Bergknallevägen som uppkom på 1930-talet respektive 1970-talet. Planområdet har ett strategiskt läge inom kommunen med närhet till Handens centrum och pendeltågsstation, samt kommande stadsdel Vega.



*Stadsdel Vega  
pågående planering och kommande utbyggnad*

## BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Det ursprungliga skogslandskapet är idag styckat i ett trettiotal fastigheter varav cirka hälften är bebyggda med enfamiljsbostäder varav drygt hälften är permanent bebodda. Fastigheterna i Kolartorp är i allmänhet mycket kuperade. Detta skapar tydliga gränser mellan bebyggelsen. Gatorna följer terrängen i skarpa böjar och med stora höjdvariationer. Bebyggelsen varierar från mindre fritidshus till större nybyggda villor. Färgsättningen och utformningen av bebyggelsen varierar, men stående träfasader samt sadeltak är vanligt förekommande. Anlagda trädgårdar finns inom området men stora delar av den ursprungliga barr- och lövskogen finns kvar inom tomtgränserna.

## NATUR- OCH KULTURMILJÖ

Landskapet i Kolartorp är mycket kuperat med moränhöjder, berg i dagen, barrskog- samt lövskogsvegetation. Området karakteriseras av höjdpartiernas glesa hållmarkstallskog med



enstaka äldre tallar. I lägre partier finns tätare granskog och yngre lövträd. Planområdet har kraftiga höjdskillnader på upp till 10-12 meter mellan lägsta och högsta punkterna. I planens nordvästra del finns ett område med höga naturvärden kopplat till dramatiska raviner och vackra skogsbeklädda sluttningar. Flera av tomterna i området kan betraktas som "naturtomter" då de till stor del består av skogsvegetation med uppvuxna träd och vildvuxen markvegetation. På flertalet bebyggda fastigheter finns även gräsmattor/gräsmark och trädgårdsväxter.

Inom planområdet finns inga kända kulturmiljövärden eller fornlämningar. En arkeologisk undersökning har utförts.



*Den lokala landskapsbilden inom planområdet; berg i dagen, barr- och lövskog tillsammans med privat tomtmark.*

## REKREATION

Haninge kommuns översikts- och grönplan fastslår riktvärden för hur mycket grönytor som ska finnas tillgängligt inom olika avstånd från bostadsområden. Ett av de angivna värdena är att bostadsnära park/natur på minst 2 ha ska finnas inom 300 meter från bostad. Dessa riktvärden klaras med marginal från de flesta delar av planområdet. Tillgängligheten är på sina håll dock ett problem. Grönområdena som ligger inom och som ansluter till planområdet utgörs ofta av branter, våtmarker och berg i dagen med begränsad tillgänglighet. Det är därför av stor vikt att säkerställa tillgängligheten till de grönområden som omger Kolartorp. Planområdet har nära, ca 0,5 kilometer, till Hanvedenskogen intill Rudansjöarna.

Det finns en mindre lekplats vid radhusen på Ängsvägen, ca 500 meters gångväg söder om planområdet.

## SERVICE OCH ARBETSPLATSER

En F-5-skola finns i befintligt småhusområde nordväst om planområdet, Måsöskolan. Där finns även en förskola, Alprosen. Övriga förskolor i närområdet är Hasselns förskola samt Förskolan Syrenen, båda lokaliserade i Handen. Närmast belägna 6-9-skola är Söderbymalmsskolan i Handen. I och med kommande utbyggnader inom Vega/Kolartorp väntas behovet av förskolor i området öka kraftigt och flera förskolor samt en ny F-9 skola planeras. Närmast i tiden finns byggplaner för en förskola vid Hermanstorpsvägen (inom ramen för detaljplan för Stadsdel Vega-detaljplan 5, D 223). Norr om planområdet pågår planläggning för både förskola och F-9 skola i anslutning till en ny park och pendeltägsstation.

Kommersiell service saknas i planområdet. Det närmaste samlade serviceutbudet inom Haninge kommun finns i Handens centrum. Serviceutbud i form av olika typer av stormarknader finns

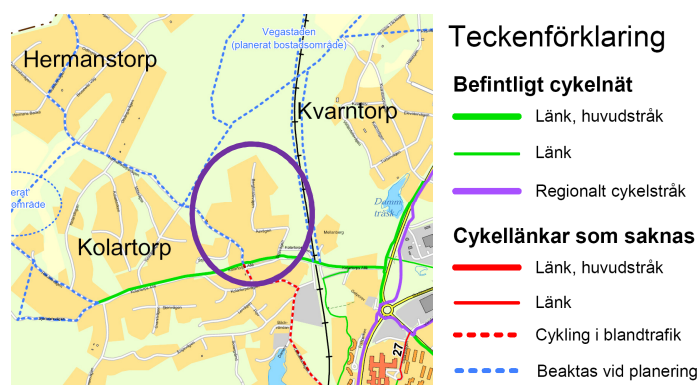


bland annat vid trafikplats Handen/Gudöbroleden väg 73 samt i Länna, Huddinge kommun. Offentlig och kommersiell service samt arbetsplatser planeras norr om planområdet, inom ramen för stadsdel Vega, där förutsättningar för skola, förskolor, kommersiella lokaler och kontor skapas. Planområdet innehåller inga arbetsplatsområden.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykelnät

Området saknar separata gång- och cykelvägar. Gående och cyklister använder befintliga grusade lokalgator. I söder finns en gång- och cykelväg i öst-västlig riktning längs Kolartorps Allé. Väster om planområdet planeras en gång- och cykelväg utmed Hermanstorpsvägen och norrut utmed den kommande huvudgatan för Vega. I Cykelplan 2010 pekas den nord-sydliga sträckningen längst västra sidan av järnvägen ut som en möjlig ny cykelväg att ta i beaktande vid ny planering. En sådan skulle ytterligare koppla ihop Vegastaden och Handen via Kolartorp.



*Del av Cykelplan 2010, planområdet symboliskt markerat med lila ring.*

### Kollektivtrafik

Området har idag ingen kollektivtrafik. Närmaste busslinjer är 830 (Farsta C-Handenterminalen), 835 (Vega-Haninge C-Tungelsta) och 837 (Coop Forum-Haninge C-Jordbro station) som trafikerar Nynäsvägen ca 1 km öster om planområdet. Pendeltågsstationen i Handen ligger ca 1,5 km söderut, ca 15 minuters promenadväg. I utbyggnaden av stadsdel Vega ingår bygget av en ny pendeltågstation, cirka 800 meter norr om planområdet. Sedan stadsdelen byggts ut kommer nya busslinjer trafikera den kommande huvudgatan varvid närmaste busshållplatser planeras vid Kolartorps allé söder om planområdet respektive vid Hermanstorpsvägen ca 100 meter väster om planområdet.

### Gatunät

Planområdet nås från Kolartorps allé via Sippvägen, övriga vägar i området är Åsvägen, Bergknallevägen och Linnévägen. Den totala längden på vägarna är ca 1 km.

Gatunätet inom området präglas av de stora höjdskillnaderna. Vägarna följer terrängen med skarpa böjar, slingrande struktur och branta stigningar. Trafikflödena är idag låga eftersom genomfartstrafik inte är möjlig, vägstrukturen är av säckgatukaraktär. Detta får till effekt att nästintill endast boende använder det lokala gatunätet.

*Typisk gata inom planområdet*



Samtliga vägar har låg standard. De är grusbelagda och vägbelysning förekommer endast sporadiskt. På säckgatorna saknas tillräckliga vändplatser. I takt med ökad helårsbosättning kommer också belastningen på vägsystemet att öka. Det får sannolikt till följd att skadorna blir omfattande om inte vägarna förbättras.

### **Parkering**

Parkering sker idag inom de egna fastigheterna.

## **HÄLSA OCH SÄKERHET**

### **Förorenad mark**

Inga markföroreningar är kända inom planområdet. På några platser förekommer utfyllnader som inte bedömts utgöra miljöfara, men som ändå kan vara olämpliga att bebygga och/eller infiltrera dagvatten i och som därför bör grävas bort i samband med utbyggnad.

### **Buller**

Planområdet är utsatt för buller från Nynäsbanan, järnvägen öster om planområdet. Hermanstorpsvägen och Kolartorps Allé har så pass liten trafikbelastning idag att de inte påverkar bullernivåerna nämnvärt. Bullersituationen kommer att förvärras dels av utbyggnaden av stadsdel Vega som väntas bidra med mer trafik på bl.a. Kolartorps Allé dels av kommande trafikökning på Nynäsbanan, i synnerhet av den godstrafik som utbyggnaden av Norviks hamn väntas medföra. Väntade trafikmängder och bullerberäkningar återfinns i till detaljplanen hörande bullerutredning.

### **Transporter med farligt gods**

Järnvägen, Nynäsbanan, är primär transportled för farligt gods och kommer i framtiden hantera transporter till och från Norviks hamn. Med anledning av detta har en riskanalys tagits fram, se vidare s. 24.

### **Radon**

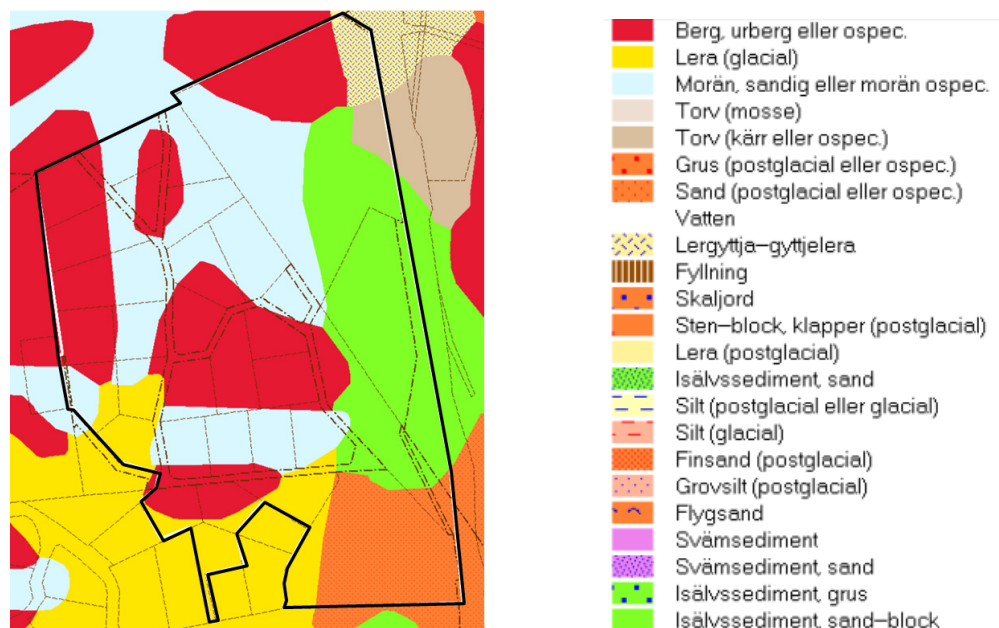
I den markradonundersökning som tidigare utförts i kommunen klassas hela planområdet som normal- och lågriskområde. Mer detaljerade undersökningar kan trots detta behöva göras i samband med ny- eller tillbyggnad av bostadshus.

## **MARK- OCH VATTENFÖRHÅLLANDEN**

Planområdet tillhör Tyresåns avrinningsområde och ligger inom den känsliga recipienten Drevvikens tillrinningsområde. Det innebär att ytvatten, dagvatten samt vattenföringen i marklagren rinner ner mot Drevviken och påverkar vattenkvaliteten där. Planområdets sydligaste delar avvattnas söderut via Dammträsk, men även vattnet därifrån rinner sedan till Drevviken i norr. Drevviken har en fastställd miljökvalitetsnorm som säger att ingen försämring av vattenkvaliteten får ske. Tvärtom så måste en förbättring ske från nuvarande klassning ”måttlig” till ”god” ekologisk status senast år 2021.

En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts i samband med projektering av kommande vägar och kompletterats för att närmare belysa förhållandena utmed järnvägen. Marken i planområdet består till stor del av berg i dagen, som ibland är överlagrat med ett tunt moränlager, närmast järnvägen finns ett parti med sandiga isälvsediment där även inslag av silt påträffats.

Erfarenheter från arbeten i angränsande områden tyder på att berggrunden är mycket sprickbenägen.



Jordartskarta – planområdet symboliskt avgränsat med svart linje.

Kommunens dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2005-04-04, är vägledande beträffande dagvattenhanteringen. Dagvattenstrategin redovisar ett antal övergripande principer, riktlinjer och krav som bör uppfyllas i samband med framtida byggnation. Exempel på det är bland annat att översvämningar ska undvikas, förorenat dagvatten ska renas före infiltration eller utsläpp till vattendrag samt att en utvärdering av de geologiska förhållandena ska ligga till grund för lokalisering och dimensionering av anläggningar.

Planområdet består huvudsakligen av jordarter med dålig och begränsad möjlighet till infiltration. Sandiga områden kan dock erbjuda bättre förutsättningar. I samband med byggnation uppstår i regel större volymer med sprängsten (infarter, gatemark) vilka också erbjuder möjlighet till fördröjning och vidare infiltration av dagvatten via sprickbildningar i berggrunden.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Ledningsnät

Större delen av planområdet är inte anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. VA-förhållandena är i dagsläget mycket dåliga och gamla enskilda avloppsanläggningar förekommer. Anslutning till kommunalt vatten och avlopp bidrar till en miljömässigt hållbar utveckling.

Utmed järnvägsspåret finns ett ledningspaket med kommunala huvudledningar för avlopp där en översyn planeras, vilket även innefattar uppförande av en ny avloppspumpstation.

För att tillmötesgå det ökade vattenbehovet orsakat av utbyggnaden av stadsdel Vega krävs även en tryckstegringsstation för vatten i planområdets södra del.

# FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Kommunens vilja är att omställningen från fritidshusområde till område för permanent boende ska ske med stor hänsyn till områdets naturgivna karaktär, samtidigt som en förtätning med fler bostäder och generösa byggrätter ska möjliggöras i detta centrala läge. De kvaliteter och naturvärden i form av bergknallar och lummighet som området har idag ska ses som en tillgång när ny bebyggelse tillkommer. Kommunalt vatten och avlopp ska dras in i området och vägnätet ska förbättras.

Kombinerat med tydliga bestämmelser om placering, terränganpassning och bevarande av karaktärgivande naturvärden kan generösa byggrätter möjliggöras. Tillkommande bebyggelse måste dock anpassas till befintlig terräng och stor återhållsamhet gäller för markarbeten. Kuperade tomter får inte fyllas ut för att skapa stora konstgjorda platåer för gräsmattor.

Bebyggelsen samlas utmed gatorna för att bevara den naturgivna karaktären, men även för att undvika alltför höga bullervärden. Bullerproblemen blir värre högre upp i terrängen samtidigt som de finaste och mest karaktärsskapande naturpartierna också återfinns där. Att bygga nära gatan har även privatekonomisk betydelse i bergig terräng eftersom all sprängning för uppfartsvägar och ledningsgravar bekostas av den enskilde fastighetsägaren.

## KVARTERSMARK FÖR BOSTÄDER

Kvartersmarken i området planläggs för enbostadshus, markerat med **B** och gul färg på plankartan. Inom kvartersmark för bostäder tillåts även viss verksamhet som komplement till bostäderna. Sådan verksamhet får inte vara störande för omgivningen och kan inkludera exempelvis frisör, ateljé, kontorslokaler för egenföretagare samt hantverkslokaler. I större komplementbyggnader kan även växthus inrymmas. Störande tung trafik, damm, buller och lukt eller andra olägenheter från verksamheterna får inte förekomma.

Kvartersmark som även betecknas med **[U<sub>1</sub>]**, kan under tiden då kommunala gator och ledningar byggs, högst två år, behöva tas i anspråk som etableringsyta för massupplag, maskinuppställning etc.

På plankartan redovisas gränsen mellan olika typer av kvartersmark och allmän platsmark med linjen **användningsgräns**. För olika delar av kvartersmarken gäller varierande egenskapsbestämmelser, gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en **egenskapsgräns**. På några platser finns särskilda bestämmelser om fastighetsindelning som styrs av fastighetsindelningsgränser (se s.27). Egenskapsbestämmelsernas utbredning påverkas inte av gränser för fastighetsindelning.

### Utnyttjandegrad/Fastighetsstorlek

Bebyggelsens omfattning, utnyttjandegraden, regleras dels som största tillåtna byggnadsarea per bebyggelseyp och dels genom en bestämmelse om hur mycket av tomten som får bebyggas. Syftet är att medge en något tätare bebyggelse på mindre fastigheter, samtidigt som större fastigheter blir möjliga att bebygga något mer. Den mängd bebyggelse som högst kan medges på en viss fastighet kallas ofta för ”byggrätt”. Det betyder att det är vad som får uppföras, under förutsättning att detaljplanens övriga bestämmelser uppfylls och gällande lagar och regler i övrigt efterlevs. Terrängens förutsättningar i kombination med fastigheternas form innebär i regel att individuella platsanpassade lösningar och bebyggelseformer måste väljas för att byggrätten fullt ut ska kunna utnyttjas.



