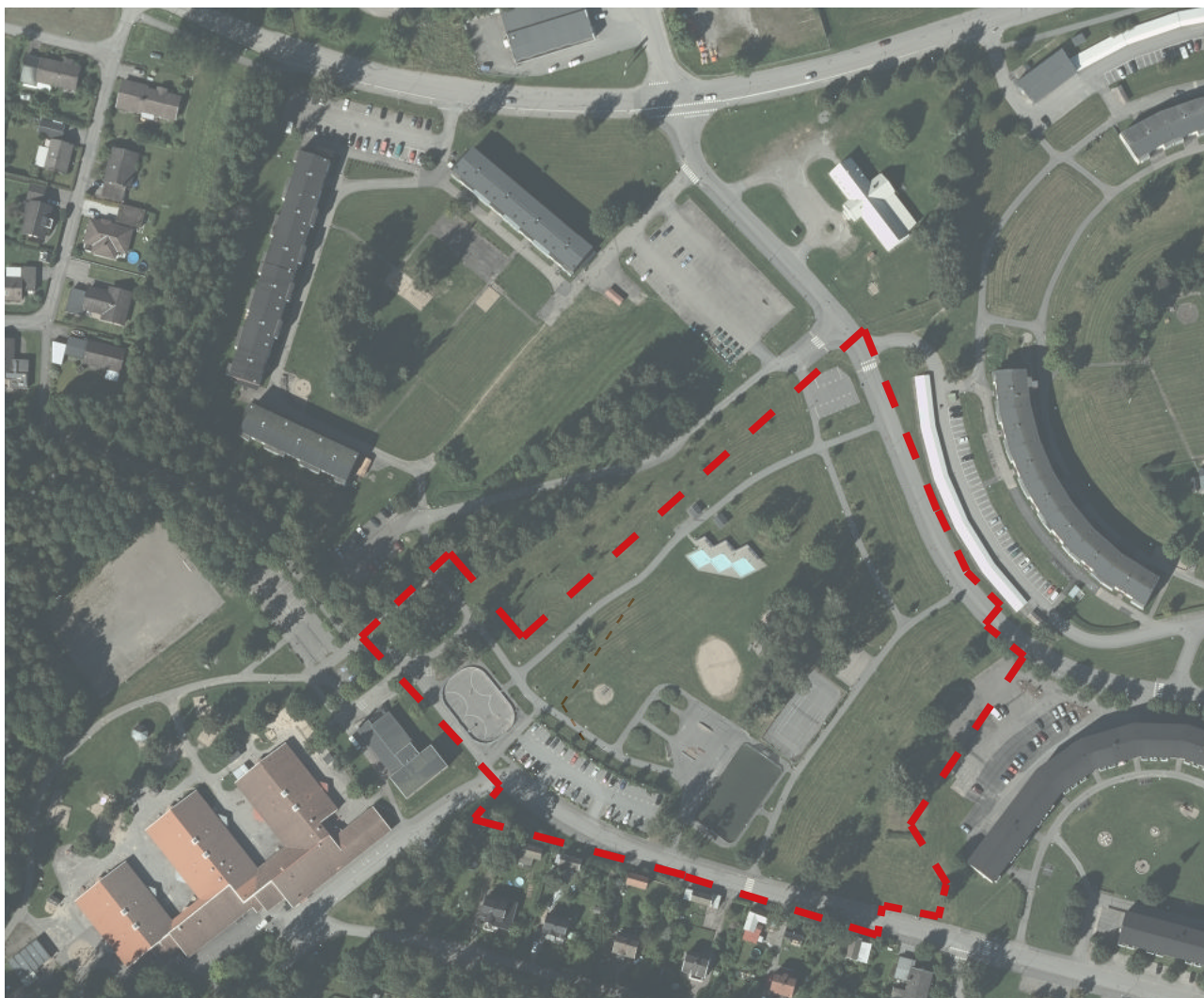


ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Lien 8 m fl, Hallsberg

Hallsbergs kommun, Örebro län



STANDARDFÖRFARANDE

(Plan- och bygglagen SFS 2010:900)

Samråd: 2016.03.14 - 2016.04.06

Granskning: 2016.05.24 - 2016.06.07

Antagandebeslut i av KS/KF: 2016.06.13

Laga kraft:

Dnr. KS 109/2016



Detaljplan för Lien 8 m fl, Hallsberg
Upprättad 2016-02-22

INFORMATION OM PLANBESKRIVNINGEN

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med en detaljplan reglerar kommunen vad man får göra inom ett visst område. En detaljplan krävs vid utbyggnad av nya områden och vid ändrad markanvändning av en fastighet eller område. Detaljplanen innehåller bestämmelser om var man får bygga, markens användning och bebyggelsens utformning. Detaljplanen är juridiskt bindande och är styrande vid prövning av lov. *Läs mer på www.boverket.se/pblkunskapsbanken.*

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar syftet och innehållet i planen. Ibland ingår även andra handlingar som till exempel illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

VAD ÄR EN PLANBESKRIVNING?

Planbeskrivningen är ett dokument som anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet av detaljplanekartan. Dessutom ska det framgå i planbeskrivningen de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för sakägare, andra berörda och miljön. Planbeskrivningen är en obligatorisk handling men har ingen egen rättsverkan. Plankartan däremot är ett juridiskt bindande.

