

Plan: ÄDP 215 - Detaljplan för Centrala Månkarbo
Planförfarande: Standard
Dnr: EDP 2016.1873
Datum: 2018-05-08
Handläggare: Patrich Vikström



PLANBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING

ÄDP 215 - Detaljplan för Centrala Månkarbo
FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR
Fastigheten Månkarbo 11:1

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. SAMMANFATTNING	3
2. INLEDNING	3
2.1. Planens syfte och huvuddrag	3
2.2. Läsanvisning	4
2.3. Planprocessen för denna detaljplan	4
2.4. Bedömning av miljöpåverkan	5
2.5. Tidigare ställningstaganden	5
3. PLANDATA	6
3.1. Geografiskt läge	6
3.2. Areal	7
3.3. Markägoförhållanden	7
4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
4.1. Bebyggelse	7
4.2. Statliga intressen/Riksentressen	9
4.3. Underjordiska ledningsdragningar	9
4.4. Samhällsservice	9
4.5. Natur, kultur och rekreation	9
4.6. Miljö, hälsa och risk	10
4.7. Trafik	14
4.8. Sociala aspekter	15
4.9. Nollalternativ	15
5. PLANENS INNEHÅLL	16
5.1. Användning av kvartersmark	16
5.2. Egenskapsbestämmelser	16
5.3. Administrativa bestämmelser	17
6. PLANENS GENOMFÖRANDE	18
6.1. Organisatoriska frågor	18
6.2. Fastighetsfrågor	18
6.3. Ekonomiska frågor	19
6.4. Genomförandetid	19
7. MEDVERKANDE KOMMUNALA TJÄNSTEMÄN	19

Handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Dagvattenutredning
- Trafikbuller-PM
- Miljöteknisk undersökning
- Barnchecklista

1. SAMMANFATTNING

Den 2016-12-08 inkom en ansökan om ändring av detaljplan för fastigheten Månkarbo 11:1 i Månkarbo.

Utskottet samhällsbyggnad beslutade 2017-01-04 § 5 att ge Samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att påbörja en utredning av ändring av detaljplan för fastigheten Månkarbo 11:1 i centrala Månkarbo.

Den huvudsakliga ändringen mot gällande plan är att höja antalet våningar från en (I) till två (II) våningar på fastigheten. Användningen är densamma som tidigare, dock har byggnadsarea reglerats genom utnyttjandegrad, (e₁00 för huvudbyggnad samt e₂00 för komplementbyggnad). I planarbetet har en dagvattenutredning, ett trafikbuller-PM samt en miljöteknisk utredning tagits fram för att säkerställa planens syfte.

2. INLEDNING

2.1. Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra bostäder i två våningar på fastigheten Månkarbo 11:1. Befintlig detaljplan medger bostäder och handel i högst ett plan inom fastigheten Månkarbo 11:1.

Huvuddrag

I huvuddrag föreslås följande förändringar från gällande plan:

- Fastigheten Månkarbo 11:1 som i gällande detaljplan regleras som bostadsändamål (B) och handel (H) till en höjd om ett våningsplan behåller samma bestämmelser men med två våningsplan och en tillåten nockhöjd på 9 meter.

- Istället för att reglera byggrätt och placering av bebyggelse med prickmark förses fastigheten med bestämmelse om utnyttjandegrad för huvudbyggnad (e₁00) och utnyttjandegrad för komplementbyggnad (e₂00).

2.2. Läsanvisning

Detaljplanen är kommunens verktyg för att styra användningen av mark- och vattenområden inom kommunen. Planens bestämmelser utgör ramarna för prövning av framtida bygg- eller marklovsärenden. Denna antagandehandling är ett förslag till ändring av detaljplan för fastigheten Månkarbo 11:1 i Centrala Månkarbo. Planområdet omfattar fastigheten Månkarbo 11:1. Markanvändningen inom området regleras i dagsläget av detaljplan 215 Centrala Månkarbo, fastigheten Månkarbo 2:8 m.fl. från år 1979.

Plankartan

Plankartan är ett juridiskt bindande dokument och den handling som främst utgör grunden för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivning

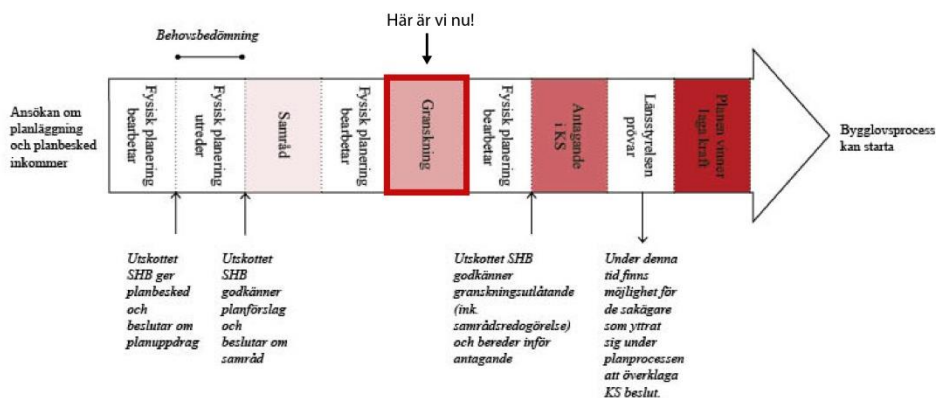
Planbeskrivningens syfte är att beskriva platsens förutsättningar och de förändringar som planen möjliggör. Planbeskrivningen skall även verka som ett stöd i tolkningen av plankartan samt förtydliga vilka konsekvenser och eventuell påverkan som planens genomförande innebär. Beskrivningens genomförandedel har som funktion att förenkla och säkerställa planens genomförande. Denna del tillämpas som stöd vid eventuell fastighetsbildning, kostnadsfördelning mellan berörda parter m.m. efter det att planen har vunnit laga kraft.

2.3. Planprocessen för denna detaljplan

Utskottet för samhällsbyggnad gav 2017-01-04 § 5 Samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att påbörja en planutredning för ersättning av detaljplan för fastigheten Månkarbo 11:1 i Månkarbo i Tierps kommun. Då föreslagen markanvändning i stort sätt är den samma som i gällande plan och då de berörda markområdena inte bedöms vara av allmänt intresse kommer planarbetet att bedrivas efter standardförfarande. Så här ser processen för standardförfarandet ut i Tierps kommun:

PLANPROCESSEN FÖR DETALJPLANLÄGGNING

- standardförfarande i Tierps kommun



2.4. Bedömning av miljöpåverkan

Avvägning mot miljöbalken

Planförslaget strider inte mot miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip enligt 2 kap. 6 §.

Behovsbedömning

För att avgöra detaljplanens möjliga miljöpåverkan genomförs alltid en behovsbedömning. Behovsbedömningen har som syfte att bestämma om planens möjliga miljöpåverkan är av sådan grad så att frågan måste utredas vidare. Om så är fallet, genomförs en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Planförslaget avser en mindre planändring och kommer bedrivas enligt standardförfarande. Kommunen gör bedömningen att en särskild behovsbedömning inte är nödvändig för att konstatera att planändringen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap. 11§, med hänsyn till planändringens begränsade omfattning och typ. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

2.5. Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan (ÖP 2010-2030) anges att planeringen för Månkarbo ska inriktas på en ökning av befolkningen från dagens ca 700 till mellan 1000 och 1200 personer. Ny bebyggelse ska i första hand förläggas inom tätorten samt utgöra kompletteringar av befintlig bebyggelse i kollektivtrafiknära läge. Hänsyn ska tas till områdets lugna karaktär och utblickarna över jordbrukslandskapet. Planförslaget bedöms ligga i linje med översiktsplanens intentioner. Föreslagna förändringar bedöms inte strida mot översiktsplanen.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp i området har god kapacitet.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av DP 215, Månkarbo, fastigheten Månkarbo 2:8 m.fl. från år 1979. I planen anges den tillåtna markanvändningen för Månkarbo 11:1 som bostäder och handel i högst en våning samt prickmark. Genomförandetiden för aktuell plan är 15 år och har löpt ut.

Planprogram

Ett planprogram har inte upprättats inom ramen för planarbetet.

Visionen

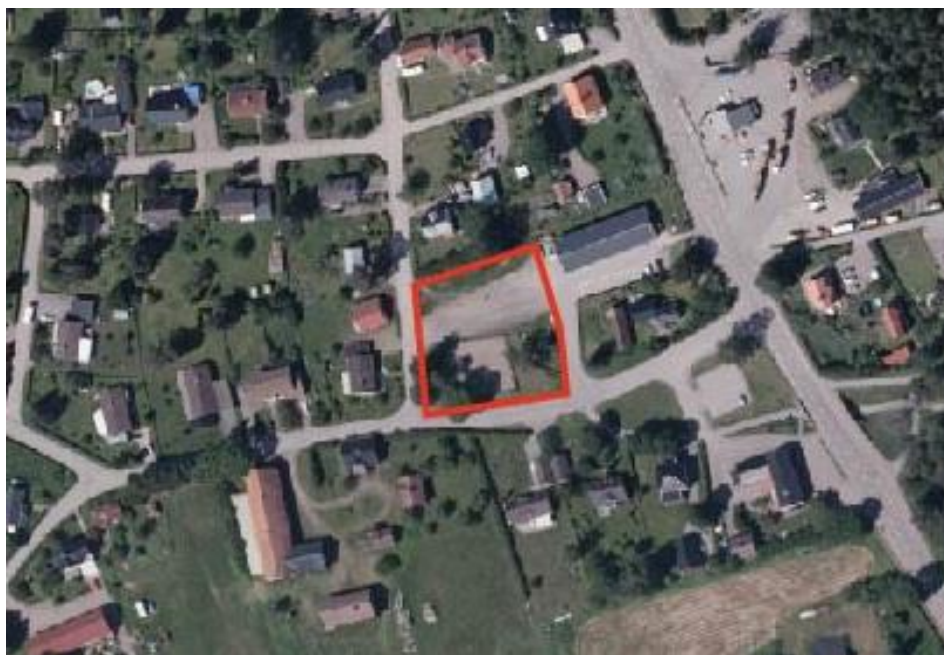
Planen överensstämmer med kommunens vision och översiktsplanens intentioner.