Planen reglerar hur stora nya fastigheter minst ska vara, vilket styr om en fastighet kan styckas eller inte. Utöver detta finns särskilda bestämmelser om en viss specifik fastighetsindelning för vissa tomter där det bedömts nödvändigt för att säkra byggrätten eller tillgängligheten. Se vidare under rubriken Fastighetsindelningsbestämmelser, s. 27. Detaljplanen möjliggör 63 bostäder i form av villor, kedjehus-parhus och radhus, se illustrationsplan.

För fristående och sammanbyggda enbostadshus gäller att endast en huvudbyggnad (bostadshus) får uppföras per fastighet, vilket innebär att byggrätten enligt  $e_1, e_2$  eller  $e_4$  inte kan omdisponeras t.ex. till en länga med små radhus eller ett mindre flerfamiljshus. I huvudbyggnaden får dock en komplementbostad om högst 50 kvm inredas.

Villor på tomter mellan 1000 och ca 1400 kvm regleras av bestämmelsen  $e_1$  som betyder att högst 180 kvm av fastigheten får bebyggas, varav komplementbyggnader får utgöra högst 40 kvm. Utöver detta får 15 kvm fristående växthus i genomsiktligt material uppföras. Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvm. Även vissa större fastigheter vars byggbarhet begränsas av terräng och fastighetsform har bestämmelsen  $e_1$ . Se även stycke om möjlig total bruttoarea längst ned på sidan.

Parhus/kedjehus får uppföras på områden markerade med bestämmelsen  $e_2$  som betyder att högst 130 kvm av en fastighet får bebyggas, varav komplementbyggnader får utgöra högst 30 kvm. Utöver detta får 15 kvm fristående växthus i genomsiktligt material uppföras. Minsta fastighetsstorlek för parhus och kedjehus på områden markerade med  $d_1$  är 625 kvm. På områden markerade med  $d_2$  är den 550 kvm. De flesta områden markerade med  $e_2$  har även markerats med  $e_1$  eller  $e_4$ . Det betyder att markägaren kan välja vilken av bestämmelserna man vill tillämpa – men en kombination är inte möjlig. Att välja att bebygga enligt  $e_2$  är det som ger den högsta utnyttjandegraden, och är därför det som ligger till grund för gatukostnadsberäkningar. Se vidare gatukostnadsutredningen.

Radhus regleras av bestämmelsen  $e_3, 0$ , där siffran, t.ex.  $e_3, 5$ , anger hur många radhus som får byggas inom egenskapsgränserna. Radhusen får uppföras till en storlek av lägst 65 och högst 80 kvm per radhus. Därutöver får carport och förråd om högst 25 kvm per radhus uppföras.

För ett fåtal större fastigheter gäller bestämmelsen  $e_4$ . Dessa bedöms ha så goda förutsättningar vad gäller fastighetens form och terrängförhållanden att byggrätten kan ökas jämfört med  $e_1$ . Där gäller att högst en åttondel av tomten får bebyggas och att den sammanlagda byggnadsarean inte får överstiga 220 kvm (vilket blir begränsande för tomter över 1760 kvm). Av detta får komplementbyggnader utgöra högst 50 kvm och huvudbyggnad högst 180 kvm. Därutöver får 15 kvm fristående växthus i genomsiktligt material uppföras. Minsta tomtstorlek är 1400 kvm.

Planen reglerar inte den totala bruttoarean eller bostadsarean. Den beror i hög grad på hur väl fastighetens förutsättningar tas tillvara, t.ex. genom uppförande av souterräng och entresol/vindsvåning. Med god anpassning till tomtens och terrängens förutsättningar kan en byggnadsarean på 180 kvm troligen nyttjas för upp till 350-400 kvm bruttoarea. Se illustration på nästa sida hur en slutningstomt med god terränganpassning kan nyttjas för att maximera bruttoarean. Se även vidare om komplementbyggnader s.17.



*Illustration hur sluttningstomt kan bebyggas.*

### Bebyggelsens placering

Bebyggelsens placering styrs genom bestämmelser om ”prickmark” – mark där byggnader inte får uppföras och ”kryssmark” – mark där endast komplementbyggnader får uppföras. Så kallad **prickmark**, mark som är prickad på plankartan, finns t.ex. längs med områdets gator. Det betyder att byggnader inte får uppföras där, men att parkeringsplatser och murar/stödmurar får anläggas. Prickmarken finns där för att sikten inte ska störas av garage eller andra byggnader, dels när man kör ut från fastigheten och dels för dem som kör på vägen. Även annan kvartersmark som inte är lämplig för bebyggelse markeras med prickar på plankartan. Det gäller exempelvis områden där naturmark ska sparas eller där marken behöver vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

”**Kryssmark**” används för att styra bostadsbebyggelse från bullerutsatta lägen och för att styra bostadshusens placering så att gaturum skapas som stämmer med områdets tidigare karaktär med beskogade hållmarkstoppar och trädgårdsmiljöer utmed gatorna.

Vid placering av bebyggelse ska stor hänsyn tas till den befintliga terrängen. Fastigheternas lutning påverkar t.ex. var souterränghus lämpligen kan placeras - såväl övre som nedre plan ska ha en naturlig markkontakt utan onödiga sprängnings- eller fyllningsarbeten. Planen medger relativt stora bostadshus och avståndet till gatan bör stå i god proportion till husens storlek både för att byggnaderna ska komma till sin rätt och för att förhindra att det nätta gaturummet upplevs som trångt.

Det finns även generella bestämmelser för hur nära **fastighetsgräns** man får bygga: huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns eller minst 8 meter från byggbar kvartersmark. Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. En alternativ lösning är att välja att bygga ihop byggnaderna. Detta ställer bl.a. krav på en samordnad utformning, se vidare s.17.

## Kvartersmarkens anordnande – landskapsvärden, $n_1$ och marklov

### Naturmark- $n_1$

Genom att bibehålla områdets tidigare bebyggelsemönster kan viktiga träd och naturmarker i områdets höga lägen och branter bevaras. Dessa kommer att utgöra ett mycket viktigt och karaktärgivande inslag i miljön, särskilt under de första decennierna och den blåsiga och kala karaktär som nyetablerade områden annars får motverkas. Bestämmelsen  $n_1$  kompletterad med prickmarkering bevarar karaktärgivande branter och höjdparter. Där får markens höjd och vegetationens karaktär inte ändras. Karaktärgivande större träd och markskikt får inte tas bort eller skadas, och byggnader får inte uppföras. Marken disponeras som tomtmark och åtgärder så som röjning av sly, förstärkning av befintliga gångstigar med grus eller bark, smärre kompletteringsplanteringar med naturligt förekommande arter, uppställning av trädgårdsmöbler och liknande får vidtas.

### Stora träd

På kvartersmark krävs marklov för fällning av stora träd som har ett större stamomfång än 0,8 meter mätt på 1,3 meters höjd. Det betyder att särskilt värdefulla träd av betydelse för områdets karaktär eller av vikt för att t.ex. hindra insyn kan bevaras och att närmaste grannarna tillfrågas innan drastiska förändringar sker i närmiljön.

I området förekommer stora granar som lätt stormfälls om de blir friställda. Enstaka fristående granar med tät barrväxt ner till marknivån kan, särskilt under vintern, ha ett värde som vindskydd och vara värdefulla för djurlivet, men av säkerhetsskäl är det bättre att i närhet av bebyggelse hellre spara mindre granar som kan anpassa sig till nya vindförhållanden. Ansökan om marklov för att ta ner träd behöver inte göras separat utan kan vara en del av en bygglovsansökan.

### Markarbeten och hänsyn till terrängen

För att bevara områdets naturgivna kvaliteter är det viktigt att påverkan på befintlig terräng begränsas. Sprängning, schakt- och fyllningsarbeten medges därför bara för att säkra

- uppförande av väl terränganpassad huvudbyggnad
- tillfart samt väl terränganpassat garage/carport med parkeringsyta
- lokalt omhändertagande av dagvatten, med t.ex. stenkista
- anslutning till kommunalt vatten och avlopp
- föreskriven markhöjd enligt bestämmelserna  $n_2$  samt **+00.0**
- behov av etableringsyta enligt **[U<sub>1</sub>]** samt åtgärder enligt **z, [z], E<sub>1</sub>, E<sub>2</sub>, E<sub>3</sub>, T** och **u**.

Markarbetenas omfattning ska vara motiverad av ovan uppräknade syften och utförandet väl anpassat till terrängen. För att säkra detta krävs marklov för all sprängning, schakt och fyllning på kvartersmark. Åtgärder enligt den sista punkten, så som etableringsytor och vägslänter är undantagna från utökat krav på marklov. För dessa gäller normala marklovsregler.

Uppförande av en väl terränganpassad huvudbyggnad, garage eller carport kan motivera sprängning, schakt- och fyllningsarbeten, se avsnitt om byggnadsutformning, s.16. För att marklov ska medges är ett väl terränganpassat slutresultat viktigare än storleken på sprängningen. En genomtänkt hantering av överskottsmassor krävs, eftersom de inte får användas som allmän utfyllnad på tomterna, utan endast för övriga uppräknade syften, dagvattenhantering, uppfartsväg etc. Eftersom berggrunden kan vara mycket sprickbenägen rekommenderas måttfullhet och goda säkerhetsmarginaler. Det är inte lämpligt att försöka spränga in anläggningar bakom berghällar.

Anläggningar för fördröjning och infiltration av dagvatten kan motivera schakt- och fyllningsarbeten, t.ex. anläggning av stenkistor. Se även avsnitt om dagvatten s. 26. Dessa anläggningar kan också omfatta åtgärder för att hantera tomtens dagvatten så att det inte leder till

olägenhet för grannar. Det betyder t.ex. att man får fylla upp gropar i tomtens nederkant mot gata (bibehåll dike!) om fyllningen görs av poröst material där dagvatten kan fördröjas och om möjligt helt eller delvis infiltrera. Med en genomtänkt placering kan en dagvattenanläggning även ge mervärden så som en plan trädgårdsyta eller förbättrad massbalans.

Där samordningen mellan kvartersmark och allmän plats är viktig har bestämmelse om markens höjdsättning införts, främst som ”föreskriven höjd över kartans nollplan” (tidigare ”meter över havet”) **+00,0** – på plankartan t.ex. +43,8. En anpassning av markhöjden ska göras så att tomtmarkens anslutning mot gata anpassas till gatans nivå. Bestämmelsen **n<sub>2</sub>** anger att markhöjden på hela tomten ska anpassas efter anslutande gata. Denna bestämmelse medger en något större flexibilitet och gäller vid kommande bullerskydd: vall/skärm. Se vidare s. 22.

### Utfartsförbud

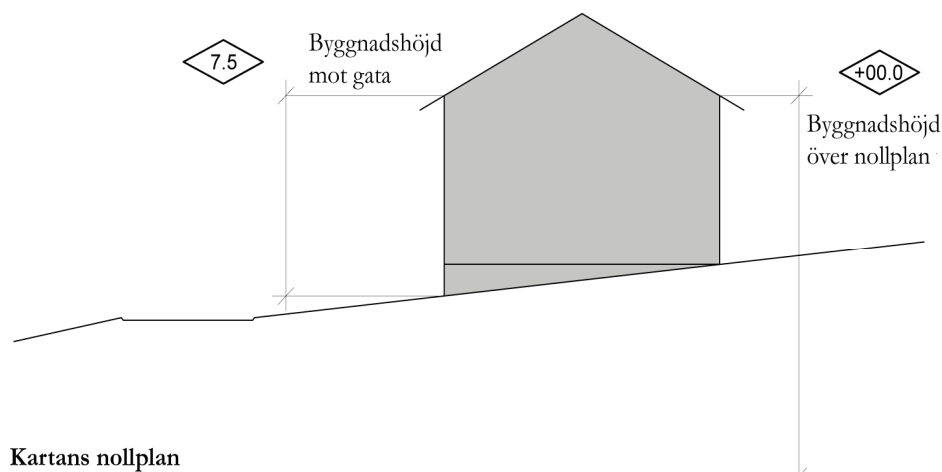
Av trafiksäkerhetsskäl och med hänsyn till terrängen ställs på några platser krav på en viss placering av in-/utfart. I plankartan markeras lägen där dessa inte får förekomma med en **linje med ringar** på, så kallat utfartsförbud.

### Byggnadsutformning

Byggnader ska placeras och utformas efter hur terrängen ser ut, dvs. att nivåskillnader ska ge avtryck i husens utformning genom någon av de uppräknade åtgärderna: souterräng/källarvåning, trappning med halvplan respektive förhöjd sockel där nivåskillnaden är mindre. Det betyder t.ex. att grundläggning på pelare inte accepteras mot gata. Utöver val av rätt hustyp handlar terranganpassning också om att välja rätt plats och placering på tomten och att mer i detalj anpassa huset till denna, t.ex. genom att bygga i vinkel och anpassa våningshöjden så att golvplanet – även det övre för souterrängbyggnader – ansluter fint till befintlig marknivå, utan att denna behöver förändras nämnvärt genom fyllning, sprängning eller schakt.

Bostadshus får uppföras i två våningar inkl. souterräng, (**II**), vilket ger viss möjlighet till inredningsbar vind eller entresol/mellanvåning. Se illustration s.14. Även källare medges där terrängen ger möjlighet till det. Golvnivån får inte ligga lägre än gatan, vilket även gäller källare. Detta för att undvika problem med otillräcklig dränering och risk för översvämning.

Bebyggelsens höjd mot gatan regleras genom bestämmelse om högsta **byggnadshöjd**, i regel 7,5 meter. Höjden mäts från nederkanten av den fasad som vetter mot gatan. Planbestämmelsen består av en **romb med siffror** – se illustration nedan. Där bebyggelsen på grund av terrängen skulle kunna placeras mycket högt anges även en högsta tillåtna byggnadshöjd i meter över kartans nollplan (tidigare ”meter över havet”). Symbolen för detta är en **romb med siffror och plustecken** - se illustration. Bestämmelsen gäller dock framförallt på bullerstörda tomter, där den förhindrar att bostadsbebyggelse uppförs i ett alltför bullerstört läge högt upp på tomten. Se vidare avsnittet om bullerstörda tomter, s.24.





Byggnader kan byggas samman, även över tomtgräns. Detta gör det möjligt att bygga energi- och yteffektivt samt att minska antalet infarter, men kan också innebära högre brandskyddskrav. För alla typer av sammanbyggda byggnader ska gemensamt bygglov sökas. Sammanbyggda byggnader ska utformas enhetligt avseende storlek, materialval, utformning och takvinklar/taklutning.

För alla byggnader gäller att högsta tillåtna taklutning är 38°, utom för pulpettak vars högsta tillåtna taklutning är 27°.

### Komplementbyggnader

Komplementbyggnader, såsom garage, uthus och växthus, får uppföras i en våning, utan inredningsbar vind, till en högsta nockhöjd av 4,6 meter mot gata. Höjden mäts från nederkanten av den fasad som vetter mot gatan. Den väl tilltagna höjden medger goda proportioner mellan byggnadens bredd och höjd och tillåter en väl avvägd takvinkel även för större komplementbyggnader. Komplementbyggnad enligt bestämmelsen **e 000** (dvs **e 70**, **e100** och **e185** på plankartan) får, om det är motiverat av huvudbyggnadens behov av bullerskydd, uppföras till samma våningstal och byggnadshöjd som denna.

Komplementbyggnader får inte placeras närmare än en meter från tomtgräns. Garage ska placeras så att ytterligare en bilplats finns tillgänglig på fastigheten och att bilen kan köras in från gatan innan garageporten öppnas. Därför ska utrymme för biluppställning, 6 m, finnas mellan garage och väg.

Fristående växthus i genomsiktligt material om högst 15 kvm, får på de flesta fastigheter (**e<sub>1</sub>**, **e<sub>2</sub>** och **e<sub>4</sub>**) byggas utöver bygggrätten för huvudbyggnad och komplementbyggnader. De är under planens genomförandetid bygglovsbefriade.

En komplementbyggnad kan byggas ihop med huvudbyggnaden så att den helt integreras i denna. Detta ger ofta möjlighet till en större total bruttoarea för huvudbyggnaden än om komplementbyggnaden byggs fristående. Exempelvis får ett fristående garage bara uppföras i en våning, men eftersom huvudbyggnaden får uppföras i två våningar kan ett integrerat garage föras med bostadsvåning ovanpå. Byggnadsarean, ytan som byggnaderna upptar på marken, är den samma i båda fallen, men bruttoarean blir större med fler våningar.

### Tillgänglighet

Husens placering på tomten är viktig för att möjliggöra en infartsväg som gör huvudbyggnaden tillgänglig för rörelsehindrade. Eftersom området är mycket kuperat är detta svårt att uppnå på alla tomter. Vid bygglovsprövning görs en avvägning mellan anpassning till terrängen och god tillgänglighet för rörelsehindrade. Ur tillgänglighetssynpunkt är det bra om angöring med bil kan ske så nära huvudbyggnaden som möjligt.