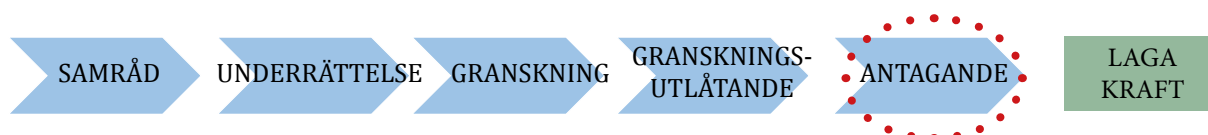
VAL AV PLANFÖRFARANDE

STANDARDFÖRFARANDE

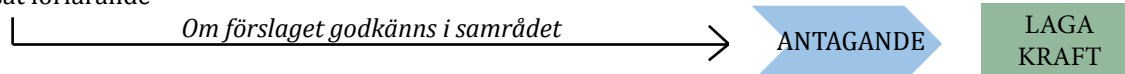
(Plan- och bygglagen SFS 2010:900)

Kommunstyrelseförvaltningen får i uppdrag av Hallsbergs kommunstyrelse att upprätta en detaljplan. Ett förslag till detaljplan tas fram och skickas ut till myndigheter, sakägare och andra berörda. Detaljplanen handlades i första hand med ett så kallat begränsat planförfarande vilket innebär att om planförslaget godkänns i samrådet går detaljplanen direkt till antagande. Kommer det däremot in betydande synpunkter eller om förslaget behöver revideras går förfarandet över till ett så kallat standardförfarande, vilket är fallet för den aktuella detaljplaneförslaget. Det innebär att planförslaget kommer att gå ut för en granskning innan ett antagande kan ske. Antagandebeslutet vinner efter tre veckor laga kraft om inte beslutet överklagas. *Se flödesprocessen nedan.*

Standardförfarande



Begränsat förfarande



Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms heller inte vara av stor betydelse då förslaget inte skiljer sig nämnvärt från utformning idag och gällande detaljplaner inom planområdet.

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget består av:

- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Plankarta med bestämmelser i skala 1: 1000
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Illustrationskarta i planbeskrivningen
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Bullerberäkning

För övrigt planeringsunderlag till detaljplanen hänvisas till Hallsbergs kommuns hemsida, www.hallsberg.se/detaljplan.

Handläggare
Sanda Madjo
Planarkitekt Hallsberg/Kumla
019-58 89 24
sanda.madjo@kumla.se

PLANBESKRIVNING

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

BAKGRUND

Kommunstyrelseförvaltningen i Hallsberg har fått i uppdrag (KSAU § 69) att ta fram en ny detaljplan för kvarteret *Välten 2 m fl* för en ny förskola.

SYFTE

Syftet med aktuell detaljplan är att säkra spontanlekparken genom planläggning, och att möjliggöra flerbostadshus i delar av området utifrån nya förutsättningar i området.

PLANDATA

LÄGE

Planområdet är beläget i norra delen av Hallsbergs tätort med cirka 1,5 km till centrum. Planområdet begränsas av bland annat Stocksätterskolan (F-6) i väster, verksamhetsområde i norr. Bostäder finns i både öster och söder.

AREAL & MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

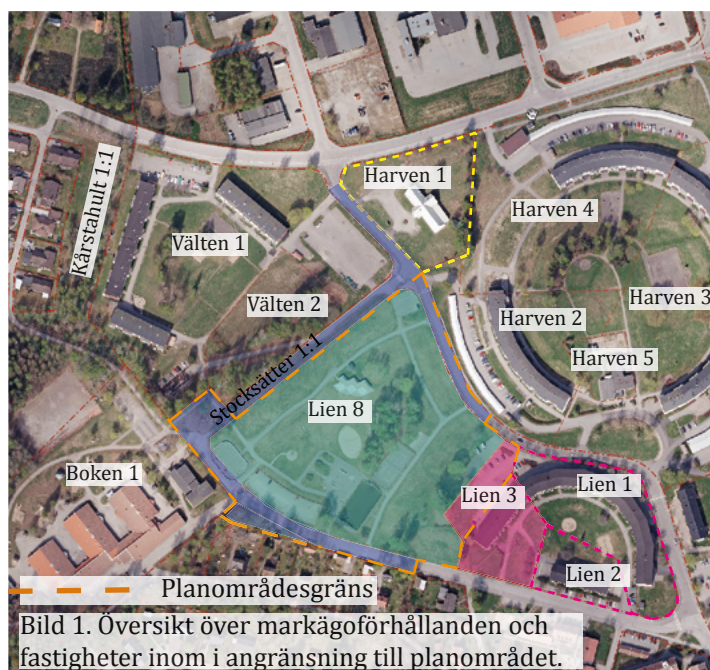
Planområdet omfattar ungefär 3,4 hektar.

Bilden till höger illustrerar markägoförhållandet inom och utanför planområdet.

De gröna och blå fälten visar fastigheter som är i Hallsbergs kommun ägo inom planområdet.

Den gulstreckade fastigheten, Harven 1, är i enskild ägo.

I övrigt gränsar planområdet till främst annan mark som ägs av Hallsbergs kommun (Välten 2, Kårstahult 1:1, Harven 5) eller HALLBO (Välten 1, Lien 1-2, Harven 2-4).