3. PLANDATA

3.1. Geografiskt läge

Planområdet är beläget i samhället Månkarbo i södra Tierp. Idag är planområdet en obebyggd yta som främst används för aktiviteter såsom boule. Ytan består av en grusplan och gräs med ett antal större träd.

Närområdet omfattas främst av småskalig villabebyggelse med hus mellan ett till två våningsplan. Planområdet angränsar till ICA Tallen Månkarbo. Busshållplats Månkarbo gångtunnel ligger ca 50 meter från fastigheten.



Karta med planområde markerat.

3.2. Areal

Planområdet omfattar en yta av ca 0,28 hektar.

3.3 Markägoförhållanden

Fastigheten Månkarbo 11:1 ägs av AB Tierpsbyggen.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

4.1. Bebyggelse

Området är sedan tidigare obebyggt. Enligt beslut i kommunens investeringsgrupp är avsikten att denna fastighet ska möjliggöra för bostäder samt handel i två våningar. Till skillnad från liggande detaljplan, möjliggör detta nya planförslag ökad bygggrätt (från en våning till två våningar). Förutom bostäder kommer fastigheten att förses med gårdsytor, förrådsbyggnader och carport. Månkarbo dominerades fram till 1920-talet av jordbruksmark. Under 1950-talet började samhället att växa och består idag främst av villabebyggelse. Planområdet omges av småskalig villabebyggelse med utblickar över jordbrukslandskapet.

Kringliggande bostadsområde består av låg villabebyggelse med en tillåten bebyggelsehöjd om mellan ett (I) och två (II) våningsplan. För att bibehålla områdets karaktär ska man eftersträva den struktur som finns bland den befintliga bebyggelsen idag.

Planområdet används idag för boule. Utöver en grusad boulebana är marken obebyggd och utgörs av grönytor och är delvis reglerad med prickmark. Området gränsar till Ohlströms väg i väster och Hamrarnevägen i söder.



Planområdet sett från Ohlströms väg.

Föreslagen detaljplan tar hänsyn till befintlig bebyggelse och planområdet förses med bestämmelser som bidrar till att områdets småskaliga karaktär bevaras. Planen föreslår bebyggelse avsedd för bostäder i två (II) plan med 9 meter som högsta tillåtna nockhöjd. Den högst tillåtna byggnadsarean bestäms i planen till 25 % av planområdets yta, samt komplementbyggnader om 10 % av planområdets yta. Bostadshusen föreslås få sadeltak. Ett förslag till bebyggelsens yttre fasad mot väster illustreras i bilden på nästa sida.



Situationsplan som visar förslag på bebyggelse och utformning av gårdsytor (Källa: Krook och Tjäder, 2017).



Förslag på utformning av fasad mot Ohlströms väg (Källa: Krook och Tjäder, 2017).

4.2. Statliga intressen/Riksintressen

Det aktuella planområdet berörs inte av något riksintresse.

Fornlämning

Väster och söder om planområdet återfinns två fornlämningar. Fornlämningen Tierp 970 (FMIS) visar på uppgifter om en backstuga. Den andra fornlämningen visar på bebyggelselämningar. Båda fornlämningarna ligger utanför planområdet och är inte undersökta. Om fornynd eller fornlämningar påträffas vid markarbete, ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas utan dröjsmål enligt kulturmiljölagen.

4.3. Underjordiska ledningsdragningar

Det finns idag inga kommunala ledningsdragningar över fastigheten. Ledningar för bredband löper längs Ohlströmsväg och Hamrarnevägen. I fastighetens södra del finns det vatten- och avloppsanslutningar som är markerade som ett u-område.

Inom planområdet finns det idag teleledningar som i plankartan markerats med ett u-område. Om undanflyttningsåtgärder eller skydd av ledningar i samband med byggnation behövs ska arbetet bekostas av exploatören.