Även om en tillgänglighetsanpassad tillfart inte kan ordnas ställs vid bygglov alltid krav på att själva bostaden är tillgänglighetsanpassad så att en bostads huvudfunktioner, så som kök, sovrum och badrum, finns i bostadens entréplan (alternativt att bostaden förses med hiss).

## KVARTERSMARK FÖR FÖRSKOLA

Mark har reserverats för förskola (**S<sub>1</sub>** markerat med röd färg), i planområdets södra del. Beteckningen [**U<sub>1</sub>**] innebär att tomten under tiden då kommunala gator och ledningar byggs ut, högst två år, kan behöva tas i anspråk som etableringsyta för massupplag, maskinuppställning etc. Högst 1000 kvm av tomten får bebyggas (**e 1000**). Byggnaden ska uppföras i två våningar (**II**), så att mer friyta bevaras på tomten. Byggnadens höjd har även en positiv effekt på bullersituationen för bakomliggande fastigheter.

Området är utsatt för trafikbuller från järnvägen. För ljudmiljön inomhus ställer Boverkets byggregler upp krav som ska tillämpas vid bygglovsgivning. För att tydligare samordna dessa krav med dem som tillsynsmyndigheten ställer utifrån Folkhälsomyndighetens allmänna råd finns planbestämmelse **m<sub>3</sub>** ”I utrymmen för samling, pedagogisk verksamhet, undervisning, lek och vila för barn och personal gäller 30 dB(A) som ekvivalent dimensionerande ljudnivå”. En klok disposition av förskolelokalen med mindre bullerkänsliga utrymmen lokaliserade mot bullerutsatt fasad och undervisningslokaler mot den tystare gårdssidan underlättar detta. Enligt genomförd bullerutredning ska kraven kunna uppfyllas genom lämpligt val av fönster, ventilationsdon och yttervägg.

Det finns däremot inga generella bindande riktlinjer för förskolors utomhusmiljö. Barns behov av en högkvalitativ utevistelse är dock mycket stort och tomten måste därför disponeras klokt för att göra det bästa av förutsättningarna. Enligt utförd bullerutredning går det att anordna området så att minst halva lekytan klarar 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, vilket motsvarar nivån för rådande praxis. En planbestämmelse som ställer krav på att minst denna nivå ska klaras, **m<sub>2</sub>**, har införts på plankartan.

För att uppnå en sådan ljudmiljö på gården krävs troligen en kombination av olika åtgärder, exempelvis en genomtänkt placering och utformning av byggnaden så att den skärmar gården samt kompletterande bullerskärmar och en sänkning av lekytans marknivå. De alternativ som prövats i bullerutredningen visar att relativt små förändringar i höjdsättning av förskola/skärm/mark kan få stort genomslag på ljudmiljön. Disposition och höjdsättning måste därför studeras noggrant i bygglovsskedet för att säkra en god helhetslösning som även tar hänsyn till andra kvalitéer på gården. Exempelvis skulle en mer begränsad marksänkning, kompenserad av en högre bullerskärm, kunna ge bättre förutsättningar för bevarande av befintlig skuggande vegetation – också det en betydelsefull kvalitet på en förskolegård.

Den del av förskoleområdet som betecknas med **ej lekgård** ligger längst ned i terrängen, mot järnvägen och är på flera sätt olämplig som lekyta. Denna har reserverats för andra nödvändiga funktioner så som parkering, sophantering, angöring, förråd etc. Genom en höjning av marknivån kan angöringsfunktionerna säkras och en större anläggning för dagvattenfördröjning skapas under mark. Parkeringens ytskikt och disposition ska anpassas för att minimera ytvavrinningen från området.

## ALLMÄN PLATS OCH JÄRNVÄGSTRAFIK

### Park, natur, rekreation, lek samt järnvägstrafik

Inom planområdet reserveras relativt stora områden för natur och parkmark. På plankartan regleras detta med bestämmelserna **NATUR** och **PARK [BYGG]** (grön färg). Marken är utsatt för höga bullervärden, men områdena har ändå ett stort värde genom att naturmarken mildrar bullerstörningen och fungerar som rekreativmiljö för vardagsmotion och spontanlek. Naturmarkspassagerna, som knyter samman gatunätet med omgivande naturmark, är betydelsefulla förbindelser. Eftersom de är smala är det viktigt att höjdsättningen samordnas med omgivande kvartersmark. En bestämmelse om föreskriven höjd över kartans nollplan, **+00,0** har därför införts och områden där en markanpassning kan behövas för att underlätta passage har även illustrerats med en randig skraffering på plankartan. Bestämmelse om föreskriven höjd över kartans nollplan återfinns även på gator där större markomvandlingar i anslutande kvartersmark planeras.

Större delen av parkstråket längs järnvägen är alltför bullerstört och riskutsatt för att lämpa sig för mer varaktig vistelse. I norr övergår dock stråket i den planerade stadsdelsparken för Vega och attraktionsvärdena väntas där bli betydligt högre, med goda möjligheter till lek för såväl stora som små. Inledningsvis, under den tid då stadsdel Vegas huvudgata och station byggs ut, högst tio år, behöver stråket användas för byggtrafik. Därefter krävs en del återställningsarbete, med vidhängande skötselinsatser. Detta kombinerat med att passagen väntas bli del av ett viktigt cykelstråk mellan stadsdel Vega och Handen motiverar bestämmelsen **PARK** för hela sträckningen, funktionen förtydligas av planbestämmelsen **gång- och cykelväg** samt med illustrationstexten *gångstig*. I norr planeras en liten utökning av järnvägsområdet, planbestämmelsen **T** Järnvägstrafik. Intill detta finns ett servitut för järnvägens tryckbank, markerat med illustrationstext *tryckbank*. Rättighetens utbredning och aktbeteckning 0136-01/2.2 framgår av grundkartan. Servitutet ger Trafikverket rätt att bibehålla och underhålla tryckbank inom området och hindrar markägaren, kommunen, från att vidta åtgärder som påverkar järnvägsbankens stabilitet.

### Gator samt gång- och cykelvägar

#### Gator

Planområdet kommer som tidigare att nå söderifrån från Kolartorps allé via Sippvägen. I norr kommer vägnätet att ansluta till Stadsdel Vega via en förlängning av Linnévägen. De utbyggda lokalgatornas sträckning följer i möjligaste mån befintlig gatumark, med undantag av Sippvägen som får delvis ny sträckning och förlängs. Sippvägen kommer att avslutas med en vändplats men förblir förbunden med Bergknallevägen via en kort gång- och cykelväg. Se illustrationsplanen.

Vägarnas slingriga och till terrängen anpassade karaktär bevaras så långt som möjligt för att minska ingreppen i terräng och befintliga fastigheter. Det bidrar även till att hålla hastigheterna nere och motverkar oönskad genomfartstrafik. Lokalgatorna inom planområdet kommer byggas om till lämplig kommunal standard. Detta innebär för planområdet: asfalterade gator till en körbanebredd om 4,5 meter samt utbyggd gatubelysning. Gator som gränsar mot förskolefastigheten i söder förses med trottoar respektive gång- och cykelbana. På övriga lokalgator i planområdet samsas trafikslagen inom körbanan.

Vägarnas dagvattenhantering planeras ske genom öppna/krossfyllda diken eller med konventionella dagvattenbrunnar, beroende på vilken teknik som passar respektive gatusträcka. Vissa höjjusteringar av befintliga gator kan komma att ske, för att förbättra gatans profil. Kommunen utför anpassning av befintliga infarter till enskilda fastigheter vid gatuutbyggnaden.

Även om vägbredden hålls nere kommer vägområdet att bli bredare än det är idag, vilket betyder att inlösen av mark kommer att ske. I anslutning till vägen kan därutöver viss mark behöva tas i anspråk för väglänter, stödmurar och slänt för ledningsarbete, **z**. Denna ”z-mark” förblir dock kvartersmark på privata fastigheter. Det finns även ytor som bara under själva utbyggnaden behöver tas i anspråk för väglänter, men där det är lämpligare att sedan anpassa marknivån så att den istället kan bebyggas, **[z]**. Se vidare om Detaljplanens genomförande s. 35.

### Gång- och cykelnät

Utöver den tillkommande väganlutningen mot Vegastaden i norr kommer två passager ut i omgivande naturmark bevaras. En i förlängningen av Bergknallevägen och en som ansluter till Sippvägens norra del.

Utmed järnvägen kommer en gång- och cykelväg på sikt att etableras när stråket inte längre behövs för bygtrafik. Denna väntas fylla en viktig funktion som förbindelselänk stadsdel Vega och Handen.

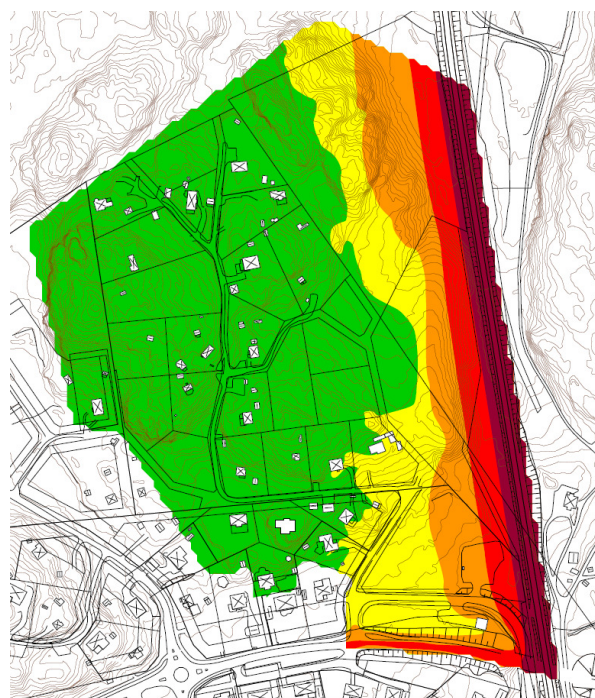
### Parkering

Hela planområdet planeras för småskalig bebyggelse i form av småhus vilket innebär att parkering inklusive gästplats ska anordnas på den egna fastigheten. Minst en bilparkering ska iordningställas på egen fastighet och ytterligare en parkeringsplats ska kunna iordningställas vid behov.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### Buller

En bullerutredning har tagits fram för att visa hur området kan bebyggas utan att nya och befintliga bostadshus ska drabbas av bullervärden som överstiger nationella riktvärden. Bullerproblematiken är svår i området och påverkar vilken mark som får bebyggas, vilka fastigheter som kan styckas, hur marken och bebyggelsen ska höjdsättas och vilka skyddsåtgärder som måste vidtas. Genom de planåtgärder som föreslås kan dock gällande nationella riktvärden klaras och en förbättrad ljudmiljö åstadkommas på majoriteten av fastigheterna.



Ekvivalent ljudnivå  
för dygn  
i dB(A)

70 <		
65 <		≤ 70
60 <		≤ 65
55 <		≤ 60
		≤ 55

Ekvivalent ljudnivå från väg- och tågtrafik  
Dagens situation  
2 m över mark



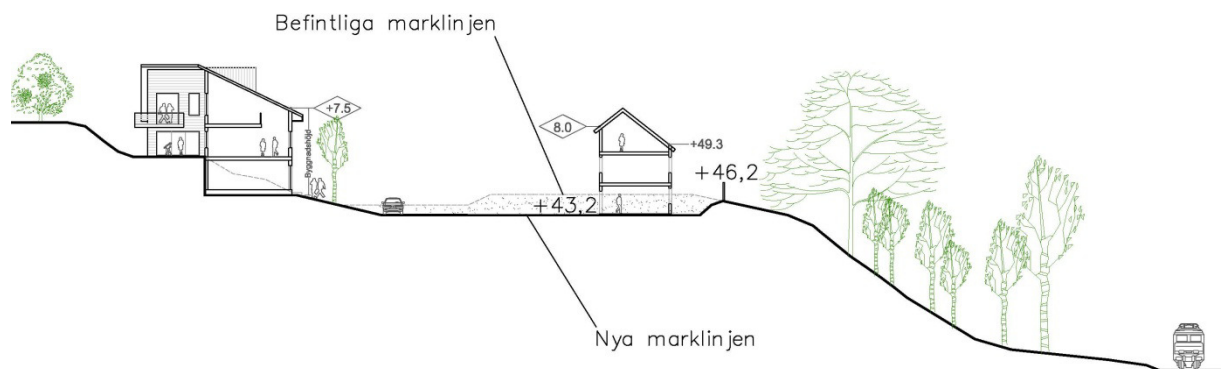


## Planåtgärder - bebyggelse i bullerstört läge

### Terrängomvandling vid Sippvägens förlängning

I kvarteret närmast järnvägen sluttar terrängen på ett ur bullerhänseende ofördelaktigt sätt ner mot järnvägsspåret. För att undvika orimligt höga plank krävs därför här en mer omfattande terrängomvandling för att möjliggöra bostadsbebyggelse.

Den första delen av Sippvägens förlängning norrut leder genom ett smalt pass, i detta parti sänks terrängen så att en skyddad sänka skapas bakom en bevarad höjdrygg. Höjdryggen förhöjs genom uppförande av kompletterande bullerskärm och/eller vall. Se illustrerande sektion 1 nedan.



*Illustrerande sektion 1*

I den nordligare delen av Sippvägens förlängning sluttar terrängen mot järnvägen, här krävs en uppfyllnad på någon meter för att tillskapa en byggbar terrass. Mot järnvägen ska terrassen avslutas med en planterad bullervall som kompletteras/förstärks med en bullerskärm så att de gemensamt når 3 meter över terrassens nivå. Se Illustrerande sektion 2.



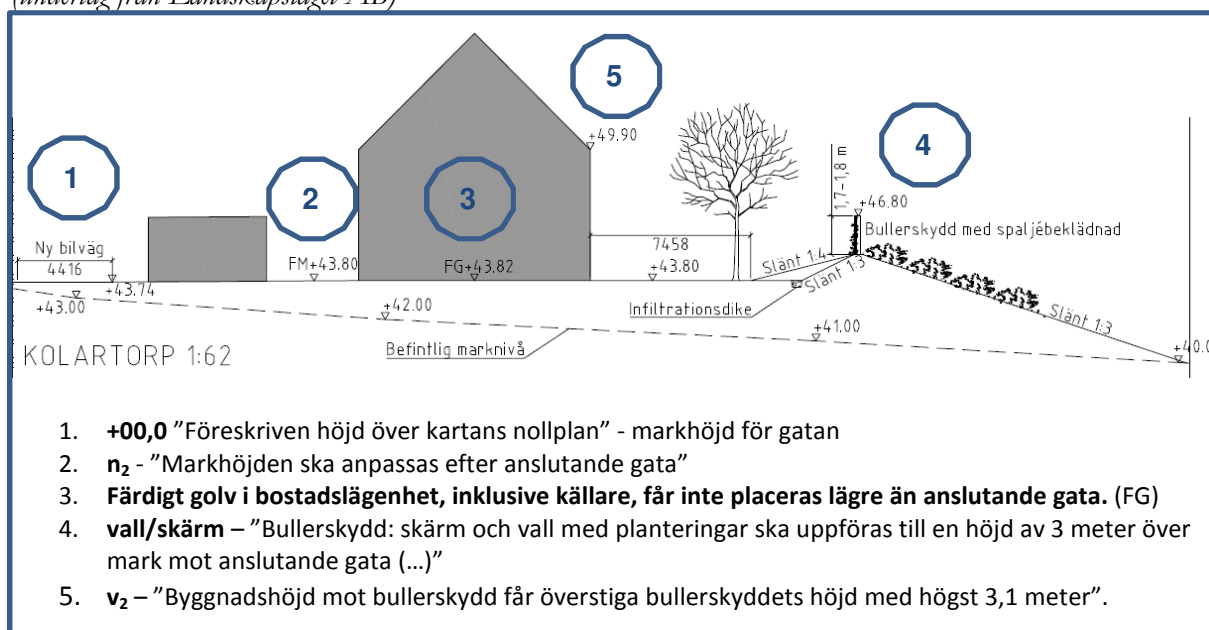
*Illustrerande sektion 2*

Terrängomvandlingen, att marken fylls upp respektive schaktas ur/sprängs ned, och höjdsättningen av bullerskyddet och radhusen där innanför styrs av planbestämmelser. Höjdsättningen utgår från föreskriven markhöjd för gatan (**+00.0**) genom flera till denna kopplade bestämmelser; **n<sub>2</sub>** reglerar att kvarterens markens höjd ska anpassas efter anslutande gata; varefter bullerskyddets (**vall/skärm**) höjd i sin tur regleras till 3 meter över kvarterens markens mot anslutande gata. Radhusbebyggelsens höjd regleras av bestämmelsen **v<sub>2</sub>**, så att dess byggnadshöjd mot bullerskyddet högst får överstiga dess nivå med 3,1 meter. Se illustration på nästa sida.

Denna höjdsättning har prövats i bullerutredningen och bestämmelserna syftar till att begränsa den bullerstörning som bostäderna utsätts för. Lösningen ger bra värden för tomtmark och

bottenvåning. Högre upp behöver utformningen av fasader, val av fönster etc göras med omsorg så att gällande riktvärden för inomhusmiljön klaras. Utöver ovanstående påverkas bebyggelsens utformning i höjd av att färdigt golv inte får placeras lägre än anslutande gata, samt av att byggnadshöjden mot gata inte får överstiga 8 meter.