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

ÖVERSIKTSPLAN

Detaljplaneförslaget är förenligt med både gällande översiktsplan (antagen 16 maj år 2011) samt den nya översiktsplanen som ännu inte blivit antagen.

Området är i översiktsplanen utpekad som befintligt bostadsområde i den norra delen och fritid- och rekreationsområde i söder vilket överensstämmer till viss del med användningen av området idag men framför allt den aktuella planläggningen.

Enligt den gällande översiktsplanen har Hallsbergs kommun tidigare haft ett överskott på äldre och inte efterfrågade lägenheter i flerbostadshus som därför rivits för att uppnå en balans i efterfrågan. Nu finns det dock ett behov av nyproduktion i en del av planområdet. Både inom Välten 2 och Lien 8 har flerbostadshus tidigare rivits och idag är större delen av bostadsbeståndet i Hallsbergs norra del uthyrt.

DETALJPLANER

Följande detaljplaner gäller inom, helt eller delvis inom planområdet:

- 1861-P85/4 *"Hallsberg, Stocksätter"*, Laga kraft 1985-02-05
- 18-HAL-110 *"Kv Välten"*, Laga kraft 1968-11-13
- 18-HAL-57 *"Hallsbergs köping, Stocksätterområdet"*, Laga kraft 1959-06-25
- 18-HAL-88, *"Stocksättersområdet"*, Laga kraft 1964-03-04

Ovanstående detaljplaner ersätts i sin helhet i samband med att aktuell detaljplan vinner laga kraft utom 1861-P85/4 som där endast en mindre del av detaljplanen ersätts.

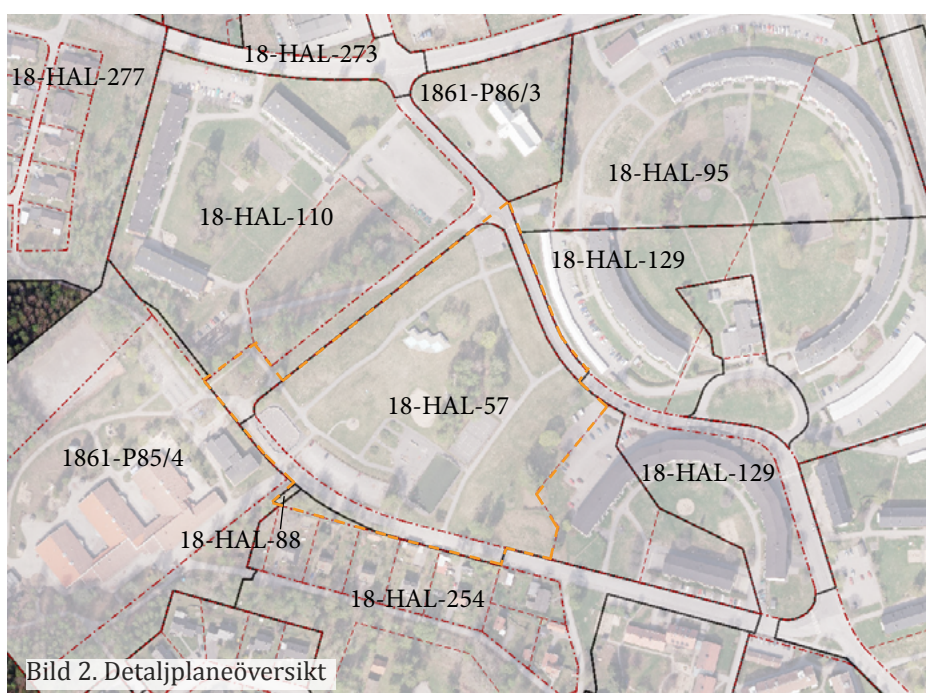


Bild 2. Detaljplaneöversikt

Planområdet gränsar till följande detaljplaner:

- 1861-P86/3, "Del av Kv Harven", Laga kraft 1986-02-19
- 18-HAL-277, "Hässleberg", Laga kraft 1979-02-09
- 18-HAL-273, "Del av Kv Traktorn", Laga kraft 1978-12-18
- 18-HAL-254, "Kv Kornet, Stocksättersgården", Laga kraft 1977-09-26
- 18-HAL-129, "Nytorget, Stocksätter", Laga kraft 1970-10-27
- 18-HAL-95, "Kv Harven (Träffen)", Laga kraft 1966-01-28

BEHOVSBEDÖMNING

Vid upprättandet av en detaljplan ska en miljöbedömning göras, enligt 6 kap. 11 § Miljöbalken för att utreda om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan (PBL 4 kap. 34 §). Enligt gjord behovsbedömning (Bilaga 1) för *Välten 2 m fl* bedöms planförslaget inte medföra någon betydande miljöpåverkan och därför kommer en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4 kap. 34 § inte att göras. Ett genomförande av detaljplanen kommer heller inte att leda till ett överskridande av miljö kvalitetsnormer för vatten eller luft. Detaljplanen motverkar inte Hallsbergs kommuns miljö kvalitetsmål. Hallsbergs kommun bedömer detaljplanen vara förenlig med 3,4 och 5 kap. Miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNING OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK & VEGETATION

GEOTEKNISK UNDERSÖKNING

Jordartskartor visar att större delen av planområdet består av morän och/eller sand samt delvis av lera (postglacial). Exploatören ansvarar för att ta fram vidare undersökningar vid behov.