4.4. Samhällsservice

Planområdet är beläget i centrala Månkarbo som främst består av villabebyggelse. I direkt anknytning till planområdet ligger en ICA butik. Målet med ökad bostadsbebyggelse i Månkarbo är att stärka underlaget för service, skola och kollektivtrafik i orten. Idag finns närmsta centrum med samhällsservice i Tierps köping.

4.5. Natur, kultur och rekreation

Natur

Planområdet utgörs främst av en grusad boulevard samt av gräsytor. I utkanten av planområdet finns en storvuxen lönn med höga naturvärden och precis utanför gränsen till aktuellt planområde finns en stor björk med höga naturvärden. Resterande träd/buskar har inga höga naturvärden, men träden bidrar till skugga och ett rikare fågelliv som bör beaktas.

I översiktsplanen anges att grova träd är mycket värdefulla att bevara eftersom ädellövträden i Tierp befinner sig på gränsen av sitt utbredningsområde och inhyser en rad hotade arter. Kommunen gör bedömningen att lönnen ska bevaras och får en skyddsbestämmelse i plankartan. Eftersom björken ligger utanför planområdet kommer detaljplanen inte ta hänsyn till denna. Om lönnen behöver tas ned bör den ersättas med ett nytt träd som främjar biologisk mångfald.

Friytor, landskap och vegetation

Del av fastigheten nyttjas idag för boule. Boulebanan kommer att ersättas och flyttas till Tallparkens idrottsplats enligt överenskommelse mellan Tierpsbyggen och föreningen pensionärsorganisationerna som idag nyttjar banan.

Kulturmiljö

Kommunen har tagit fram ett kulturmiljöprogram som heter "Tierp tar tillvara". I aktuellt program bedöms planområdet inte innefatta några värdefulla kulturmiljöer.

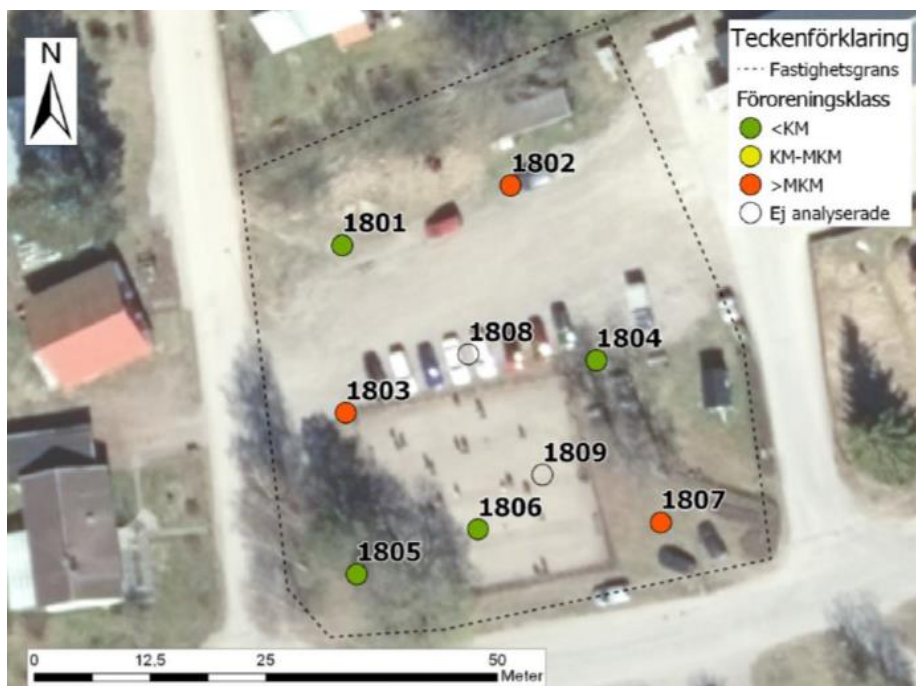
4.6. Miljö, hälsa och risk

Markföroreningar

Inom planområdet finns det en markförening registrerad. Föreningen kommer från tidigare verkstadsindustri som bedrivits på området i form av en smidesverkstad. Föreningen är identifierad av Länsstyrelsen, men avslutad utan åtgärd. Det finns inga uppgifter om riskklass.

En miljötekniskundersökning utfördes i februari 2018 där föreningsnivån undersöktes för att klara Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) inför framtida exploatering av bostäder. Det undersöktes om verkstadsföroreningar som metaller, petroleumkolväten och PAH förekom inom fastigheten.