*Illustration av de planbestämmelser som styr relativ höjdsättning mellan hus och bullerskydd:  
(underlag från Landskapslaget AB)*



Att bullerskyddet i form av en kombinerad **vall/skärm** uppförts är också ett krav för att här få bygglov för bostäder, (**a<sub>1</sub>**). Genom en väl utförd urschaktning kan en stor del av bullerskyddets sydliga del utgöras av bevarad terräng. Utformningen är viktig, eftersom det relativt höga bullerskyddet på ena sidan hamnar nära bostadshus och på andra sidan ska passa med naturmarken. Kravet på en kombination av bullervall (delvis befintlig terräng) och bullerskärm, högst 1,8 m hög, samt planteringar gör det möjligt att på ett tilltalande sätt integrera bullerskyddet med tomtmarken respektive naturmarken. Vallen utformas med fördel med varierad profil och lutningar för att undvika ett artificiellt utseende. Lutningen bör hålla sig kring 1:3 för att å ena sidan inte ta för mycket naturmark i anspråk och å andra sidan möjliggöra skötsel och undvika erosion under etableringsfasen. För att ge önskvärt bullerdämpning ska bullerskyddet placeras så att dess högsta del överensstämmer med illustrationslinjens läge på detaljplanen.

Även radhusens sammanhållna fasad och placering i anslutning till bullerskyddet är av betydelse för bullerdämpningen i området. Placeringen styrs genom bestämmelsen **p<sub>1</sub>** som anger att bostadsbebyggelsen ska placeras i anslutning till den för bullervallen prickade marken. Det är alltså bebyggelsen som helhet som ska ansluta till den prickade marken. För de enskilda husen kan avståndet variera, de kan vara förskjutna och vridna i förhållande till prickmarken. En placering lite längre ifrån bullerskyddet skulle kunna vara positiv för de mest bullerstörda fasaderna, men ökar samtidigt risken för högre värden på marknivå och minskar den positiva effekt radhuslängan har på hela områdets bullersituation.

Vid höjdsättningen av området ska behovet att avleda eller infiltrera/fördroja regnvatten innanför vallen beaktas. En lågpunktslinje/grunt dike innanför vallen kan leda vattnet ned mot lågpunkten vid fastighetsgränsen och sedan mot gatan, där anslutning kommunal dagvattenhanteringen vid behov kan ske. Om fastigheten delas så att radhusen blir egna fastigheter ska en gemensamhetsanläggning, **g**, bildas för att säkra dagvattenavledningen och bullerskyddets underhåll.

### Övriga bullerstörda tomter

Utöver terrängomvandlingen vid Sippvägen och bestämmelserna som beskrivits ovan innebär bullerstörningarna från järnvägen begränsningar för hur marken kan bebyggas på ytterligare ett antal fastigheter. Dessa kan delas in i tre typer:

1. Där bebyggelsen med rätt placering och utformning klarar gällande riktvärden för buller.
2. Där befintlig bostadsbebyggelse troligen inte klarar gällande riktvärden.
3. Där gällande riktvärden kan klaras, men med mer omfattande åtgärder.

För **typ 1** gäller bestämmelsen att sovrum och uteplats ska placeras mot tyst sida ( $v_1$ ), som en påminnelse om att bullersituationen måste följas upp vid bygglov. Planen ger goda förutsättningar att klara riktvärdena på alla typ 1 fastigheter, så att sovrum med andra ord kan placeras i valfri riktning. ”Tyst sida” ges av terräng och utformning av byggnader t.ex. genom utskjutande byggnadsdelar eller placering av komplementbyggnader. Vägledning ges i samband med bygglovsprövning.

Bestämmelsen  $v_1$  gäller även **typ 2**, som omfattar fyra redan bebyggda fastigheter (varav en bostadsbyggnad under uppförande). För den värst utsatta av dessa, Kolartorp 1:39, medges en generös volym komplementbyggnad, **e 100**, för att mildra bullersituationen. Komplementbyggnaden kan nyttjas för verksamheter som inte är störande för omgivningen, men får på grund av bullersituationen inte inredas som bostad. Om det är motiverat av huvudbyggnadens behov av bullerskydd får komplementbyggnaden uppföras till samma byggnadshöjd och våningstal som huvudbyggnaden.

**Typ 3** omfattar en fastighet: Kolartorp 1:61. Både för fastighetens norra och södra del krävs att en bullerskyddande komplementbyggnad uppförs ( $m_1$ ), med vars hjälp gällande bullerriktlinjer ska klaras. Tillräcklig skyddseffekt för den norra delen av fastigheten ska kunna uppnås av en byggnad på ca 70 kvm (**e 70**). För den södra delen krävs en större komplementbyggnad som bullerskydd och upp till 185 kvm medges (**e 185**). Komplementbyggnaderna kan nyttjas för verksamheter som inte är störande för omgivningen, men får på grund av bullersituationen inte inredas som bostad. Om det är motiverat av huvudbyggnadernas behov av bullerskydd får komplementbyggnaderna uppföras till samma byggnadshöjd och våningstal som respektive huvudbyggnad.

För uppföljningen av bullerbestämmelserna kan bullerberäkningar och uppföljande mätningar behövas. Vid nya bullerberäkningar är det viktigt att framtida bullerbelastning från järnvägen medräknas, se bullerutredningen för relevanta värden.

### **Transporter med farligt gods**

En riskanalys har gjorts eftersom planområdet ligger intill järnvägen/Nynäsbanan som är primär transportled för farligt gods. Syftet med riskanalysen var att undersöka planförslagets lämplighet genom att utvärdera vilka risker som människor inom det aktuella området kan komma att utsättas för samt i förekommande fall föreslå hur risker ska hanteras så att en acceptabel säkerhet uppnås.

Mätningar av trafiken med farligt gods på Nynäsbanan finns för tre olika perioder. Samtliga mätningar visar ingen eller begränsad trafik. I och med planer på utbyggnad av hamnen i Norvik (Nynäshamn) kan dock antalet transporter med farligt gods på Nynäsbanan komma att öka. Detta har beaktats i analysen.



Slutsatsen av riskanalysen är att risknivån är acceptabel och att vidare hänsyn till risker förknippade med trafiken på Nynäsbanan inte behöver tas i den fortsatta planeringen av området, under förutsättning att planförslaget inte förändras i större omfattning, exempelvis med en kraftigt ökad persontäthet, ändrad topografi etc.

De förändringar som gjorts av planförslaget efter riskanalysens framtagande har varit till det bättre ur riskhänseende. Detta genom en något minskad exploatering i järnvägens omedelbara närhet i områdets norra del. I den södra delen har det tidigare förslaget med radhus ersatts av en förskola som inte får uppföras närmare än 50 meter från spårmit.

### Geotekniska förhållanden

Baserat på genomförd geoteknisk undersökning bedöms grundläggningsförhållandena för ny bebyggelse generellt vara goda. Någon risk för ras, skred eller störande vibrationer har inte bedömts föreligga. Där förutsättningarna är mer komplexa kan särskild geoteknisk undersökning krävas i bygglovsskedet. Detta gäller exempelvis i området med isälvs sediment där en terrängomvandling och bullervall planeras. Enligt utredningen bedöms dock bullerskyddet kunna utföras utan förstärkningsåtgärder. Utredningen rekommenderar att detta kontrolleras i detaljprojekteringskedet. Även för korrekt dimensionering av grundläggning behöver detaljerade geotekniska undersökningar utföras i bygglovsskedet. Erfarenheter från arbeten i angränsande områden tyder vidare på att berggrunden är sprickbenägen, vilket måste tas i beaktan vid planering och utförande av sprängningsarbeten.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### El och Tele

Befintligt elnät består till stor del av luftburna elledningar. I samband med ombyggnad av området kommer elkraftsbehovet att öka och ett nytt elnät inkl. nya transformatorstationer att behöva byggas. En sådan föreslås i områdets sydligaste del (**E**<sub>3</sub>). Omedelbart norr om planområdet, i anslutning till Linnévägens förlängning, planeras ytterligare en transformatorstation inom ramen för Stadsdel Vega detaljplan 4.

En leverantör av fibernät (fibernät för bredband) som byggt ut fibernät i tidigare utbyggnads-etapper i Kolartorp har uttryckt intresse av att samordna sin utbyggnad med kommunens utbyggnad av vägar, vatten- och avloppsnät. Den digitala infrastrukturen förväntas därför bli god i området.

### Vatten och avlopp - VA

Det kommunala vatten- och avloppsnätet kommer i huvudsak att byggas ut som ett konventionellt självfallssystem. Vid anslutning till självfallssystemet anläggs en förbindelsepunkt, gränsen mellan kommunens och abonnentens ansvar, i normalfallet 0,5 meter utanför den enskildes fastighetsgräns. För delar av planområdet där konventionellt självfallssystem inte kan användas anläggs ett lågtrycksavloppssystem (LTA) med LTA-pumpenheter på de berörda fastigheterna. Dessa pumpenheter placeras inom den enskildes fastighet. De som har en enskild brunn som ger vatten i tillräcklig mängd och kvalitet behöver inte ansluta till kommunalt vatten.

I planområdets södra del placeras en tryckstegringsstation för vatten (**E**<sub>1</sub>) för att tillmötesgå det ökade vattenbehovet som i huvudsak orsakas av utbyggnaden av stadsdel Vega.

En ny avloppspumpstation (**E**<sub>2</sub>) planeras i anslutning till kommunens befintliga avloppsledning utmed järnvägen. Då den ligger relativt nära förskolan kommer särskilda tekniska åtgärder för

luktreduktion att vidtas. På grund av ledningarnas placering, kommer den med nödvändighet att hamna några meter närmare järnvägsspåren än vad som i regel rekommenderas.

### Dagvatten

I samband med projekteringen av gator och VA i området har också dagvattenfrågan utretts. Målet är att varken avrinningen eller föroreningsbelastningen från området ska öka. Efter planläggning kommer dock området att få fler fastigheter och mer bebyggelse vilket ökar mängden hårdgjord yta från vilken regnvatten snabbt avrinner – så kallat dagvatten. Där det är möjligt ska därför dagvatten omhändertas lokalt på fastigheten (LOD). Det betyder att vattnet ska infiltreras ned i marken så att det fyller på grundvattnet eller fördröjas i så kallad stenkista/ fördröjningsmagasin. Även andra åtgärder för lokal dagvattenhantering är möjliga, t.ex. avskärande diken för att hindra olämpliga flöden mot grannar. Genom lokala dagvattenåtgärder lämnar vattnet fastigheten i en långsammare takt. Därigenom undviks höga flöden i diken och ledningar, vilka kan dra med sig föroreningar till den känsliga Drevviken. Lokalt omhändertagande av dagvatten på egen fastighet ger rätt till reducerad VA-avgift, enligt gällande VA-taxa. Anläggningar för fördröjning och infiltration kan motivera schakt- och fyllningsarbeten och får kombineras med andra ändamål, t.ex. ökad tillgänglighet. Se även avsnitt om Markarbeten s.15.

Ambitionen är att avvattna en stor del av vägarna i området med diken så att vatten kan fördröjas och renas nära källan. I vissa trånga sektioner krävs dock komplement med dagvattenledningar i gata. Inom planområdets gräns är det även möjligt att vidta dagvattenfördröjande åtgärder inom lokalgatans område längst i söder, vilket markeras med en illustrationstext på plankartan.

Den dagvattenutredning som gjorts visar på något ökade flöden, jämfört med situationen före detaljplan. I beräkningen har dock inte effekten av lokalt omhändertagande av dagvatten räknats in. Föroreningsbelastningen på dagvattnet bedöms bli mycket låg. Större delen av planområdet kommer att avvattnas söder ut och nå Drevviken via en anläggning för rening och fördröjning kallad Dammräsk. Sammantaget bedöms planförslaget varken påtagligt försämra eller förbättra dagvattensituationen.

### **Avfall - Återvinning**

Möjlighet att vid behov tillskapa en återvinningsstation för förpackningsinsamling kan finnas inom vägområdet i planens sydligaste del i anslutning till de tekniska anläggningarna, vilket markeras med en illustrationstext på plankartan.

# ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

## Genomförandetid

För allmän platsmark, tillfällig användning av kvartersmark [U<sub>1</sub>] och [z], kvartersmark för tekniska anläggningar (E<sub>1</sub>, E<sub>2</sub> och E<sub>3</sub>) z och u, börjar genomförandetiden gälla från den dagen planen vinner laga kraft och gäller sedan 10 år. För övrig kvartersmark börjar planen gälla 2 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan 10 år. Den fördröjda genomförandetiden säkerställer att vägarna i området byggs ut först vilket gör processen snabbare och mer effektiv.

## Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser har införts där viss fastighetsindelning är nödvändig för att säkra en lämplig fastighetsstruktur. En fastighetsindelningsbestämmelse om inrättande av gemensamhetsanläggning har även införts för att tydligt låsa syftet med gemensamhetsanläggningen och de deltagande fastigheterna. Syftet med fastighetsindelningsbestämmelserna är i första hand att säkra att genomförandet av planen sker på det sätt som lagts fast i bestämmelserna. Fastighetsindelningsbestämmelserna ger vid genomförandet (fastighetsbildningen) till exempel rätt för en fastighetsägare att lösa in mark från en annan fastighet för att därigenom bilda en fastighet som överensstämmer med detaljplanens bestämmelser.

För att kunna införa fastighetsindelningsbestämmelser som styr fastighetsindelningen måste vissa villkor i Fastighetsbildningslagen (FBL 1970:988) vara uppfyllda. Dels ska planerade fastigheter vara lämpliga för sitt ändamål (FBL 3 kap 1 §) och dels ska fastighetsregleringen som krävs för att genomföra fastighetsindelningsbestämmelserna leda till en förbättrad fastighetsindelning samt ett ökat värde (FBL 5 kap 4 §). De fastigheter som ska bildas i enlighet med en fastighetsindelningsbestämmelse avgränsas av en **fastighetsindelningsgräns** (linje med ruta på) och de olika fastigheterna som ska bildas betecknas **Lott A-D**.

För att kunna införa fastighetsindelningsbestämmelser som styr inrättandet av gemensamhetsanläggningar måste vissa villkor i Anläggningslagen (AL 1973:1149) vara uppfyllda. Dels så ska den enskilda fastighetens deltagande i en gemensamhetsanläggning vara av väsentlig betydelse för fastigheten (AL 5 §) och dels så ska genomförandet leda till ett ökat värde (AL 6 §). Den gemensamhetsanläggning som ska inrättas i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelsen, **a<sub>2</sub>** avgränsas med en **gräns för rättighetsområde** (linje med tvärstreck).

### Markens indelning i fastigheter

Lott A, B och C avses bildas genom marköverföring mellan den obebyggda Kolartorp 1:52 och den bebyggda fastigheten Kolartorp 1:53. De båda ingående fastigheterna har samma ägare. Bestämmelsernas syfte är att styra fastighetsindelningen så att lämpliga fastigheter tillskapas med avseende på topografi och byggbarhet. Lotterna blir lämpliga för sina ändamål och värdet av de byggbara lotterna överstiger värdet av pågående markanvändning (ej byggbart skick) inklusive de tillkommande kostnaderna för marköverföringen.

Lott D avses bildas genom marköverföring till (del av) den obebyggda fastigheten Kolartorp 1:61, från dels Söderby S:45, dels obebyggda Kolartorp 1:62 och dels obebyggda Kolartorp 7:1. Marköverföringarna krävs för att på lämpligt vis lösa tillfartsvägen för Lott D. Lotten blir lämplig för sitt ändamål och värdet av de byggbara lotterna överstiger värdet av pågående markanvändning (ej byggbart skick) inklusive de tillkommande kostnaderna för marköverföringen.

Haninge kommun bedömer således att de blivande fastigheterna, **Lott A-D**, är varaktigt lämpade för sina ändamål, enligt FBL 3 kap 1 §, samt att fördelarna med fastighetsbildningen överstiger de kostnader och olägenheter som åtgärden medför, FBL 5 kap 4 §.

#### Inrättande av gemensamhetsanläggning enligt a<sub>2</sub>

De obebyggda fastigheterna 1:49 och 1:51 har var för sig inte möjlighet att direkt från egen fastighet anordna enskilda utfarter till kommunal gata eller direkt från egen fastighetsgräns ansluta sig till kommunalt vatten och avlopp. 1:49 gränsar mot allmän plats (gata) inom intilliggande detaljplaneområde (D-223, Vega 5) men befintliga höjdförhållanden och skyddsbestämmelser i detaljplaneförslaget, omöjliggör en direktutfart eller anläggande av vatten- och avloppsanläggningar i detta läge. 1:51 gränsar inte i någon del mot allmän plats (gata), men marken fram till kommunal gata är i intilliggande detaljplan, D-223, planlagd som kvartersmark avsedd för gemensamhetsanläggning. Inom detta område behöver även vatten- och avloppsledning anläggas från 1:51 för anslutning till det kommunala vatten- och avlopps nätet.