HUVUDAVRINNINGSSOMRÅDE

Planområdet hör till Norrströms huvudavrinningsområde.

DAGVATTEN

Hallsbergs kommun förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten där det finns förutsättningar för det. Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas på egen fastighet genom avledning till grönytor eller dagvattenmagasin innan anslutning sker till det kommunala ledningsnätet.

FÖRORENAD MARK

Det finns inga kända föroreningar varken inom eller i angränsning till planområdet.

RADON

Planområdet befinner sig i ett normalriskområde (10-50 kBq/m³) för radon.

FORNLÄMNINGAR

Det finns inte registrerade fornlämningar inom planområdet.

NATUR & FRIYTOR

LEK & REKREATION

Efter rivningen av flerbostadshusen på fastigheten Lien 8 byggdes spontanlekparken i kommunal regi som är Hallsbergs mest attraktiva aktivitetspark. Här finns aktiviteter för alla åldrar i form av gröna kuperade gräsmattor, grillplatser, plaskbassänger, konstgräsplan, beachvolleybollplan, boulebana, frisbeegolf, skate- och inlinespark, etc. Inom det angränsande kvarteret Välten finns en stor grön innergård som till skillnad från aktivitetsparken inte är lika uppstyrd i form av olika aktiviteter och planer.

Förändringar:

I detaljplanen planläggs området som PARK för att säkra området i och med att aktivitetsparken är byggd på bostadsmark i gällande detaljplan. En del av det som idag kan upplevas som parkens område där det finns möjlighet att spela frisbeegolf planläggs för bostäder, mer information under "Ny bebyggelse" nedan.



Bild 3. Vy från gc-vägen ner mot plaskbassängerna

NATURMILJÖ

Planområdet är beläget i närheten av Hultaskogen som är ett skogsområde med tillgängligt elljusspår som tillsammans med aktivitetsparken, skapar ett större aktivitetsområde i Hallsbergs norra delar. Detaljplaneförslaget påverkar ingen naturmiljö varken inom eller i anslutning till planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

BEFINTLIGA BOSTÄDER

I angränsning till planområdet, på fastigheten Välten 1, finns det idag tre stycken flerfamiljshus från 1970-talet, med sammanlagt 96 lägenheter. Tidigare har liknande bostadshus även stått på Lien 8 och Välten 2, dessa revs år 2004 respektive år 2007. Utanför planområdet finns liknande bostadsbebyggelse med flerfamiljshus men också småhusområden med villabebyggelse.



Bild 4. Flerbostadshus på Välten 1

NY BEBYGGELSE

Detaljplanen föreslår ny bebyggelse (B) utmed Nytorgsgatan i form av flerbostadshus i cirka 5-6 våningar med en högsta byggnadshöjd på 21 meter och en största bruttoarea på 11 000 m² ovan mark. Inom den egna fastigheten ska även parkering till de boende och besökande ordnas utifrån en parkeringsnorm på minst 0.7 parkeringsplatser per lägenhet. Parkeringsbehovet är fastighetsägarens ansvar att ordna främst inom den egna fastigheten.

Inom områden med beteckningen p₁ (se plankartan) ska huvudbyggnader inte placeras närmre gata än 12 meter. På så vis kan parkering anordnas närmast gatan. För kompletbyggnader gäller 3 meter i högsta byggnadshöjd inom hela planområdet.

OFFENTLIG & KOMMERSIELL SERVICE

I anslutning till planområdet finns Stocksätterskolan som är en låg- och mellanstadie-skola (år F-6). Norr om planområdet finns ett av Hallsbergs verksamhetsområden. Här finns bland annat en elkedja, en livsmedelsbutik, bilprovning med mera.

Förändringar:

Inga förändringar sker vad gäller offentlig/kommersiell service inom planområdet. I angränsning till planområdet finns det planer på att anlägga en ny förskola.

TILLGÄNGLIGHET

Enligt Plan- och bygglagen ska ny bebyggelse uppfylla krav på tillgänglighet. Lagstiftningen ställer särskilda tillgänglighetskrav för allmänna platser och lokaler dit allmänheten har tillträde.

GATOR & TRAFIK

GATUNÄT

Planområdet omges av lokalgatorna Nytorgsgatan i norr och Norrgårdsgatan i sydost.

Förändringar:

Detaljplanen medför inga förändringar vad gäller den huvudsakliga gatustrukturens befintliga användning och utformning inom planområdet. Nya tillfarter till de nya bostäderna kommer ske främst från Nytorgsgatan.

GÅNG-, CYKEL- OCH MOPEDTRAFIK

Utmed Nytorgsgatan och Norrgårdsgatan löper gång- och cykelvägar. Inom aktivitetsparken finns också gång- och cykelvägar som löper mellan Nytorgsgatan och Norrgårdsvägen, bland annat ner mot Hässlebergsområdet och Hultaskogen.

Förändringar:

Detaljplanen medger bostadsbebyggelse där det idag löper en inre gång- och cykelväg inom aktivitetsparksområdet. Den berörda gång- och cykelvägen bör flyttas in mot själva parkområdet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Busslinje 10 har flera hållplatser i tätorten. På Nytorgsgatan finns tre hållplatser, varav den ena är i direkt anslutning till planområdets nordöstra hörn. Cirka 1,5 km sydost om planområdet, i Hallsbergs centrum, finns resecentrum med bussterminal och järnvägsstation.