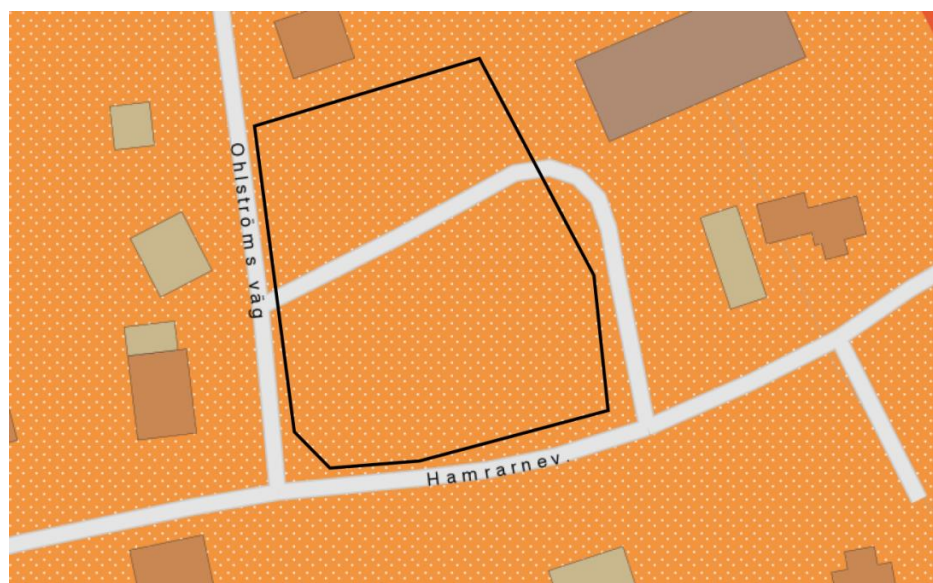
Provpunkterna visade att endast jordmassor i den översta halvmetern översteg riktvärdena. Markföreningen har markerats med bestämmelsen a₁ på plankartan med upplysning om villkor för lov, vilket betyder att innan fastigheten exploateras med bostäder behöver dessa massor åtgärdas. För mer information, se utredning (bilaga).



Karta över provpunkterna för jord och de föroreningsnivåer som identifierats i respektive punkt (Källa: Ramböll, 2017).

Geotekniska förhållanden

Jordarten inom planområdet är postglacial sand. Sand är en relativt genomsläpplig jordart och infiltrationen i planområdet bör vara god. Planområdet ligger på relativt flack mark med en svag lutning.



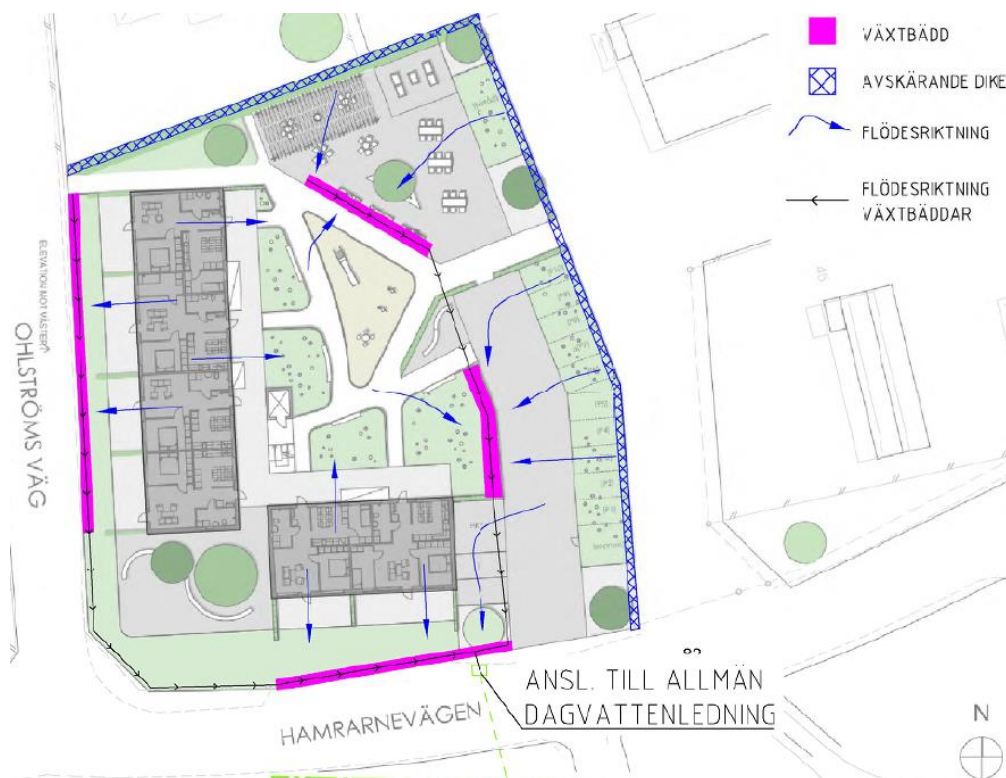
Hela planområdet består enligt jordartskartan av postglacial sand. Planområdesgräns är markerat i svart (Källa: Ramböll, 2017).