Inom intilliggande detaljplan D-223 finns även möjligheten att en ny bostadsfastighet tillskapas genom avstyckning från Kolartorp 1:144. Denna eventuella styckningslott har även den möjlighet att ingå i gemensamhetsanläggningen benämnd a<sub>2</sub>, trots att detta inte är tvingande i planbestämmelsen. Ingen prövning har således skett avseende AL 5-6 §§ för denna eventuella styckningslott.

Det är tydligt att det är av väsentlig betydelse för både 1:49 och 1:51 att lösa frågorna om väg samt vatten- och avloppsledning. Genom inrättande av en gemensamhetsanläggning för dessa ändamål uppkommer även samordningsvinster genom att fastigheterna delar på vissa kostnader. Fastighetsindelingsbestämmelsen a<sub>2</sub> belastar 1:49, 1:51, Söderby s:45 samt Kolartorp 1:8 och är det minsta möjliga område som bedöms behövas för att uppnå gemensamhetsanläggningens syfte. Det finns dock inget uttryckligt hinder mot att ett större område nyttjas för gemensamhetsanläggningen (utöver a<sub>2</sub>-området), så länge det inte strider mot övriga planbestämmelser eller gällande rätt. Detta skulle dock kunna kräva överenskommelser mellan de berörda fastighetsägarna.

Inrättandet av gemensamhetsanläggning för väg samt vatten- och avloppsledning medför att 1:49 och 1:51 blir möjliga att bebygga med enbostadshus. Genom att i detaljplanen använda fastighetsindelingsbestämmelsen för att säkra rätten till gemensam utfartsväg samt vatten- och avloppsledning, kommer fastigheterna 1:49 och 1:51 att väsentligt öka i värde. Denna värdeökning, att två icke byggbara fastigheter genom gemensamhetsanläggningen blir byggbara, bedöms väsentligt överstiga kostnaderna för gemensamhetsanläggningen (anläggande, ev. intrångsersättning, förrättningskostnader etc.).

Haninge kommun bedömer således att den blivande gemensamhetsanläggningen, enligt bestämmelsen a<sub>2</sub> är av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna (AL 5 §), samt att fördelarna med gemensamhetsanläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför (AL 6 §).

# KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

## BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

Enligt lag krävs en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning för varje detaljplan som kan antas medföra en *betydande* miljöpåverkan. Kommunen måste alltid utreda och ta ställning till om en miljöbedömning behövs, dvs. hur allvarliga miljökonsekvenser detaljplanen skulle kunna få. Detta ställningstagande kallas behovsbedömning och görs i ett tidigt skede av planarbetet.

En behovsbedömning har gjorts för detaljplanen och slutsatsen är att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen återfinns i ett separat dokument.

Viktiga miljöaspekter är:

- Planens genomförande kommer att medföra att enskilda vatten- och avloppsanläggningar läggs ner och ersätts med kommunala VA-anläggningar.
- Planens genomförande bedöms inte få negativa konsekvenser på möjligheterna att klara miljökvalitetsnormer för luft och vatten. Planläggningen är ett steg på vägen till att klara miljökvalitetsnormen för vatten i Drevviken.
- Grusåsen är till stora delar redan bebyggd och avskuren av järnvägen
- De biotoper som berörs är värdefulla men inte omistliga.
- Natur- och landskapsvärden i området skyddas av planbestämmelser.

Den samlade bedömningen är att planens genomförande inte medför att miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Påverkan på recipienten Drevviken kommer att minska då enskilda avlopp kommer att försvinna i och med att kommunalt vatten och avlopp dras in i planområdet. Möjlighet att infiltrera och fördröja dagvatten på privata fastigheter och i diken finns i stora delar av planområdet, se vidare kap om dagvatten på sid 26. Sammantaget innebär planläggningen ett steg på vägen för att klara miljökvalitetsnormerna för vatten.

## BARNKONSEKVENSER

Sedan 1990 är Sverige skyldigt att efterleva FN:s konvention om barns rättigheter. I riksdagens nationella strategi för att genomföra barnkonventionen (prop1997/98:182) ställs tydliga krav på kommunen att bland annat tydliggöra barnperspektivet i den kommunala planeringen.

Planen bedöms få positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv främst genom att ge förutsättningar för en ny förskola, bevarande av ett större naturmarksparti i anslutning till kommande parkmiljö och utveckling av gång- och cykelvägnätet.



## FASTIGHETSKONSEKVENSER

Här sammanfattas kort de övergripande konsekvenser planen innebär för de ingående fastigheterna. En mer detaljerad redogörelse återfinns i Bilaga 1 – Fastighetskonsekvenser, längst bak i detta dokument. Där finns även en tabell som redovisar detaljplanens översiktliga konsekvenser fastighet för fastighet. Bilagan avslutas med en Fastighetskonsekvenskarta som visar den tänkta fastighetsindelningen i området, vilket bl.a. projekteringen av förbindelsepunkter för kommunalt vatten och avlopp bygger på. Denna föreslagna indelning framgår även av illustrationsplanen.

För viss fastighetsbildning är detaljplanen styrande, se avsnitt om Fastighetsindelningsbestämmelser på s. 27. För att planen ska kunna genomföras och vägar byggas ut kommer kommunen att köpa in mark. Hur detta går till, liksom vilka andra fastighetsrättsliga konsekvenser som planen får beskrivs närmare i avsnittet om Fastighetsrättsliga frågor på s.33.

Alla fastigheter inom planområdet kommer att erhålla förbindelsepunkter för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet, samt erhålla byggrätter för permanentboende. Det finns även ett antal fastigheter i den södra delen av planområdet som sedan tidigare redan är planlagda som bostadsfastigheter, samt är anslutna till VA-nätet.

Detaljplanen kommer att medföra obligatoriska kostnader för de enskilda fastighetsägarna när förbindelsepunkterna upprättats för anslutning det kommunala VA-nätet. Kostnaderna för anslutning till VA-nätet regleras av den VA-taxa som gäller vid anslutningstillfället. Utöver anslutningskostnader för VA kommer gatukostnader att belasta fastigheter inom planområdet, i enlighet med separat upprättad gatukostnadsutredning. Kostnader för exempelvis bygglov belastar endast fastighetsägare som nyttjar byggrätten enligt den nya planen. Se vidare under Ekonomiska frågor s.37 samt i Bilaga 1.

Andra kostnader, såsom kostnader för marköverföring och förrättning, kommer att belasta en del fastighetsägare inom planområdet. Fastighetsägare som avstår mark till allmän plats eller till annan enskild fastighetsägare erhåller ersättning för detta. Utöver de enskilda fastigheterna inom planområdet, finns även en marksamfällighet som de flesta enskilda fastigheterna är delägare i. Marksamfälligheten består till största del av vägmärksområde och kommer att lösas in av kommunen.

# DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

## ALLMÄNT

I detta avsnitt redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

### Tidplan

Plansamråd: 1:a kv. 2014

Granskning: 4:e kv. 2014

Detaljplanens antagande: 2:a kv 2015

Preliminär byggstart gator och VA, 3:e kv 2015

Preliminär byggtid gator och VA: 2 år

Möjlig byggstart bostäder 2:a kv 2017

### Genomförandetid

För allmän platsmark, tillfällig användning av kvartersmark [**U**<sub>1</sub>] och [**z**], kvartersmark för tekniska anläggningar (**E**<sub>1</sub>, **E**<sub>2</sub> och **E**<sub>3</sub>) samt **T**, **z** och **u**, börjar genomförandetiden gälla från den dagen planen vinner laga kraft och gäller sedan 10 år. För övrig kvartersmark börjar planen gälla 2 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan 10 år.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att få bygga i enlighet med detaljplanen. Om ändring eller upphävande av detaljplanen sker under denna tid kan kommunen bli ersättningsskyldig gentemot fastighetsägarna för den skada de lider. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs. Byggrätten är dock då inte längre säkerställd och kommunen kan efter denna tid ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen utan att behöva utge ersättning till berörda fastighetsägare för outnyttjade byggrätter som går förlorade.

### Bygglov innan genomförandetiden börjat gälla

Under planläggning och utbyggnad av gator, vatten och avlopp kommer boende i området inte att få bygglov som tidigare. Detta för att undvika t.ex. att nya byggnader placeras på mark som den nya planen har för avsikt att skydda. Kommunens utbyggnad av gator och VA kan även förhindras av annan byggnation och byggtrafik.

Nedan följer de alternativ som kommer att gälla:

- Mindre tillbyggnader bedöms från fall till fall.
- Ny och tillbyggnad som följer gällande plan kommer få 2 års anståndsbeslut (vilande i två år sedan beslut)
- Ny och tillbyggnad på obebyggd tomt över gällande plan – avslag
- När planen vunnit laga kraft kan bygglov ges när den förskjutna genomförande tiden är över, dvs i denna plan 2 år efter att planen vunnit laga kraft.

# ORGANISATORISKA FRÅGOR

## Ansvarsfördelning allmän platsmark

### Huvudmannaskap för allmän platsmark

Haninge kommun blir huvudman för gator och andra allmänna platser. Kommunen är därmed ansvarig för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av gator, naturmark samt parkmark. Huvudmannaskapet medför även att kommunen har rätt att lösa in mark som planlagts som allmän plats, se vidare under fastighetsrättsliga frågor.

### Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Inom planområdet ska även kommunala vatten-, spill- och dagvattenledningar (VA-ledningar) anläggas, för vilka kommunen ska vara huvudman. Detta innebär att kommunen ansvarar för ledningarnas utbyggnad samt framtida underhåll fram till och med varje enskild förbindelsepunkt, som normalt anläggs ca 0,5 meter utanför den enskildes fastighetsgräns. VA-ledningarna förläggs i huvudsak inom allmän platsmark. Inom två områden måste allmänna VA-ledningar anläggas inom kvartersmark för bostäder, dessa områden är i plankartan markerade med **u**. Kommunen måste utöver planbestämmelsen **u** tillförskaffa sig rätt att anlägga ledningarna inom de enskilda fastigheterna genom avtal och/eller lantmäteriförrättning.

När förbindelsepunkten för kommunalt VA ska anläggas 0,5 meter utanför den enskildes fastighetsgräns skrivs vanligtvis ett frischaktsavtal med fastighetsägaren. Detta avtal ger kommunen rätt att schakta och frispränga in över fastighetsgränsen. Detta görs för att förebygga skador på förbindelsepunkten när fastighetsägaren själv ska schakta eller spränga för sina enskilda ledningar fram till förbindelsepunkten. Frischakten underlättar även för fastighetsägarens egen schaktning och kan bidra till lägre kostnader.

## Ansvarsfördelning kvartersmark

### Enskilda byggnader och anläggningar

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad samt framtida underhåll av byggnader och anläggningar inom sin fastighet.

Utbyggnad och framtida underhåll av VA-ledningar inom fastigheten och fram till förbindelsepunkten är fastighetsägarnas ansvar. Fastighetsägaren kan även bli ansvarig att utföra och/eller bekosta arbeten för övriga ledningar, såsom el och teleledningar, inom den enskilda fastigheten.

### Gemensamma anläggningar

Ansvar för inrättande, utbyggnad samt framtida drift och underhåll av planerade gemensamhetsanläggningar inom kvartersmarken (områden markerade med ”**a<sub>2</sub>** och **g**” i plankartan) ligger på de i anläggningssamfälligheten ingående fastigheternas ägare. Gemensamhetsanläggningen bildas genom lantmäteriförrättning som fastighetsägarna själva ansöker om. Denna anläggningssamfällighet kan förvaltas av delägarna genom delägarförvaltning eller genom bildandet av en samfällighetsförening.

### E-områden

E-områden reserveras för tekniska anläggningar: avloppspumpstation, tryckstegringsstation samt transformatorstation. Respektive ledningshavare/huvudman bekostar och ansvarar för utbyggnaden av sin anläggning, samt för att tillförskaffa sig erforderlig markåtkomst. Haninge kommun ansvarar för anläggande av avloppspumpstation samt tryckstegringsstation och Vattenfall ansvarar för transformatorstationen.

## Ledningar – el och tele

Respektive ledningshavare för t.ex. el och tele inom planområdet ansvarar för utbyggnaden av sina respektive nät. Inom allmän platsmark samordnas dessa utbyggnader med de kommunala anläggningsarbetena. Kommunen erbjuder samförläggning av ledningar. Ledningsägaren är ansvarig gentemot sina abonnenter. Kostnaden för nya nät samt tillhörande stationer belastar ledningsägaren. Om befintliga ledningar påverkas av enskilt byggande bekostas nödvändig flytt i normalfall av den initierande byggherren, men flytten utförs av ledningsägaren.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Genomförda utredningar

En förprojektering för utbyggnaden av VA-ledningar och gator har arbetats fram under planprocessen, dels som underlag för dels planhandlingarna och dels för den fristående gatukostnadsutredningen. I samband med projekteringen har geotekniska undersökningar och dagvattenutredning genomförts. Vidare har en bullerutredning och en riskanalys genomförts.

### Kompletterande utredningar

Under det fortsatta planarbetet kommer förprojekteringen att kompletteras för att slutligen resultera i en bygghandling. Kompletterande utredningsarbete avseende exempelvis dagvattenlösningar, geoteknik m.m. kan komma att krävas för att arbeta fram en tillförlitlig bygghandling. Den vidare projekteringen kan även komma att påverka gränsdragningen mellan allmän platsmark (främst gata) och kvartersmaken (enskilda fastigheter).

### Riktlinjer för utbyggnadsskede

Vid upphandling av väg och va- utbyggnad ska förfrågningsunderlaget innehålla information (skraffering på karta) om att en skyddande skogsridå ska sparas/skyddas under etableringstid och hur risken för störning av närboende ska minimeras t.ex. genom prioriterad infart till etableringsyta från Kolartorpsvägen. En riskanalys ska göras som beskriver hur mark- och bergsprängningsarbete kan utföras i syfte att undvika skador på byggnader och anläggningar. Ytterligare krav kommer att ställas på utsedd entreprenör, så som informationsskyldighet till boende och myndigheter, riktlinjer för arbetstider och bullernivåer mm. Vid åtgärder i område för tryckbankar beaktas tryckbankarnas nivåer. Tidig kontakt tas med Trafikverket. Även vid planering av övriga åtgärder som kan påverka järnvägen och dess tryckbankar (schaktning, sprängning mm) är ett tidigt samråd viktigt där Trafikverket ges möjlighet att granska arbetsbeskrivning, geotekniska redovisning mm.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning avseende allmän platsmark

#### Allmänt

Enligt Plan- och bygglagen har kommunen rätt, och skyldighet, att lösa in den allmänna platsmark som kommunen är huvudman för. För mark utlagd som **lokalgata**, **park** och **natur** i detaljplanen för Kolartorp etapp 3 (områden markerade med vitt respektive grönt) finns det således rätt för kommunen att lösa in de berörda delarna av fastigheterna. För att genomföra denna marköverföring, från enskilda fastigheter till en kommunal fastighet, ansöker kommunen om fastighetsreglering hos Lantmäteriet.

Lantmäterimyndigheten i Haninge kommun ingår organisatoriskt i stadsbyggnadsförvaltningen men agerar som en självständig myndighet och ansvarar efter ansökan för prövning och

genomförande av olika typer av fastighetsanknutna ärenden, vid en så kallad förrättning. Vid en lantmäteriförrättning prövar en lantmätare möjligheten att genomföra en ansökan, främst utifrån fastighetsbildningslagens (1973:1144) bestämmelser. Lantmätaren fattar vid förrättningen beslut om exempelvis genomförande av en marköverföring, när tillträde till marken får ske och vilken ersättning som ska utgå.

För att underlätta och snabba på genomförandet av detaljplanen avser kommunen träffa avtal med fastighetsägare som innehåller en överenskommelse rörande markinlösen. Kommunen kan även komma att söka om tidig förrättningsstart, vilket innebär att Lantmäteriet kan påbörja sin handläggning innan detaljplanen vunnit laga kraft. Lantmäteriet kan dock inte fatta beslut i ärendet med stöd av detaljplanen innan denna vunnit laga kraft.

Ersättningen som kommunen betalar till fastighetsägaren för markinlösen, belastningen av släntservitut eller ledningsrättsupplåtelser ersätts utifrån Expropriationslagens (1972:719, ExpL) bestämmelser och gällande praxis. Ersättningen grundar sig på samma ersättningsregler vare sig överenskommelse träffas mellan kommunen och den enskilda fastighetsägaren eller om Lantmäteriet genomför en officialvärdering.

#### Fastigheter berörda av markinlösen

När gatustandarden ska höjas och gatorna breddas så krävs en breddning av det nuvarande vägområdet. Det nya planerade vägområdet utläggs i planförslaget som allmän plats, **lokalgata**. Lokalgatan utgörs till största del av en marksamfällighet, Söderby S:45. Marksamfälligheten är mark som ägs gemensamt av flertalet av fastigheterna i planområdet. Utöver att kommunen behöver lösa in merparten av denna marksamfällighet, så krävs ytterligare markinlösen från enskilda fastigheter för att kunna anlägga de nya gatorna. Dessa markområden utgörs till största del av mindre markremsor och hörn utmed lokalgatorna.