PARKERING & UTFARTER

Inom planområdet finns markparkering med infart från Norrgårdsgatan som används till stora delar av skolpersonal på Stocksätterskolan men också av besökare till både skolområdet och aktivitetsparken. En mindre yta används som besöksparkering till aktivitetsparken med tillfart från Nytorgsgatan.

Förändringar:

Den mindre ytan i det norra hörnet (med tillfart från Nytorgsgatan) som används som besöksparkering omfattas av föreslagen bygg rätt för ny bostadsbebyggelse i området. Den större parkeringsytan med tillfart från Norrgårdsgatan planläggs som "P" (parkering på kvartersmark).

RISKER & STÖRNINGAR

TRAFIKBULLER

I Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande riktvärden:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad,
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

(För en bostad om högst 35 m² gäller istället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.)

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och

2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22 och 06 vid fasaden.

Under perioden 14 mars - 22 mars 2016 utfördes en trafikmätning på Nytorgsgatan, vid kyrkan. ÅDT (årsmedeldygnstrafiken) för perioden är 1072 fordon/dygn. Andelen tung trafik är 1 %. Den skyltade hastigheten idag är 50 km/h.

Ekvivalentnivån enligt nuvarande ÅDT beräknas ligga på 48 dBA vid förskolan och 52 dBA vid de planerade bostäderna. Motsvarande maxnivåer ligger på 69 dBA respektive 77 dBA. Med en ökning på 1% varje år, beräknas ÅDT vara 1087 fordon/dygn år 2030, vilket gav samma resultat vad gäller ekvivalent- och maxnivå som med nuvarande ÅDT. Beräkningarna visar att ekvivalentnivåerna klaras med relativt god marginal. För de planerade bostäderna utmed Nytorgsgatan behöver uteplatserna vändas inåt mot spontanlekiparken för att klara gällande riktvärden när det gäller maxnivåerna.

En planbestämmelse läggs till i plankartan för att säkerställa riktvärdena för bostädernas uteplatser. *Se tabell nedan och/eller bilaga "Bullerberäkning Välten 2 m fl/Lien 8 m fl".*

Mottagarens höjd i meter	Ekv. nivå, dBA	Maxnivå, dBA
2	52,4 (52,5)	77,3 (77,3)
5	52,3 (52,3)	77,0 (77,0)
8	52,0 (52,1)	76,5 (76,5)
11	51,7 (51,8)	75,9 (75,9)
14	51,0	75,0
17	51,0	74,0
20	51,0	74,0

Tabell 2 visar bullernivåerna för planerade bostäder, idag år 2016 och inom parentes beräknade nivåer för år 2030. Röda siffror visar att det överstiger riktvärdena

ÖVERSVÄMNINGSRISK

Inom planområdet finns inga påtagliga översvämningsrisker.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN & AVLOPP

Området är anslutet till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp och vid byggnation av bostäder utmed Nytorgsgatan enligt detaljplaneförslaget finns anslutningsmöjligheter. *Se bild 6 till höger.*

FJÄRRVÄRME

Fjärrvärmeledningar löper enligt bild 7 på s. 12 och planläggs som ett u-område med prickmark i plankartan.

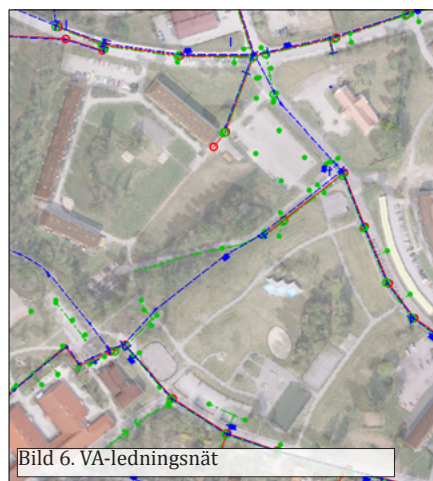
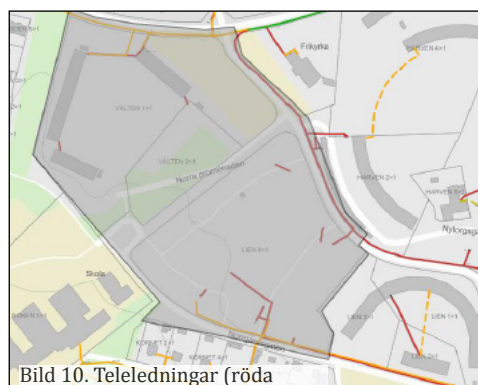
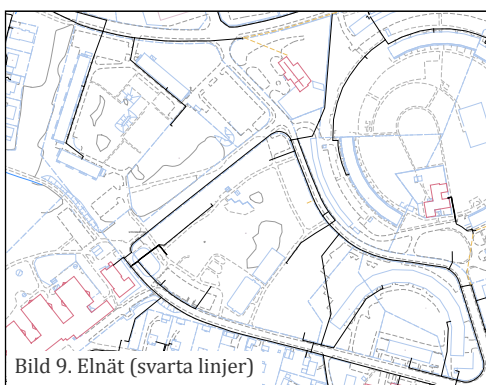
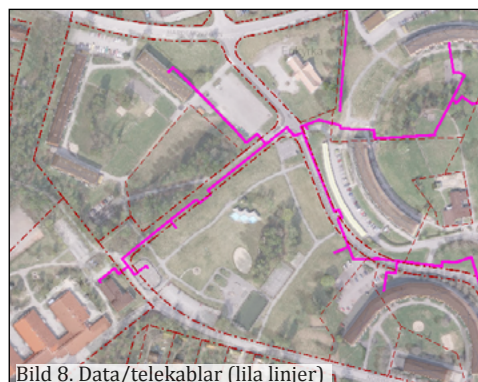
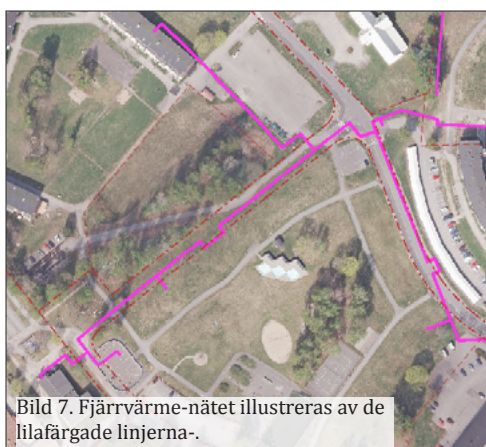