Dagvatten

Befintliga dagvattenledningar finns söder om planområdet och löper längs Hamrarnevägen. Vattengångarna ligger mellan +42,70 och +42,46. En dagvattenservis finns också precis söder om planområdet. Dagvattenledningarna avvattnas söderut till ett dike.

Planområdet ingår i delavrinningsområdet Ovan Svartån och huvudavrinningsområde 54 Tämnrån. Recipient för dagvatten är vattenförekomsten Tämnrån Svartån. Enligt statusklassning som utfördes år 2013 har recipienten måttlig ekologisk status. Recipientens kemiska status klassades år 2015 till Uppnår ej god eftersom halten kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrider gränsvärdena. Kviksilver och PBDE överskrider gränsvärdena i samtliga svenska vattenförekomster. Miljö kvalitetsnormen beslutades 2017-02-23 till God kemisk ytwaterstatus, med undantag i form av mindre stränga krav för kvicksilver och PBDE.

Den planerade exploateringen innebär en ökning av andelen hårdgjord yta. Enligt framtagen dagvattenutredning beräknas att en magasinsvolym om 28 m³ behövs för att inte öka dagvattenflödet. Takytor och hårdgjorda ytor föreslås avvattnas mot växtbäddar för rening och fördröjning. Bäddarnas dränering kopplas till det kommunala dagvattennätet. Om gröna tak anläggs kan behovet av fördröjning i växtbäddarna minska.



Avvattningsplan (Källa: Ramböll, 2017).

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för Uppsalaåsen. Länsstyrelsens upprättade vattenskyddsföreskrifter gäller inom planområdet. Vattenskyddsföreskrifterna har som syfte att skydda allmänna vattentäkter från

föreningar och minskning av grundvatten. Se Länsstyrelsens vattenskyddsföreskrifter för vad som gäller för verksamheter inom yttre vattenskyddsområde.

Dispens från gällande vattenskyddsföreskrifter kan komma att krävas för åtgärder inom planområdet. En dispens får inte medges om syftet med åtgärderna motverkar syftet med vattenskyddsområdet. Ansökan om dispens skickas till Länsstyrelsen.

Radon

All nybyggnation bör ske radonsäkert. Enligt kommunens gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030) är planområdet klassat som hög- till normalriskområde för radon. I enlighet med översiktsplanen bör därför radonmätning göras inför slutbesked vid eventuell byggnation inom planområdet. Kontakt skall tas med kommunens Medborgarservice senast i samband med bygglovsansökan.

Transport av farligt gods

E4an som passerar öster om planområdet är en transportled för farligt gods. Avståndet till planområdet är så pass stort att inga särskilda åtgärder bedöms vara nödvändiga.

Buller

Enligt framtagna bullerutredning överstigs inte ljudnivån om 55 dBA vid fasad för föreslagen bebyggelse.

Brandpost

I korsningen Hamrarnevägen/Ohlströms väg finns en brandpost. I planarbetet kommer brandpostens placering att beaktas. Om placeringen skulle påverkas eller behöver ändras kommer det ske i dialog med brandförsvaret.

Skuggning

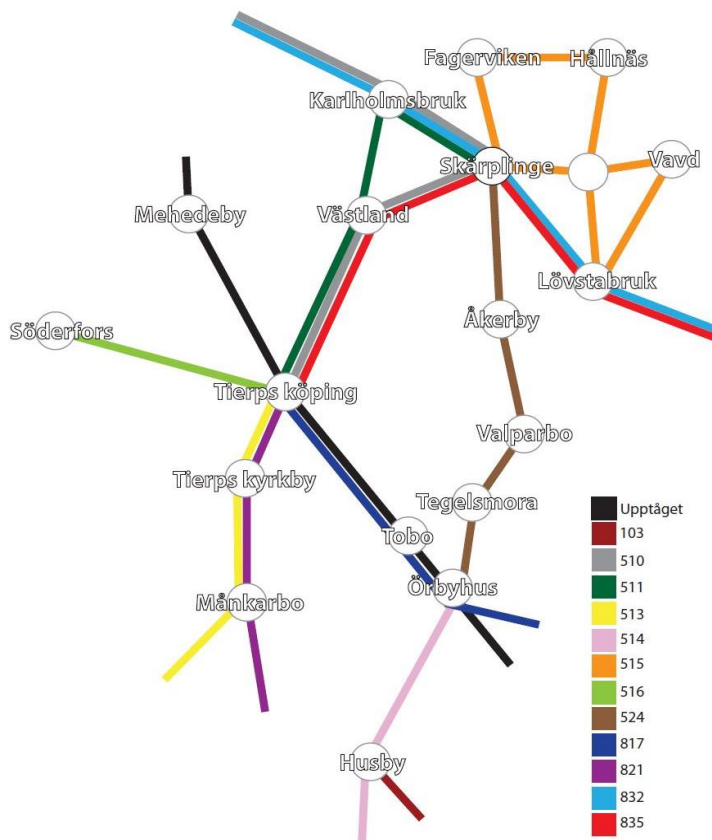
Bebyggelsen bedöms inte medföra risk för att kringliggande byggnader skuggas. Avståndet är så pass stort och byggnadshöjderna tillräckligt låga för att inte påverka ljusförhållandena negativt. Kommunen bedömer därför att en solstudie inte är nödvändig.