Då kommunen även är huvudman för **park-** och **naturmark** så ska även denna lösas in av kommunen. Det gäller främst ett större sammanhängande område längs med järnvägen i den östra delen av planområdet och berör främst fastigheterna Kolartorp 1:36 och 7:2.

De fastigheter som berörs av intrång av allmän platsmark framgår av bilaga 1.

#### Avtal med enskilda fastighetsägare

Mellan kommunen och berörda fastighetsägare upprättas vanligen ett avtal med överenskommelser rörande fastighetsreglering, för överföring av mark mellan enskilda fastigheter och kommunens gatu- och parkmarksfastighet. Överenskommelsen som skrivs behandlar bland annat vilket markområde som överföringen avser, när kommunen får tillträde till området, vilken ersättning kommunen ska betala för markområdet samt för eventuella befintliga tomtanläggningar (t ex staket) som berörs. Dessa överenskommelser ligger sedan till grund för en lantmäteriförrättning där en lantmätare genomför avtalet (beslutar om marköverföringen, tillträdet, ersättningen etc.). Upprättande av sådana avtal handläggs av kommunens mark- och exploateringsenhet. Arbetet med dessa avtal kan och brukar starta mellan granskningskedet och antagandet av detaljplanen med anledning av att påskynda genomförandet.

Om ett avtal med överenskommelser inte uppnås ansöker kommunen om genomförande av marköverföringen hos Lantmäteriet, som då enskilt prövar och beslutar i frågan. Lantmäteriet kommer i detta fall pröva kommunens ansökan, bland annat kalla berörda fastighetsägare till sammanträde, utföra en officialvärdering och slutligen fatta beslut om marköverföringen, tillträde och ersättningar till de berörda fastigheternas ägare.



### Inlösen från marksamfälligheten

Då kommunen enligt detaljplaneförslaget ska vara huvudman för den allmänna platsmarken, har kommunen alltså rätt att även lösa in den samfällda marken. Detta kommer att ske genom att den samfällda marken överförs till en kommunägd gatufastighet genom fastighetsreglering. Kommunen kommer dock inte försöka skriva något avtal med överenskommelser rörande markinlösen etc. från marksamfälligheten innan ansökan om fastighetsreglering skickas till Lantmäteriet. Detta då antalet delägande fastigheter gör det orimligt att en överenskommelse kan träffas. Lantmäteriet kommer i detta fall pröva kommunens ansökan, bland annat kalla delägande fastigheter till sammanträde, utföra en officialvärdering och slutligen fatta beslut om marköverföringen, tillträde och ersättningar till delägande fastigheter.

### Allmänna anläggningar på kvartersmark

#### Markreservat för gatuslät - z-områden

För utbyggnaden av lokalgatorna i planområdet, kan släntområden även behöva anläggas inom kvartersmarken. Alltså utöver de delar som kommunen löser in som allmän plats. Dessa släntområden är markerade med **z** i plankartan. Släntområdena är av en mer eller mindre tillfällig karaktär och behövs under utbyggnaden av vägen. Tidsbegränsade [**z**]-områden planeras för vissa områden där marknivån inom kvartersmarken måste anpassas till gatunivån när fastigheterna väl bebyggs. När kvartersmarken anpassats till gatunivån kvarstår inte längre behovet av [z]-området. När utbyggnaden av de kommunala anläggningarna är genomförd kan släntområdet nyttjas av fastighetsägaren eftersom marken fortfarande tillhör fastigheten. Begränsningen som gäller för fastighetsägaren är dock att åtgärder inte får vidtas som kan skada vägen och dess uppbyggnad.

För att säkerställa kommunens rätt till att anlägga slät för vägen upplåtes servitut mellan berörda fastighetsägare och kommunens gatufastighet. Sådana servitut brukar i första hand upplåtas genom frivilliga överenskommelser, där omfattningen, tillträde, ersättningar etc. regleras. Om överenskommelse inte kan uppnås ansöker kommunen om inrättande av officialservitut för ändamålet hos Lantmäteriet, som då enskilt prövar och beslutar i frågan. Vare sig upplåtelsen sker genom avtals servitut eller officialservitut så sker ingen äganderättsövergång beträffande markområdet, utan det är endast en rättighetsbelastning inom den enskilda fastigheten.

Fastigheter som, enligt planförslaget, berörs av släntområden framgår av bilaga 1.

#### Markreservat för allmänna underjordiska ledningar – u-områden

I planrådets sydvästra del finns ett **u**-område utmarkerat inom fastigheten Kolartorp 1:207. Detta innebär området ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar. Ytterligare ett sådant u-område finns i den södra delen av den planerade förskolefastigheten (röd på plankartan) i planrådets sydöstra del. Dessa u-områden behövs för att anlägga underjordiska VA-ledningar. För att tillförsäkra sig rätten om att få dra fram och senare vid behov underhålla VA-ledningar inom dessa markområden avser kommunen att träffa överenskommelse med de berörda fastighetsägarna om inrättande av ledningsrätt.

Ansökan om ledningsrätt gör kommunen hos Lantmäteriet, som prövar och beslutar i frågan enligt ledningsrättslagen (1973:1144) vid en lantmåteriförrättning. En beslutad ledningsrätt gäller för all framtid, även mot ny ägare till fastigheten. I förrättningen beslutas om tillträde för anläggande av ledningar, ersättning för upplåtelsen samt vilka befogenheter som ledningsrättshavaren erhåller, till exempel tillträde till ledningen för underhålls- och reparationsarbeten.

## Fastighetsbildning inom kvartersmark

### Allmänt

Fastighetsbildning inom kvartersmarken i detaljplanen, både vad gäller exempelvis avstyckning och fastighetsreglering, sker på initiativ av fastighetsägarna själva genom att ansökan skickas till Lantmäteriet. Ansökan om en avstyckning, fastighetsreglering etc. prövas av Lantmäteriet utifrån främst fastighetsbildningslagens bestämmelser. Fastighetsbildningsåtgärder som endast berör en fastighet, såsom avstyckning, kan endast sökas av den berörda fastighetsägaren.

Fastighetsbildningsåtgärder som berör två eller flera fastigheter, såsom fastighetsreglering, kan sökas utav någon av de berörda fastighetsägarna. Generellt gäller att om två fastighetsägare inte kan komma överens om en viss fastighetsregleringsåtgärd, exempelvis om ersättningsvillkor, kan dessa frågor avgöras vid en lantmäteriförrättning som någon part initierar.

I plankartan framgår att vissa av fastigheterna i planområdet berörs av så kallade fastighetsindelningsbestämmelser (se s. 27). Dessa bestämmelser är bindande vid en kommande lantmäteriförrättning. För fastigheter som däremot inte omfattas av några sådana bestämmelser har fastighetsägarna en större möjlighet att påverka fastigheternas utformning, infarter och liknande, under förutsättning att planbestämmelserna i övrigt efterföljs.

### Avstyckning

Detaljplaneförslaget innebär en möjlig förtätning inom området genom möjligheten för en del enskilda fastighetsägare att stycka av delar av sina fastigheter för ny bebyggelse. Hur en viss fastighet kan avstyckas anges, för vissa av fastigheterna i detaljplanen, genom fastighetsindelningsbestämmelser. För övriga fastigheter med avstyckningsmöjligheter regleras detta genom planbestämmelser om minsta tomtstorlek. Illustrationsplanens gränser är inte juridiskt bindande, men redovisar hur fastighetsindelningen inom området är tänkt att ske.

Fastigheter med avstyckningsmöjligheter framgår av bilaga 1.

### Marköverföring genom fastighetsreglering

Då nya vägar och naturområden planläggs i ett område med en befintlig fastighetsstruktur, kan det skapas små olämpliga markområden genom detaljplanens gränsdragning. För att komma till rätta med detta och för att kunna utnyttja detaljplanens byggrätter på ett mer effektivt sätt bör markregleringar genomföras, där en viss enskild fastighetsägare köper eller säljer mark till en annan enskild fastighetsägare. Sådana fastighetsbildningsåtgärder sker normalt genom fastighetsreglering (vid en lantmäteriförrättning), där överföring av mark sker från en fastighet till en annan.

Fastigheter som, enligt planförslaget, bör köpa eller sälja markområden framgår av bilaga 1.

## Gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark

I planområdets västra del anger detaljplanen att en gemensamhetsanläggning gällande utfartsvägar ska bildas (**a**). Dessutom får anläggningen omfatta gemensamt garage om maximalt 100 kvm, för de deltagande fastigheternas behov. Denna byggrätt för gemensamt garage gäller utöver de angivna byggrätterna för de deltagande fastigheterna. De fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen är Kolartorp 1:49 och 1:51.

I planområdets östra del anger detaljplanen att ett markområde (markerat med **g**) ska vara tillgängligt för inrättande av gemensamhetsanläggning för avledning av dagvatten samt bullerskydd i form av vall och skärm. Gemensamhetsanläggningen är tänkt att inrättas för Kolartorp 1:62 och 1:36, vilka tillåter uppförande av radhus. Fastigheterna kan komma att

avstyckas till flera fastigheter efter genomförda marktillköp för respektive fastighet, vilka framgår av bilaga 1. För de deltagande fastigheterna råder ett samordnat ansvar att dagvatten avleds och bullerskydd uppförs. Skulle annan upplåtelseform, t.ex. bostadsrätt, väljas vid utbyggnaden av radhusen finns dock inget tvingande krav på att inrätta dessa anläggningar såsom gemensamhetsanläggning. Själva anläggandet av vallen och skärmen är dock ett krav för att bygglov ska erhållas för radhusen.

Inrättande av gemensamhetsanläggning sker genom anläggningsförrättning, antingen som fristående förrättning alternativt i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd. Det är ägare till en fastighet som ska delta i anläggningen som ansöker om detta hos Lantmäteriet. Hur en gemensamhetsanläggning ska utformas bestäms vid lantmäteriförrättningen. Där beslutas om vad som ska ingå, vilka fastigheter som ska vara med, vilka utrymmen som ska upplåtas, ersättningar för markupplåtelse, medlemsfastigheternas andelstal etc. Förvaltning av en gemensamhetsanläggning kan ske i form av en samfällighetsförening eller genom så kallad delägarförvaltning.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Kostnader

#### Allmän platsmark

För utbyggnaden av den allmänna platsmarken inom planområdet, vilken omfattar lokalgator, park- och naturområden och övriga allmänna anläggningar, exempelvis släntområden, har beräkningar tagits fram. Denna utbyggnad beräknas kosta cirka 12,7 miljoner kronor. I denna kostnad ingår även beräknade kostnader för projektering av gator och andra allmänna anläggningar, markinlösen (ersättningar för inlöst mark samt fastighetsbildningskostnader), gatubelysning och administration. Dessa kostnader kommer kommunen att finansiera genom uttag av gatukostnader, enligt Plan- och bygglagens regler. Detta innebär att kostnaderna för utbyggnaden av den allmänna platsmarken kommer att fördelas och tas ut av fastighetsägarna inom planområdet. Gatukostnaderna och fördelningen av dessa redovisas i en särskild gatukostnadsutredning. Denna utredning görs parallellt med detaljplanen och samråds respektive ställs ut för granskning tillsammans med detaljplanen. Gatukostnadsutredningen godkänns sedan av kommunstyrelsen i samband med antagandet av den slutliga detaljplanen.

#### Vatten och avlopp

Kommunens kostnader för utbyggnad av vatten och avlopp inom planområdet kommer att finansieras genom uttag av VA-avgifter, enligt Lagen om allmänna vattentjänster. VA-verksamheten i Haninge kommun är helt avgiftsfinansierad, vilket innebär att inga skattemedel tillförs. Avgiften som varje fastighetsägare åläggs att betala, då förbindelsepunkten är upprättad och anvisad av kommunen, bestäms av den vid varje tidpunkt gällande VA-taxan. Se haninge.se för mer information.

VA-avgiften består av en anläggnings- samt en bruksavgift. Anläggningsavgiften är en engångskostnad som fastighetsägare betalar för rätten att ansluta till kommunens VA-anläggning. Bruksavgiften är en periodisk avgift som fastighetsägare betalar för sin förbrukning då fastigheten är ansluten till och använder kommunens VA-anläggning.

Anläggningsavgift debiteras endast för befintliga fastigheter. Detta innebär att om en fastighet har möjlighet att styckas så tas full anläggningsavgift för den nya fastigheten ut först när denna avstyckats.

### Kvartersmark

Respektive fastighetsägare inom planområdet står för sina egna kostnader avseende utbyggnad och framtida underhåll av byggnader och andra anläggningar inom sin fastighet. Observera att detta inkluderar kostnaderna för utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar från den av kommunen upprättade förbindelsepunkten, vilken vanligtvis anläggs ca 0,5 meter utanför fastighetsgränsen, fram till bostadsbyggnaden. Även kostnader för exempelvis bygglov och marklov, el och teleanslutningar, och flyttning av befintliga ledningar kan belasta fastighetsägaren.

För enskilda fastigheter som planeras köpa till markområden från andra enskilda fastigheter tillkommer även kostnaden för förvärvet av detta markområde.

### Gemensamhetsanläggningar

Kostnader för utbyggnad och framtida drift av planerade gemensamhetsanläggningar inom planområdet, ansvarar de i anläggningen delägande fastigheterna för. Kostnaderna fördelas mellan delägande fastigheter genom, vid lantmäteriförrättning, beslutade andelstal. Andelstal sätts för utförande respektive drift. Även Lantmäteriets kostnader för att inrätta gemensamhetsanläggningen samt eventuell ersättning för anläggningens markupplåtelse fördelas mellan delägande fastigheter.

### Fastighetsbildning


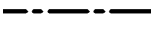
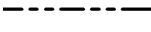
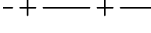
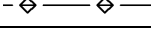
Kostnaderna för fastighetsbildningen avseende allmän platsmark, det vill säga för markinlösen, är kommunen betalningsansvarig för. Fastighetsägarna inom området belastas dock senare av dessa kostnader genom att de ingår i och fördelas som del av gatukostnaderna.

Kostnader för fastighetsbildning på enskilda fastigheter står respektive fastighetsägare för. Vad gäller fastighetsregleringsåtgärder så kan berörda fastighetsägare upprätta överenskommelser för att underlätta och effektivisera förrättningsprocessen. Förslagsvis kan man avtala om vilken ersättning som ska utgå, samt hur förrättningskostnaderna ska fördelas. Om en överenskommelse inte kan uppnås avgör Lantmäterimyndigheten frågan och då tillkommer även Lantmäteriets värderingskostnader.

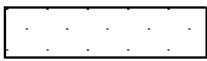
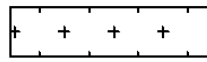
## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

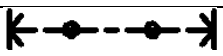


Daniela Kolar	Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Karin Österdahl	Anläggningsingenjör, Kommunstyrelseförvaltningen
Kaj Brantemark	Exploateringsingenjör, Kommunstyrelseförvaltningen
Mattias Borgström	Exploateringsingenjör, Kommunstyrelseförvaltningen
Christian Bascunan	Enhetschef VA, Stadsbyggnadsförvaltningen
Ewa Wyrwas	Bygglovsarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen

# INDEX FÖR PLANBESTÄMMELSER

GRÄNSER		Se sidan
	Planområdesgräns	
	Användningsgräns	12
	Egenskapsgräns	12
	Administrativ gräns för rättighetsområde enligt a <sub>2</sub>	27
	Fastighetsindelningsgräns för fastigheter som ska bildas	27
<b>ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER</b>		
LOKALGATA	Lokaltrafik	19
PARK [BYGG]	Anlagd park, dessförinnan byggväg och etableringsyta i högst 10 år efter att planen vunnit laga kraft.	19
GC-VÄG	Gång- och cykeltrafik	20
NATUR	Naturområde	19
<b>ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK</b>		
B	Bostäder. Bostadshus får kompletteras med icke störande verksamhet.	12
B[U <sub>1</sub> ]	Bostäder, bostadshus får kompletteras med icke störande verksamhet, dessförinnan etableringsyta i högst 2 år efter att planen vunnit laga kraft.	12
S <sub>1</sub> [U <sub>1</sub> ]	Förskola, dessförinnan etableringsyta i högst 2 år efter att planen vunnit laga kraft.	18
T	Järnvägstrafik	19
E <sub>1</sub>	Tryckstegringsstation för vatten	13
E <sub>2</sub>	Avloppspumpstation	13
E <sub>3</sub>	Transformatorstation	13
<b>UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER</b>		
+00,0	Föreskriven höjd över kartans nollplan	19
gång- och cykelväg	Gång- och cykelväg	19
<b>UTNYTTJANDEGRAD/ FASTIGHETSSTORLEK</b>		
e <sub>1</sub>	Enbostadshus, villa. Högst 180 kvm av fastigheten får bebyggas, varav komplementbyggnader får utgöra 40 kvm. Endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet.	13
e <sub>2</sub>	Sammanbyggda enbostadshus, parhus/kedjehus. Högst 130 kvm av fastigheten får bebyggas, varav komplementbyggnader får utgöra 30 kvm. Endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet.	13
e <sub>3</sub> 0	Radhus, siffra anger högsta antal som får uppföras. Byggnadsarea per radhus är 65 – 80 kvm, därutöver får carport och förråd om högst 25 kvm per radhus uppföras.	13



e <sub>4</sub>	Enbostadshus, villa. Högst en åttondel av tomten får bebyggas. Den sammanlagda byggnadsarean får inte överstiga 220 kvm varav huvudbyggnad får utgöra högst 180 kvm och komplementbyggnader högst 50 kvm. Endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet.	13
e 000	Största byggnadsarea i kvadratmeter, gäller - förskola - fristående komplementbyggnad för bullerskydd, som får uppföras utöver e <sub>1</sub> respektive och exempelvis inredas som verksamhetslokal men ej som bostad.	18 17
d <sub>1</sub>	Minsta fastighetsstorlek är 625 kvm för sammanbyggda enbostadshus enligt e <sub>2</sub> .	13
d <sub>2</sub>	Minsta fastighetsstorlek är 550 kvm för sammanbyggda enbostadshus enligt e <sub>2</sub> .	13
Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvm för bebyggelse enligt e <sub>1</sub> respektive 1400 kvm för bebyggelse enligt e <sub>4</sub> .		13
Huvudbyggnad får inrymma en kompletterande lägenhet om högst 50 kvm.		13
<b>BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE</b>		
	Byggnad får inte uppföras.	14
	Marken får med undantag för uthus och garage inte förses med byggnader.	14
g	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för avledning av dagvatten samt bullerskydd: vall och skärm.	23
u	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig underjordisk ledning.	35
z	Marken ska vara tillgänglig för vägslänt, stödmur samt slänt för ledningsarbete där så behövs.	20 och 35
[z]	Marken ska i högst två år efter att planen vunnit laga kraft vara tillgänglig för vägslänt, stödmur samt slänt för ledningsarbete där så behövs.	20 och 35
<b>KVARTERSMARKENS ANORDNANDE</b>		
Sprängning, schakt- och fyllningsarbeten medges endast för att säkra <ul style="list-style-type: none"> <li>• uppförande av väl terränganpassad huvudbyggnad</li> <li>• tillfart samt väl terränganpassat garage/carport med parkeringsyta</li> <li>• lokalt omhändertagande av dagvatten (t.ex. stenkista)</li> <li>• anslutning till kommunalt vatten och avlopp</li> <li>• föreskriven markhöjd enligt n<sub>2</sub> samt +00,0</li> <li>• behov av etableringsyta enligt [U<sub>1</sub>] samt åtgärder enligt z, [z], E<sub>1</sub>, E<sub>2</sub>, E<sub>3</sub>, T och u.</li> </ul> Omfattningen ska vara motiverad av ovanstående syften och utförandet väl anpassat till terrängen. Se vidare administrativa bestämmelser.		15
Där så är möjligt ska dagvatten omhändertas lokalt.		26
+00,0	Föreskriven markhöjd över kartans nollplan, anslutning mot gata ska anpassas till dess nivå.	16
n <sub>1</sub>	Bevarad naturmark. Markens höjd och vegetationens karaktär får inte ändras. Karaktärgivande större träd och markskikt får	15

	inte tas bort eller skadas.	
$n_2$	Markhöjden ska anpassas efter anslutande gata.	16, 22
ej lekgård	Parkering, angöring, sophantering, förråd etc. Dagvattenfördröjning under mark.	18
	Körbar in-/utfart får inte anordnas.	16
<b>PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE</b>		
	Byggnader ska placeras och utformas efter befintlig terräng. Stora nivåskillnader ska i huvudsak upptas genom souterräng/källarvåning eller trappning med halvplan, mindre nivåskillnader upptas med förhöjd sockel.	16
	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns eller minst 8 meter från byggbar kvartermark. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.	14
	Alternativt får byggnader sammanbyggas över fastighetsgräns, gemensamt bygglov krävs då. Sammanbyggda byggnader ska utformas enhetligt avseende storlek, materialval, utformning och takvinklar.	17
	Framför garage ska utrymme för biluppställning, 6 m, finnas.	17
	Högsta taklutning är 38°. För pulpettak är högsta taklutning 27°.	16
	Färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, får inte placeras lägre än anslutande gata.	16
	Komplementbyggnad får uppföras till en nockhöjd av 4,6 meter, mätt från mark i fasadliv mot gata, i en våning utan inredningsbar vind. Om det är motiverat av huvudbyggnadens behov av bullerskydd får komplementbyggnad enligt e 000 uppföras till högst samma byggnadshöjd och våningstal som huvudbyggnaden.	17
$p_1$	Bostadsbebyggelsen ska placeras i anslutning till prickad mark mot järnväg.	23
	Högsta byggnadshöjd mot gata, mätt i meter. Gäller huvudbyggnad. Inbyggt garage medräknas ej.	16
	Högsta byggnadshöjd i meter, mätt över kartans nollplan. På fastigheterna Kolartorp 1:41, 1:42, 1:43 och 1:61 gäller bestämmelsen endast fasader mot järnvägen.	16
II	Högsta antal våningar för bostadshus, inklusive eventuell souterrängvåning. Föreskrivet antal våningar för förskola.	16
$v_1$	Sovrum och uteplats ska placeras mot tyst sida.	24
$v_2$	Byggnadshöjd mot bullerskydd får överstiga bullerskyddets höjd med högst 3,1 meter.	22
<b>STÖRNINGSSKYDD</b>		
vall/skärm	Bullerskydd: skärm och vall med planteringar ska uppföras till en höjd av 3 meter över mark mot anslutande gata. Skärmdelen får ej vara högre än 1,8 meter. Inom 10 m från gata ska bullerskyddets höjd trappas ned till 1,8 meter närmast gata. Placeringen av vallens/skärmens högsta del ska överensstämma med illustrationslinjens läge, se Illustrationer nedan.	23
$m_1$	För uppförande av bostadshus krävs bullerskyddande komplementbyggnad, med vars hjälp gällande bullerriktlinjer ska klaras.	24
$m_2$	Förskolegård ska anordnas så att minst halva lekytan skyddas från trafikbuller över 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70dB(A) maximal ljudnivå.	18

m <sub>3</sub>	I utrymmen för samling, pedagogisk verksamhet, undervisning, lek och vila för barn och personal gäller 30 dB(A) som ekvivalent dimensionerande ljudnivå.	18
<b>ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER</b>		
	På kvartersmark krävs marklov för all sprängning, schakt och fyllning, samt för fällning av träd, som har ett större stamomfång än 0,8 meter mätt på 1,3 meters höjd över marken. Utökad krav på marklov gäller inte åtgärder enligt z, [z], E <sub>1</sub> , E <sub>2</sub> , E <sub>3</sub> , T och u, eller för tillfällig markanvändning enligt [U <sub>1</sub> ].	15
	Under planens genomförandetid krävs inte bygglov för fristående växthus i genomsiktligt material högst 15 kvm stort, vilket får uppföras utöver bestämmelserna e <sub>1</sub> , e <sub>2</sub> samt e <sub>4</sub> .	17
a <sub>1</sub>	Bygglov för uppförande av bostadsbyggnad får inte ges förrän markens lämplighet säkerställts genom uppförande av hela bullerskyddet enligt bestämmelsen ”vall/skärm”.	23
<b>Fastighetsindelning</b>		
Lott A	Fastighet som ska bildas. Fastigheter, Lotterna A-D, ska bildas med de gränser som anges på plankartan.	27
a <sub>2</sub>	Gemensamhetsanläggning för utfartsväg, vatten- och avloppsledning ska bildas. I denna ska fastigheterna Kolartorp 1:49 och 1:51 delta.	27, 28
<b>Genomförandetid</b>		
	För allmän platsmark, tillfällig markanvändning enligt [U <sub>1</sub> ] och [z], samt E <sub>1</sub> , E <sub>2</sub> , E <sub>3</sub> , T, z och u börjar genomförandetiden gälla från den dagen planen vinner laga kraft och gäller sedan 10 år. För övrig kvartersmark börjar genomförandetiden gälla 2 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan 10 år.	27
<b>ILLUSTRATIONER</b>		
-----	Bullerskydd vall/skärm, linjen markerar bullerskyddets högsta del	23
<i>återvinning/ dagvatten</i>	Plats för möjlig återvinningsstation och/eller dagvattenhantering	26/26
<i>gångstig</i>	Plats för gångstig	19
<i>tryckbank</i>	Rättighetsområde för tryckbank, enligt servitut 0136-01/2.2	19
////////	Markanpassning för ökad tillgänglighet	19

# BILAGA 1 – FASTIGHETSKONSEKVENSER

I nedanstående tabell redovisas de konsekvenser planen får på din fastighet. I tabellen finns dels de planbestämmelser som finns på plankartan som gäller för din fastighet och dels de fastighetsrättsliga konsekvenser det blir i och med planläggningen för din fastighet. Förklaringar till respektive planbestämmelse återfinns via ”Index för planbestämmelser” på s. 39. Gemensamma konsekvenser för alla fastigheter i planområdet redovisas nedan under generella ekonomiska konsekvenser respektive generella planbestämmelser.

Längst bak, efter fastighetskonsekvenstabellen finns en karta som översiktligt redovisar detaljplanens konsekvenser vad gäller marköverlåtelse och möjlig fastighetsindelning. Där visas om kommunen föreslår ett tillköp till fastigheten och om fastigheten påverkas av ett markinträang.

## GENERELLA EKONOMISKA KONSEKVENSER

- Alla fastigheter utom Kolartorp 1:198, Kolartorp 1:8 samt Kolartorp 7:1 kommer att belastas med gatukostnader.
- Alla bostadsfastigheter, såväl nyttillkommande som befintliga, som inte redan har kommunalt vatten och avlopp kommer att belastas med anslutningsavgifter i enlighet med Haninge kommuns VA-taxa.
- Alla fastigheter som ska förvärva mark till sin fastighet (marktillskott) kommer att direkt eller indirekt (kostnaden kan fördelas olika beroende på vilka överenskommelser som träffas mellan parterna) att erlägga förrättningskostnader till Lantmäteriet för genomförandet av fastighetsregleringen.
- Alla fastighetsägare som önskar nyttja bygggrätten enligt detaljplanen kommer att betala för bygglov med där till hörande avgifter.
- Därutöver kan ytterligare kostnader tillkomma t.ex. för anslutning till el och tele.

## GENERELLA PLANBESTÄMMELSER

Detaljplanens bestämmelser är uppdelade i generella bestämmelser som gäller alla fastigheter och specifika som ser olika ut för olika delar av området. Här presenteras först de generella:

### Utnyttjandegrad/Fastighetsstorlek

- Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvm för bebyggelse enligt e<sub>1</sub> respektive 1400 kvm för bebyggelse enligt e<sub>4</sub>.
- Huvudbyggnad får inrymma en kompletterande lägenhet om högst 50 kvm.

### Kvartersmarkens anordnande:

- Sprängning, schakt- och fyllningsarbeten medges endast för att säkra
  - uppförande av väl terränganpassad huvudbyggnad
  - tillfart samt väl terränganpassat garage/carport med parkeringsyta
  - lokalt omhändertagande av dagvatten (t.ex. stenkista)
  - anslutning till kommunalt vatten och avlopp
  - föreskriven markhöjd enligt n<sub>2</sub> samt +00,0
  - behov av etableringsyta enligt [U<sub>1</sub>] samt åtgärder enligt z, [z], E<sub>1</sub>, E<sub>2</sub>, E<sub>3</sub>, T och u.

Omfattningen ska vara motiverad av ovanstående syften och utförandet väl anpassat till terrängen. Se vidare administrativa bestämmelser.

- Där så är möjligt ska dagvatten omhändertas lokalt.

#### Placering, utformning, utförande

- Byggnader ska placeras och utformas efter befintlig terräng. Stora nivåskillnader ska i huvudsak upptas genom souterräng/källarvåning eller trappning med halvplan, mindre nivåskillnader upptas med förhöjd sockel.
- Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns eller minst 8 meter från byggbar kvartersmark. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.
- Alternativt får byggnader sammanbyggas över tomtgräns, gemensamt bygglov krävs då.
- Sammanbyggda byggnader ska utformas enhetligt avseende storlek, materialval, utformning och taklutning.
- Framför garage ska utrymme för biluppställning, 6 m, finnas.
- Högsta taklutning är 38°. För pulpettak är högsta taklutning 27°.
- Färdigt golv i bostadslägenhet, inklusive källare, får inte placeras lägre än anslutande gata.
- Komplementbyggnad får uppföras till en nockhöjd av 4,6 meter mätt i fasadliv mot gata, i en våning utan inredningsbar vind. Om det är motiverat av huvudbyggnadens behov av bullerskydd får komplementbyggnad enligt e 000 uppföras till högst samma byggnadshöjd och våningstal som huvudbyggnaden.



#### Administrativa bestämmelser:

- På kvartersmark krävs marklov för all sprängning, schakt och fyllning, samt för fällning av träd, som har ett större stamomfång än 0,8 meter mätt på 1,3 meters höjd över marken. Utökad krav på marklov gäller inte åtgärder enligt **z**, **[z]**, **E<sub>1</sub>**, **E<sub>2</sub>**, **E<sub>3</sub>**, **T** och **u**, eller för tillfällig markanvändning enligt **[U<sub>1</sub>]**.
- Under planens genomförandetid krävs inte bygglov för fristående växthus i genomsiktligt material högst 15 kvm stort, vilket får uppföras utöver bestämmelserna e<sub>1</sub>, e<sub>2</sub> samt e<sub>4</sub>.
- För allmän platsmark, tillfällig markanvändning enligt **[U<sub>1</sub>]** och **[z]**, samt **E<sub>1</sub>**, **E<sub>2</sub>**, **E<sub>3</sub>**, **T**, **z** och **u** börjar genomförandetiden gälla från den dagen planen vinner laga kraft och gäller sedan 10 år. För övrig kvartersmark börjar genomförandetiden gälla 2 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan 10 år.



## FASTIGHETSKONSEKVENSTABELL







Arealer i nedanstående tabell är preliminära bedömningar. Vid lantmäteriförrättning beslutas om exakta arealer. Observera de generella planbestämmelser som gäller utöver de nedan uppräknade.






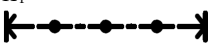

Fastighet	Planbestämmelser <sup>1</sup>	Delningsmöjlighet <sup>2</sup>	Fastighetsreglering <sup>3</sup>	Övrigt
Kolartorp 1:8	B a <sub>2</sub>	Nej, delen inom planområdet är endast belastad med gemensamhetsanläggning.	Inte nödvändigt för detaljplanens genomförande.	Ersättningsfrågan för upplåtande av utrymme till gemensamhetsanläggningen får prövas vid förrättning.
Kolartorp 1:36	B[U <sub>1</sub> ] LOKALGATA NATUR PARK[BYGG] <u>Norra området</u> e <sub>3</sub> 5  g n <sub>2</sub> v <sub>2</sub> p <sub>1</sub> [z] vall/skärm a <sub>1</sub> ”prickmark” <u>Södra området:</u> gång- och cykelväg gångstig +43,3 +43,5 +42,9 e <sub>3</sub> 7  a <sub>1</sub> vall/skärm ”prickmark” ”kryssmark” g [z] n <sub>2</sub> (obs forts nästa s.)	Ja, fastigheten kan delas i upp till tolv delar efter marktillskott från 7:2	Ja, mark ska lösas in av kommunen för vägområde (720 kvm) samt natur- och parkmark. Fastighetsägaren föreslås avstå mark om 120 kvm till 1:62, 110 kvm till 1:39, 150 kvm till 1:41 och 5 kvm till 1:42. Tillskott om 1710 kvm krävs från 7:2 (samma ägare).	Inom område om 500 kvm benämnt ”[z]” ska kommunen lösa rättighet att anlägga vägsänt.









<sup>1</sup> Här ingår bestämmelser som ligger utanför befintlig fastighetsgräns men som med föreslagen fastighetsindelning kommer att beröra fastigheten.




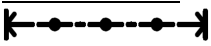



<sup>2</sup> Med delningsmöjlighet menas möjligheten att dela befintlig fastighet i flera delar. Det kan ske genom avstyckning eller klyvning.