Bild 6. VA-ledningsnät

EL, TELE, BREDBAND, M.M.

Datakablar finns inom planområdet och löper tvärs igenom Välten 2 samt mellan Välten 2 och Lien 8 inom fastigheten Stocksätter 1:1 där det tidigare varit en gata, se bild 8 (sida 12). Elnätets utbredning är i nuläget enligt bild 9 (sida 13). Teleledningarna löper enligt bild 10 (sida 13).

**AVFALL**

Planområdet har närhet till kommunens återvinningscentral där invånare kostnadsfritt kan lämna återvinningsbart och farligt avfall. I övrigt finns också återvinningsstationer på bland annat Nytorpgatan 1 och Högtorpsgatan som Förpacknings- och tidningsinsamlingen AB ansvarar för.

Förändringar:

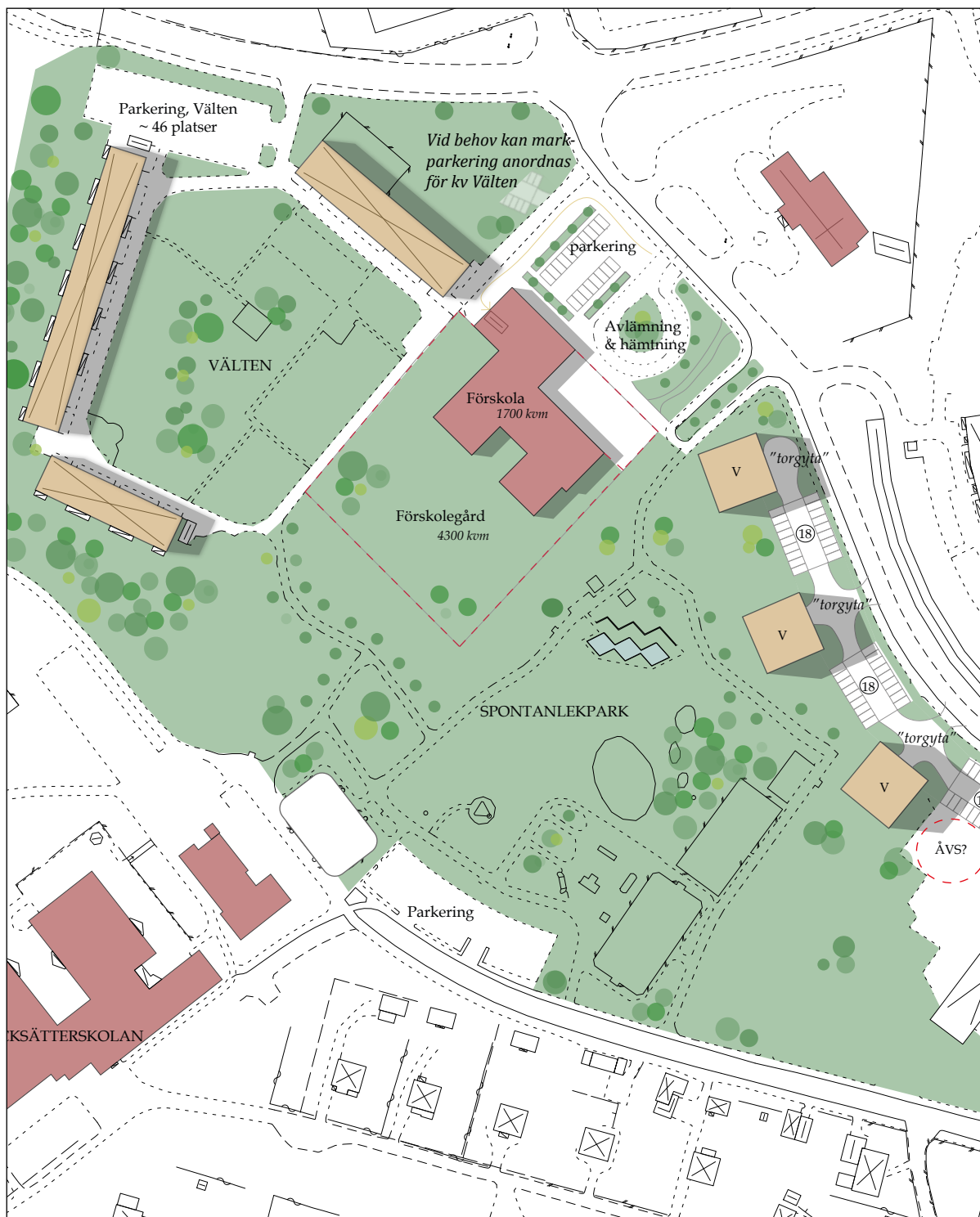
Fastighetsägaren ansvarar för sopsorteringsmöjligheter för de boende inom den egna fastigheten, till exempel genom miljöbodar.

BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Brandvattenförsörjningen bör utökas och anpassas till aktuell plan. Behovet av vatten för brandsläckning bedöms uppgå till minst 900 liter per minut. Brandposter bör placeras med ett inbördes avstånd av högst 250 meter. (Nerikes Brandkår)

ILLUSTRATIONSPLAN

EJ I SKALA



Illustrationen nedan visar endast **ett förslag** på en möjlig utformning utifrån vad detaljplanen för "Förskolan på norr" och detaljplanen för "Lien 8 m fl" medger.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR & KONSEKVENSER

HANDLÄGGNING & TIDPLAN

Handläggning startade under senhösten år 2015. Detaljplanen var ute på samråd i mars 2016 med ett begränsade förfarandet till en början. Efter samrådet har förfarandet gått över till ett standardförfarande med en granskning på två veckor, på grund av inkomna synpunkter som lett till ändringar i planförslaget. Ett antagande förväntas kunna tas i juni samma år.

HUVUDMANNASKAP & ANSVARFÖRDELNING

Hallsbergs kommun är huvudman för allmän platsmark. Huvudmannaskapet innebär ett formellt ansvar för iordningställande, drift och underhåll av mark och anläggningar inom allmän platsmark.

Hur den befintliga parkeringsytan med tillfart från Norrgårdsgatan ska förvaltas behöver regleras och tydliggöras vid ett genomförande av detaljplanen. I dagsläget används ytan för olika ändamål; både skolpersonal (enskilt ändamål) och besökare till aktivitetsparken (allmänt ändamål).

Kommunstyrelseförvaltningen upprättar detaljplanen och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningar.

Exploatören ansvarar för genomförande av detaljplanen inom kvartersmark med ansökan om bygglov och bygganmälan, uppförande av bebyggelsen och iordningställande av tomtmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

SERVITUT, LEDNINGSRÄTTER OCH ANDRA RÄTTIGHETER

Inom planområdet finns inga servitut eller ledningsrätter som påverkas av detaljplanen.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Inga fastigheter i ensild ägo blir påverkade av detaljplaneförslaget då marken inom planområdet ägs av Hallsbergs kommun.

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Nedan beskrivs den påverkan som ett genomförande av förslaget till *Detaljplan för Lien 8 m fl* får på fastigheterna inom planområdet.

- **STOCKSÄTTER 1:1, DEL AV**
Detaljplanens genomförande leder till att användningen inom vissa delar av fastigheten förändras, från (kvartersmark) bostadsmark till parkmark (allmän plats).
- **LIEN 8**
Fastigheten är planlagd för bostadsmark i gällande detaljplan men vid ett genomförande av aktuell planläggning ändras markanvändningen till parkmark. Den del som

är avsedd för bostadsbebyggelse i planförslaget kan avstyckas och bilda egen fastighet.

FASTIGHETER I ANGRÄNSNING TILL PLANOMRÅDET

Nedan beskrivs den påverkan som ett genomförande av förslaget till *Detaljplan för Välten 2 m fl* får på fastigheterna som gränsar till planområdet.

- KÅRSTAHULT 1:1, BOKEN 1, LIEN 1-3 & HARVEN 1-2
Detaljplanen medför inga förändringar eller negativ påverkan.
- KORNET 2-7
Gällande detaljplan för fastigheterna Kornet 2, 3 och 4 medger en fastighetsreglering med möjlighet att utöka fastigheterna mot Norrgårdsgatan. I och med att denna möjliga fastighetsreglering aldrig blivit genomförd planläggs den mark som går **utanför** fastigheternas nuvarande gällande fastighetsgränser som naturmark (allmän plats). Detaljplanen medför inga förändringar för Kornet 5, 6 och 7.
- LIEN 3
Den del av fastigheten som inte ingår i planområdet påverkas inte av ett genomförandet av detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Hallsbergs kommun tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan och får även intäkter från mark- och fastighetsförsäljning.

Exploatören bekostar all byggnation inom kvartersmark. Det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnation och anläggning regleras i ett exploateringsavtal.

Övriga anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme med mera debiteras enligt gällande taxa hos respektive leverantör.

TEKNISKA FRÅGOR

Exploatören ansvarar för erforderliga undersökningar, så som nyare geotekniska undersökningar, radonmätning, etc. Nya byggnader kan anslutas till det kommunala VA-nätet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att exploatera i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är upprättad av Sanda Madjo, Planarkitekt i Hallsberg & Kumla kommuner.