Renhållning

Utrymme för sophämtning och lastningsplatser ska rymmas inom planområdet och bör lösas genom vändplan eller vändplats med möjlighet för T-vändning. Vändplan ska ha en diameter av 18 meter med en hinderfri remsa på ytterligare 1,5 meter runt om. Sophämtning och lastningsplats kan även lösas med en vändplats eller trevägskorsning som möjliggör en T-vändning. Om detta inte kan uppfyllas får backning inte förekomma i annat än undantagsfall och aldrig på gång- och cykelvägar, i bilfria områden, intill lekplatser, bostadsentréer, skolor, förskolor eller äldreboenden.

4.7. Trafik

Kollektivtrafik



Kollektivtrafik i Tierps kommun (Översiktsplan 2010-2030).

Planområdet ligger på ett avstånd om ca 50 meter från närmsta busshållplats. Hållplatsen trafikeras av buss nummer 513 och 821. Linjerna trafikerar både Tierps station, Uppsala centralstation och Östervåla busstation.

Trafiksituationen

Planområdet nås via Hamrarnevägen som är en lokalgata av mindre karaktär. Gående och cyklister samsas om gaturummet med fordonstrafik. Lokalgatan ansluter till Månkarbovägen som är en huvudgata och har en hastighetsbegränsning på 50 km/h. Busshållplats Månkarbo gångtunnel ligger på Månkarbovägen och nås inom 50 meter från planområdet. På Månkarbovägen finns separata gångbanor.

Planförslagets påverkan på trafik samt eventuella trafikåtgärder

Eftersom planförslaget innebär en liten exploatering med få tillkommande bostäder bedöms förslaget inte generera någon betydande mängd trafik.

4.8. Sociala aspekter

Tillgänglighet och jämställdhet

1 kap. 1 § PBL slår fast att syftet med bestämmelserna är att främja en "... samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer".

Bebyggelsens tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga utgör ett av de allmänna intressena i 2 kap. PBL som ska följas vid detaljplanering. Planläggningen ska främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper (2 kap. 3 § PBL).

Inom 100 meter från den föreslagna bebyggelsen finns en busshållplats som trafikeras av två busslinjer till Tierps köping och dess stationsområde. Kommunikationsmöjligheterna är goda till och från området, inte bara inom köpingen utan även vidare inom regionen. Detta gör det möjligt att pendla till de större städerna, Uppsala och Gävle, för studier och arbete.

Barnkonsekvenser

I *Policy för barnkonventionen i Tierps kommun*, antagen av kommunfullmäktige § 15/2011, står att "Alla beslut och allt arbete i Tierps kommun ska utgå från och göras i enlighet med FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) och gällande svensk lagstiftning. Kommunerna har genom sitt planmonopol ansvar för att införliva barnkonventionen i den fysiska planeringen.

Planförslaget innebär en utbyggnad av ett befintligt bostadsområde i nära anslutning till skola, livsmedelsbutiker och kollektivtrafik. I närområdet finns god tillgång till naturområden med bland annat elljusspår. Nordväst om planområdet finns en idrottsplats med fotbollsplan. Detta innebär att det finns lämpliga platser för lek, motion och utevistelse i närområdet vilket plan- och bygglagen ställer krav på (2 kap. 7 § PBL).

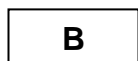
Området har acceptabla gångförbindelser och det går att nå busshållplatsen på Månkarbovägen trafiksäkert genom en planskild tunnel. I översiktsplanen anges att mark genom orten ska reserveras för att i framtiden förbättra cykelmöjligheterna i och genom Månkarbo.

4.9. Nollalternativ

Nollalternativet utgör en framskrivning av dagens markanvändning vilket innebär att användning för fastigheten Månkarbo 11:1 fortsatt kommer att regleras som bostäder och handel i en våning.