<sup>3</sup> Med fastighetsreglering menas här att mark överförs från en fastighet till en annan genom en Lantmäteriförrättning. Det kan ske genom att fastighetsägarna upprättar en överenskommelse där man kommer överens om vilket markområde som ska överföras, ersättning som ska utgå och när tillträde till markområdet ska ske. Under vissa omständigheter kan en fastighetsreglering även genomföras tvångsvis, vilket då handläggs av Lantmäteriet.

	v <sub>2</sub> p <sub>1</sub>			
Kolartorp 1:39	B LOKALGATA e <sub>4</sub> e 100 II  v <sub>1</sub> n <sub>1</sub> z ”prickmark” ”kryssmark”	Nej, pga för höga bullervärden är det inte möjligt att medge delning av fastigheten.	Ja, markområde om 130 kvm som ska lösas in av kommunen för väg-område, samt områden om 80 kvm(prick/kryss) och 140 kvm(slänt) som fastighetsägaren föreslås köpa in från nuvarande Söderby S:45, samt område om 110 kvm från 1:36.	Inom område om 180 kvm benämnt ”z” ska kommunen lösa rättighet att anlägga vägslänt.
Kolartorp 1:40	B LOKALGATA e <sub>1</sub> II  v <sub>1</sub> n <sub>1</sub> z ”prickmark” ”kryssmark”	Nej, pga för höga bullervärden är det inte möjligt att medge delning av fastigheten.	Ja, markområde om 70 kvm som ska lösas in av kommunen för vägområde.	Inom område om 70 kvm benämnt ”z” ska kommunen lösa rättighet att anlägga vägslänt.
Kolartorp 1:41	B e <sub>1</sub> e <sub>2</sub> d <sub>1</sub>  II n <sub>1</sub> z [z] “prickmark”	Ja, fastigheten kan delas i tre delar som kan bebyggas med sammanbyggda hus.	Ja, markområden om 150 kvm(byggbar), 20 kvm(slänt) och 40 kvm(prickmark) som fastighetsägaren föreslås köpa in från nuvarande Söderby S:45, samt 150 kvm från 1:36.	
Kolartorp 1:42	B LOKALGATA e <sub>1</sub> e <sub>2</sub> d <sub>2</sub>  II z “prickmark”	Ja, fastigheten kan delas i tre delar som kan bebyggas med sammanbyggda hus.	Ja, markområde om 10 kvm som ska lösas in av kommunen för vägområde, samt områden om 110 kvm(slänt), 20 kvm (byggbar) och 20 kvm (prickmark) som fastighetsägaren föreslås köpa in från nuvarande Söderby S:45, samt 5 kvm från 1:36.	Inom område om 60 kvm benämnt ”z” ska kommunen lösa rättighet att anlägga vägslänt.
Kolartorp 1:43	B LOKALGATA <u>Norra området:</u> e <sub>1</sub>   II v <sub>1</sub> z ”prickmark” ”kryssmark” (obs forts nästa s.)	Ja, fastigheten kan delas i två delar där var och en kan bebyggas med en villa.	Ja, markområde om 125 kvm som ska lösas in av kommunen för vägområde.	Inom område om 225 kvm benämnt ”z” ska kommunen lösa rättighet att anlägga vägslänt.





	<p>Södra området:</p> <p>e<sub>1</sub></p>  <p>II</p> <p>v<sub>1</sub></p> <p>n<sub>1</sub></p> <p>z</p> <p>”prickmark”</p> <p>”kryssmark”</p>			
Kolartorp 1:44	<p>B</p> <p>LOKALGATA</p> <p>e<sub>1</sub></p>  <p>II</p> <p>v<sub>1</sub></p> <p>n<sub>1</sub></p> <p>z</p> <p>”prickmark”</p> <p>”kryssmark”</p>	Nej, pga för höga bullervärden är det inte möjligt att medge delning av fastigheten.	Ja, markområde om 70 kvm som ska lösas in av kommunen för vägområde.	Inom område om 80 kvm benämnt ”z” ska kommunen lösa rättighet att anlägga vägslänt.
Kolartorp 1:45	<p>B</p> <p>LOKALGATA</p> <p>GC-VÄG</p> <p>e<sub>4</sub></p>  <p>II</p> <p>n<sub>1</sub></p> <p>z</p> <p>”prickmark”</p> 	Nej, fastigheten är bebyggd och kan pga sin storlek inte delas. Byggrätt för villa.	Ja, markområde om totalt 130 kvm som ska lösas in av kommunen för vägområde och gc-väg.	Inom område om 100 kvm benämnt ”z” ska kommunen lösa rättighet att anlägga vägslänt.
Kolartorp 1:46	<p>B</p> <p>LOKALGATA</p> <p>e<sub>1</sub></p> <p>e<sub>2</sub></p> <p>d<sub>1</sub></p>  <p>II</p> <p>z</p> <p>n<sub>1</sub></p>  <p>”prickmark”</p> <p>”kryssmark”</p>	Ja, fastigheten kan delas i två delar och bebyggas med sammanbyggt par-/kedjehus.	Ja, markområde om totalt 130 kvm som ska lösas in av kommunen för vägområde.	Inom område om 30 kvm benämnt ”z” ska kommunen lösa rättighet att anlägga vägslänt.
Kolartorp 1:48	<p>B</p> <p>LOKALGATA</p> <p>e<sub>2</sub></p> <p>e<sub>4</sub></p> <p>d<sub>1</sub></p>  <p>II</p> <p>n<sub>1</sub></p> <p>z</p> <p>”prickmark”</p>	Ja, fastigheten kan delas i två delar och bebyggas med sammanbyggt par-/kedjehus.	Ja, markområde om totalt 40 kvm som ska lösas in av kommunen för vägområde.	Inom område om 150 kvm benämnt ”z” ska kommunen lösa rättighet att anlägga vägslänt.
Kolartorp 1:49	<p>B</p> <p>e<sub>4</sub></p> <p>(obs forts nästa s.)</p>	Nej, pga fastighetens topografi är den	Nej	Fastigheten ska delta i gemensamhets-


	  II n <sub>1</sub> a <sub>2</sub>	inte möjlig att dela.		anläggning för väg och VA enligt a <sub>2</sub> .
Kolartorp 1:50	B LOKALGATA e <sub>1</sub> II  n <sub>1</sub> z ”prickmark” ”kryssmark”	Nej, pga fastighetens topografi är den inte möjlig att dela. Byggrätt för villa.	Ja, markområde om totalt 30 kvm som ska lösas in av kommunen för vägområde.	Inom område om 150 kvm benämnt ”z” ska kommunen lösa rättighet att anlägga vägslänt.
Kolartorp 1:51	B e <sub>4</sub>  II a <sub>2</sub> n <sub>1</sub> ”prickmark” ”kryssmark”	Nej, pga fastighetens topografi är den inte möjlig att dela.	Nej	Fastigheten ska delta i gemensamhetsanläggning för väg och VA enligt a <sub>2</sub> .
Kolartorp 1:52	B LOKALGATA e <sub>1</sub>  II n <sub>1</sub> Lott A Lott B Lott C z ”prickmark” ”kryssmark”	Ja, fastigheten kan delas i två delar där var och en kan bebyggas med en villa. Västra delen ska bilda ny fastighet med del av 1:53 för villabebyggelse.	Ja, markområde om totalt 90 kvm som ska lösas in av kommunen för vägområde. Fastighetsägaren ska avstå mark om 1420 kvm till 1:53.	Inom område om 200 kvm benämnt ”z” ska kommunen lösa rättighet att anlägga vägslänt.
Kolartorp 1:53	B LOKALGATA <u>Västra området:</u> e <sub>1</sub>   II n <sub>1</sub> Lott A z ”prickmark”  <u>Östra området:</u> e <sub>2</sub> e <sub>4</sub> d <sub>1</sub> II  z ”prickmark” ”kryssmark”	Ja, fastigheten kan delas i tre delar där den västra delen samt del av 1:52 kan bebyggas med villa och de två delarna i öster kan bebyggas med sammanbyggt par-/kedjehus.	Ja, markområde om totalt 170 kvm som ska lösas in av kommunen för vägområde, samt område om 1420 kvm som fastighetsägaren ska köpa in 1:52.	Inom område om 110 kvm benämnt ”z” ska kommunen lösa rättighet att anlägga vägslänt.

Kolartorp 1:54	B LOKALGATA e <sub>1</sub>  II n <sub>1</sub> z "kryssmark" "prickmark"	Ja, fastigheten kan delas i två delar där var och en kan bebyggas med en villa.	Ja, markområde om totalt 100 kvm som ska lösas in av kommunen för vägområde.	Inom område om 40 kvm benämnt "z" ska kommunen lösa rättighet att anlägga vägslänt.
Kolartorp 1:55	B LOKALGATA +48,6 e <sub>1</sub> e <sub>2</sub> d <sub>1</sub>  II z [z] "prickmark"	Ja, fastigheten kan delas i tre delar: två sammanbyggda hus och en villa.	Ja, markområde om totalt 60 kvm som ska lösas in av kommunen för vägområde.	Inom område om 180 kvm benämnt "z" ska kommunen lösa rättighet att anlägga vägslänt.
Kolartorp 1:56	B LOKALGATA e <sub>1</sub>  II z "prickmark"	Nej, fastigheten är bebyggd och kan pga sin utformning och storlek inte delas. Byggrätt för villa.	Ja, markområde om totalt 30 kvm som ska lösas in av kommunen för vägområde, samt markområde om 50 kvm (slänt) som fastighetsägaren föreslås köpa in från nuvarande Söderby S:45.	Inom område om 140 kvm benämnt "z" ska kommunen lösa rättighet att anlägga vägslänt.
Kolartorp 1:57	B LOKALGATA <u>Norra området:</u>  e <sub>1</sub>  II z n <sub>1</sub> "prickmark" <u>Södra området:</u> e <sub>4</sub>  II z n <sub>1</sub> "prickmark"	Ja, delvis. Den norra delen av fastigheten kan bilda en ny fastighet för villabebyggelse tillsammans med del av 7:1. Resterande del av 1:57 får bebyggas med villa.	Ja, markområde om totalt 70 kvm som ska lösas in av kommunen för vägområde, samt markområde om 710 kvm som fastighetsägaren föreslås köpa in från nuvarande 7:1.	Inom område om 180 kvm benämnt "z" ska kommunen lösa rättighet att anlägga vägslänt.
Kolartorp 1:58	B LOKALGATA e <sub>1</sub>  II z "prickmark"	Ja, fastigheten kan delas i två delar där var och en kan bebyggas med en villa.	Ja, markområde om totalt 70 kvm som ska lösas in av kommunen för vägområde.	Inom område om 160 kvm benämnt "z" ska kommunen lösa rättighet att anlägga vägslänt.

Kolartorp 1:59	B LOKALGATA e <sub>4</sub>  II z ”kryssmark” ”prickmark”	Nej, fastigheten är bebyggd och kan pga sin utformning och storlek inte delas. Byggrätt för villa.	Ja, markområde om totalt 50 kvm som ska lösas in av kommunen för vägområde.	Inom område om 260 kvm benämnt ”z” ska kommunen lösa rättighet att anlägga vägslänt.
Kolartorp 1:60	B LOKALGATA <u>Norra området:</u> e <sub>4</sub>  II z ”kryssmark” ”prickmark” <u>Södra området:</u> e <sub>1</sub>  II z ”kryssmark” ”prickmark”	Ja, fastigheten kan delas i två delar där var och en kan bebyggas med en villa.	Ja, markområde om totalt 30 kvm som ska lösas in av kommunen för vägområde.	Inom område om 70 kvm benämnt ”z” ska kommunen lösa rättighet att anlägga vägslänt.
Kolartorp 1:61	B LOKALGATA NATUR <u>Norra området:</u> e <sub>1</sub> e 70  +44.5 +45.0 +44.0 +46.0 +47.0 II Lott D m <sub>1</sub> ”kryssmark” ”prickmark” <u>Södra området:</u> e <sub>1</sub> e 185  m <sub>1</sub> z ”kryssmark” ”prickmark”	Ja, fastigheten kan delas i två delar där var och en kan bebyggas med en villa, vilket kräver bullerskydd i form av komplementbyggnad. Den norra delen bildar ny fastighet tillsammans med del av nuvarande 7:1 för att lösa tillfarten.	Ja, markområde om totalt 70 kvm som ska lösas in av kommunen för vägområde samt naturmark. Fastighetsägaren ska avstå mark om 10 kvm till 1:62 samt ska markområden om 870 kvm köpas in från nuvarande 7:1 och 40 kvm från 1:62.	Inom område om 30 kvm benämnt ”z” ska kommunen lösa rättighet att anlägga vägslänt.
Kolartorp 1:62	B[U <sub>1</sub> ] LOKALGATA NATUR +43.8 +44.0 +44.5 +43.0 e <sub>3</sub> 6  a <sub>1</sub> (obs forts nästa s.)	Ja, fastigheten kan delas i upp till sex delar efter marktillskott från Söderby S:45, Kolartorp 1:61, 1:36, 7:1 och 7:2.	Ja, markområde om totalt 245 kvm som ska lösas in av kommunen för vägområde samt naturmark. Dessutom markområden om 200 kvm(byggbar), 20 kvm(slänt) och 140 kvm(prickmark) som fastighetsägaren föreslås	Inom område om 80 kvm benämnt ”z” ska kommunen lösa rättighet att anlägga vägslänt.



	g p <sub>1</sub> n <sub>2</sub> v <sub>2</sub> [z] vall/skärm ”prickmark”		köpa in från nuvarande Söderby S:45, samt områden om 10 kvm från 1:61, 120 kvm från 1:36, 760 kvm från 7:1 och 220 kvm från 7:2. Markområde om 40 kvm ska avstås till 1:61.	
Kolartorp 1:91	B LOKALGATA e <sub>4</sub>  II v <sub>1</sub> n <sub>1</sub> z ”prickmark”	Nej, fastigheten är bebyggd och kan pga sin storlek och utformning inte delas.	Ja, markområde om 30 kvm som ska lösas in av kommunen för vägområde.	Inom område om 160 kvm benämnt ”z” ska kommunen lösa rättighet att anlägga vägslänt.
Kolartorp 1:142	B LOKALGATA e <sub>1</sub>  II z	Ja, fastigheten kan delas i två delar där var och en kan bebyggas med villa	Ja, markområde om 20 kvm som ska lösas in av kommunen för vägområde.	Inom område om 210 kvm benämnt ”z” ska kommunen lösa rättighet att anlägga vägslänt.
Kolartorp 1:170	B e <sub>1</sub>  II v <sub>1</sub> n <sub>1</sub> z ”prickmark”	Nej, fastigheten är bebyggd (bygglov är beviljat enligt för fastigheten gällande detaljplan) och kan pga sin storlek inte delas.	Nej.	Inom område om 40 kvm benämnt ”z” ska kommunen lösa rättighet att anlägga vägslänt.
Kolartorp 1:185	S <sub>1</sub> [U <sub>1</sub> ] LOKALGATA PARK [BYGG] NATUR gång- och cykelväg ej lekgård e 1000 II m <sub>3</sub> z E <sub>1</sub> E <sub>2</sub> E <sub>3</sub> m <sub>2</sub> ”prickmark” ”kryssmark”		Ja, fastighet för förskola ska bildas.	Ja, kommande fastighet för förskola kommer att belastas av släntservitut (340 kvm).
Kolartorp 1:198	B e <sub>1</sub>  II	Nej, fastigheten är bebyggd och kan pga sin storlek inte delas.	Nej.	

Kolartorp 1:207	B e <sub>4</sub>  II u z ”prickmark”	Nej, fastigheten är bebyggd och kan pga sin storlek inte delas.	Nej.	Inom område om 40 kvm benämnt ”z” ska kommunen lösa rättighet att anlägga vägslänt.
Kolartorp 7:1	T NATUR PARK [BYGG] gång- och cykelväg +45.0 +44.0 +42.0  <i>Viss mark övergår i tillkommande fastigheter se bestämmelser för 1:57, 1:61 respektive 1:62.</i>	Nej. Del av fastigheten ska dock ingå i tillkommande fastigheter för villabebyggelse tillsammans med del av 1:57, 1:61 respektive 1:62.	Ja, avstående av mark om 710 kvm till 1:57, 870 kvm till 1:61 samt 760 kvm till 1:62. Mindre del av fastigheten ska lösas in av Trafikverket för utökat område med ändamålet järnvägstrafik.	
Kolartorp 7:2	NATUR PARK [BYGG] gång- och cykelväg  <i>Viss mark övergår i tillkommande fastighet, se bestämmelser för 1:36 samt 1:62.</i>	Nej. Del av fastigheten ska dock ingå i tillkommande fastigheter för radhusbebyggelse tillsammans med del av 1:36 och 1:62.	Fastighetsägaren föreslås avstå mark om totalt 220 kvm till 1:62. Avstående om 1710 kvm krävs till 1:36 (samma ägare). Resterande markområde ska lösas in av kommunen för natur- och parkmark.	
Söderby S:45	LOKALGATA PARK [BYGG] NATUR gång- och cykelväg +48.5 +50.7 +53.5 +44.6 +43.1 +43.3 +43.5 +42.9	Nej.	Samfälligheten är till huvudsak utlagd som allmän platsmark och dessa delar kommer att överföras till kommunens fastighet genom fastighetsreglering. Vissa delar av marksamfälligheten är utlagd som kvartersmark, där enskilda fastigheter föreslås förvärva marken.	
Söderby- malm 2:1	NATUR PARK [BYGG] gång- och cykelväg		Del av fastigheten avses lösas in av kommunen för natur- och parkmark.	
Täckeråker 1:2	NATUR PARK [BYGG] gång- och cykelväg		Del av fastigheten avses lösas in av kommunen för natur- och parkmark.	

# FASTIGHETSKONSEKVENSKARTA

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgränser
- Fastighetsindelingsgräns
- Illustrerad möjlig fastighetsgräns
- + Gräns för rättighetsområde enligt a<sub>2</sub>

Lott A-D Fastighetsindelingsbestämmelse

- Från annan fastighet
- Från samfällighet
- Släntintrång<sup>62000</sup>
- Vägområde