Under arbetets gång har samråd med berörda tjänstemän inom Hallsbergs och Kumla kommuner och representanter från HALLBO skett.

KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

2016-06-09

Sanda Madjo

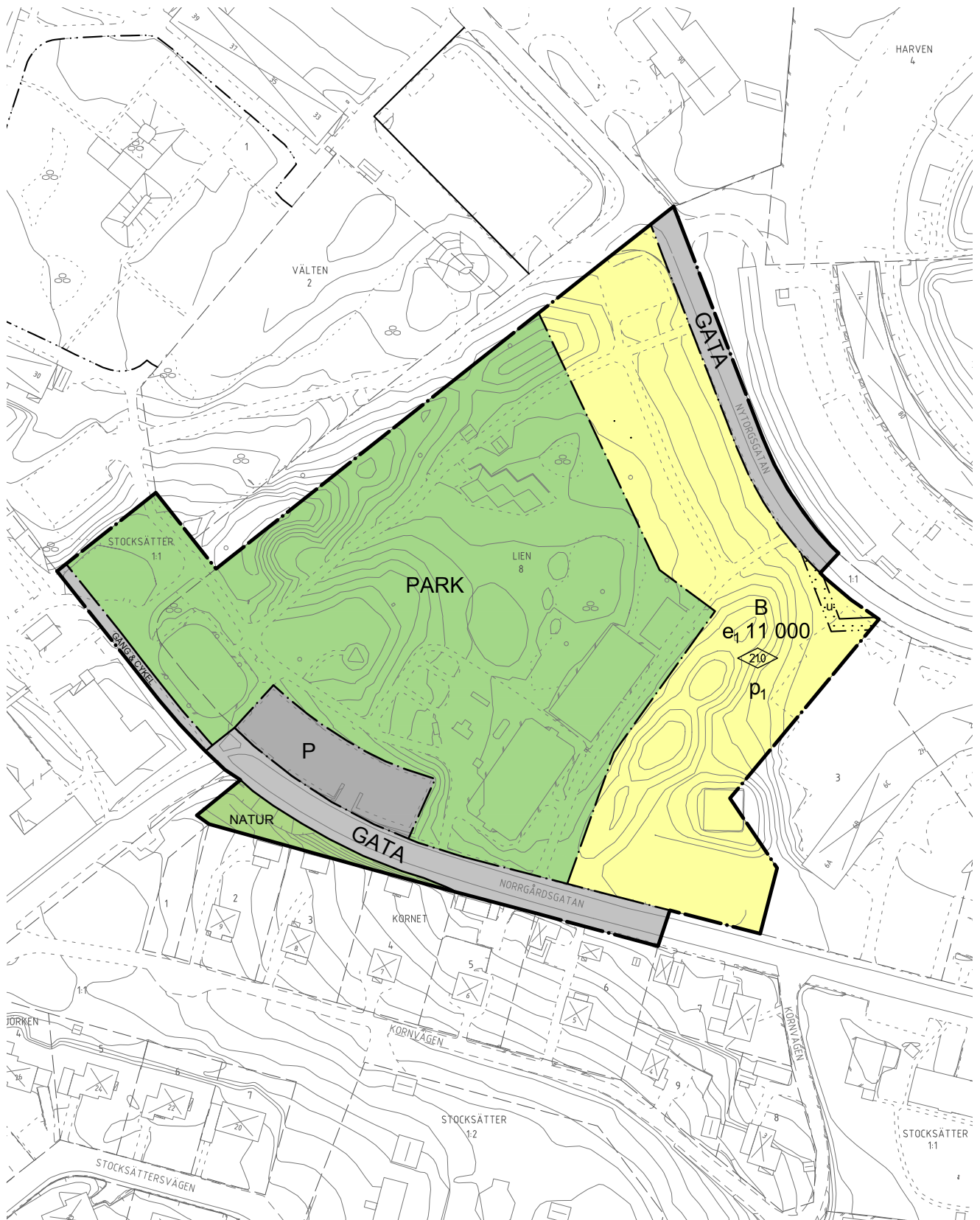
Planarkitekt

Alexander Dufva

Planchef

PLANKARTA

EJ I SKALA






PLANKARTA

EJ I SKALA

PLANBESTÄMMELSER


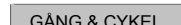
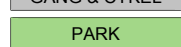
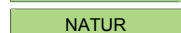
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

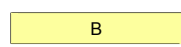
	Detailplanegräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Lokalgata
	Gång- och cykelväg
	Anlagd park
	Naturområde

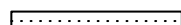
Kvartersmark

	Bostäder
	Parkering

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e. 11 000 Största bruttoarea i m² ovan mark

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte förses med byggnad
u	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas på egen fastighet genom avledning till grönytor eller dagvattemagasin innan anslutning sker till det kommunala ledningsnätet

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p: Huvudbyggnader ska placeras minst 12 meter från gata

Utformning och omfattning

	Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad. För komplementbyggnad gäller 3 meter i högsta byggnadshöjd inom hela planområdet
---	--

SKYDD MOT STÖRNINGAR

Buller från vägar ska inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft



DETALJPLAN FÖR "LIEN 8 M FL"

ANTAGANDEHANDLING