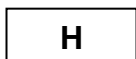
5. PLANENS INNEHÅLL

5.1. Användning av kvartersmark



Bostäder

Ändamålet bostäder tillåter olika former av boende av varaktig karaktär. Boendet ska vara verksamhetens huvudsyfte. I begreppet bostäder ingår även fritidshus (både helägda och andelshus) samt genomgångsbostäder, gruppboende och träningsbostäder (även om boendet kräver ständig tillsyn av personal). Ändamålet bostäder avser även bostadskomplement. Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden till exempel gäststuga, garage, parkering, tvättstuga, lekplats och sopsorteringshus för flerbostadshus. I ändamålet bostäder ingår inte hotell eller vandrarhem som är avsedda för tillfällig övernattnig.



Handel

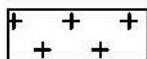
Handel omfattar alla slags köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Handel kan äga rum i stora varuhus, inomhus eller utomhus, med eller utan biltillgänglighet. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag, till exempel skomakeri, bank, post, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang. Andra kontorslokaler än de som hör till handelsverksamheten ingår inte.

5.2. Egenskapsbestämmelser



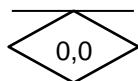
Prickmark

Marken får ej förses med byggnad. Parkering medges ej.



Korsmark

Marken får med undantag av komplementbyggnad inte förses med byggnader. Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter.



Högsta nockhöjd i meter

Högsta tillåtna nockhöjd angivet i meter räknat från den allmänna platsens markmedelnivå utanför aktuell fastighet. Med nockhöjd avses takkonstruktionens högsta del.

II

Våningsantal

Högsta antal tillåtna våningar.

Utnyttjandegrad

e₁₀₀

Bestämmelsen e₁₀₀ styr utnyttjandegraden genom angivelse av största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad som % av fastighetens totala area.

e₂₀₀

Utnyttjandegrad

Bestämmelsen e₂₀₀ styr utnyttjandegraden genom angivelse av största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad som % av fastighetens totala area.

- n₁ *Bestämmelser för markens anordnande*
Trädet ska bevaras.

5.3. Administrativa bestämmelser

- u *Markreservat – Ledningar*
Områden markerade med "u" på plankartan ska hållas tillgängliga för underjordiska ledningar och får inte överbyggas på ett sätt som försvårar åtkomst av dessa.

- a₁ *Villkor för lov*
Startbesked för nybyggnation får inte ges förrän den markförening som identifierats inom fastigheten har åtgärdats och godkänts av tillsynsmyndighet.

6. PLANENS GENOMFÖRANDE

6.1. Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Berörda fastighetsägare har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att detaljplanen genomförs.

Huvudmannaskap

Planområdet innefattar ingen allmän platsmark idag.

Planläggningsarbetets tidsplan

Samråd.....oktober 2017

Granskning.....april 2018

Antagande KS.....maj 2018

Laga kraft.....juni 2018

6.2. Fastighetsfrågor

Fastighetsindelning

Med fastighetsbildning avses alla ändringar av fastigheters gränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter.

Fastighetsbildning prövas i en lantmäteriförrättning av lantmäterimyndigheten.

Förrättning kan sökas av fastighetsägare som är berörd av den aktuella åtgärden.

Fastighetsreglering

En fastighetsreglering kan innebära olika saker:

- En hel fastighet, delar av en fastighet eller "fastighetstillbehör" (som en byggnad eller en brygga), förs över från en fastighet till en annan.
- En rätt för en fastighet att använda en annan, ett servitut kan skapas, ändras eller tas bort. Ett servitut kan till exempel innebära en rätt att använda en väg över grannfastigheten.
- En marksamfällighet kan skapas, ändras eller tas bort. En samfällighet innebär att du äger viss mark utanför din fastighet tillsammans med dina grannar. I en fastighetsreglering kan också andelar i en samfällighet föras över från en fastighet till en annan.

För planens genomförande krävs ingen fastighetsreglering.

6.3. Ekonomiska frågor

Planekonomi

Ekonomisk ersättning för planlägningsarbetet regleras genom ett särskilt planavtal upprättat mellan kommunen och de plansökande.

6.4. Genomförandetid

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att förverkligas. Under genomförandetiden får planen i regel inte ändras, upphävas eller ersättas mot berörda fastighetsägares vilja. Undantag får göras om en förändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen eller för införandet av fastighetsbestämmelser (Plan- och Bygglagen 4 kap §39). Om planen ändras, upphävs eller ersätts under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför (PBL 14 kap 9§). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla till dess att planen ändras, upphävs eller ersätts. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från och med den dag då planen vinner lagakraft.

7. MEDVERKANDE KOMMUNALA TJÄNSTEMÄN

- Patrich Vikström, Planarkitekt
- Adam Nyström, Kommunarkitekt
- Maria Berg, Naturvårdshandläggare

Plankonsulter

- Saba Carelli, Plankonsult, Ramböll
- Pernilla Knutsson, Plankonsult, Ramböll

.....
Patrich Vikström - Planarkitekt

.....
Adam Nyström - Kommunarkitekt

Samhällsbyggnadsenheten

2018-05-08