

Ärende 8

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2017-02-23

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Hyvlaren 14

Diarienummer: SBN-2015-02847

Fastighet: Hyvlaren 14

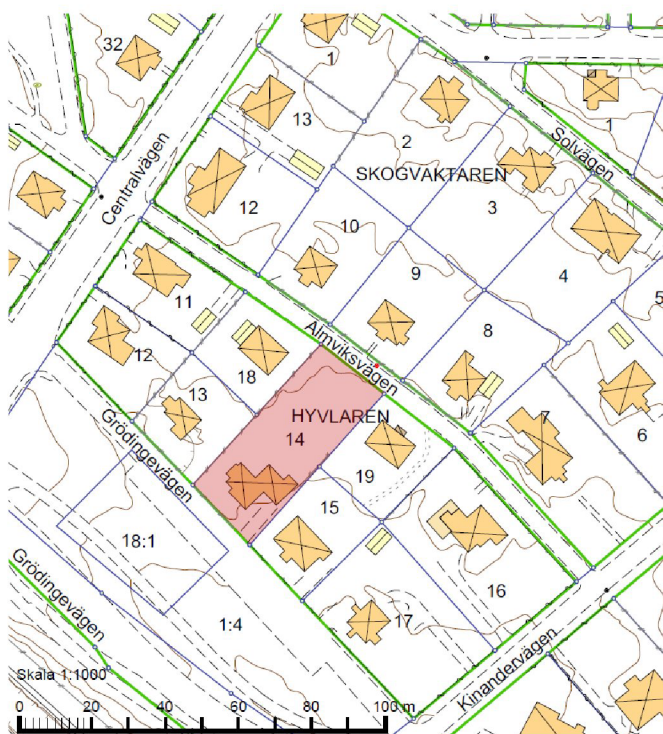
Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ytterligare ett enbostadshus för fastigheten Hyvlaren 14. För att uppnå syftet krävs en upphävning av gällande tomtindelningen och en ändring av gällande planbestämmelser angående minsta tomtstorlek och byggrätten. För området gäller en tomtindelning från 1962 och "Förslag till Stadsplan för Igelsta" från 1923 som medger en minsta tomtstorlek på 650 kvadratmeter och med en byggrätt på 1/8 del av tomtens storlek.

Redigerad text har kommit med ansökan den 8 mars 2016.

Detaljplanen upprättas enligt Plan- och bygglag (2010:900) i sin lydelse från 2 januari 2015, genom standardförfarande (PBL 5 kap. 7§). Detaljplanen anses inte vara i strid med kommunens översiktsplan. Ändringen anses inte medföra betydande miljöpåverkan.

I granskningsutlåtandet finns en sammanställning av kvarvarande synpunkter.



Diarienummer
SBN-2015-02847

Beslutsunderlag

- Denna tjänsteskrivelse daterat 2017-02-23
- Granskningsutlåtande daterad 2017-03-06
- Antagandehandlingar (plankarta och planbeskrivning) daterad 2017-03-10

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Planarbetet finansieras genom plankostnadsavtal. Detaljplanen innebär ingen extra kostnad för kommunen.

Kontorets/Förvaltningens förslag till nämnden

Stadsbyggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet samt beslutar att anta detaljplanen för Hyvlaren 14.

Beslutet ska skickas till

Akten – Sbk, Plan

Fastighetsägare

Andreas Klingström

Planchef

Johan Hagland

Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:

Elanor Holm

Planarkitekt

Telefon (direkt): +46 08-523 031 21,

E-post: elanor.holm@sodertalje.se

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Dnr: SBN-2015-02847

Detaljplan för

Hyvlaren 14

inom Östertälje i Södertälje

Upprättad 2017-03-06

Tidigare Beslut i ärendet

Nämnd	Beslut	Beslutsdatum
Stadsbyggnadsnämnden	Planuppdrag och samrådsbeslut	2016-05-24
Stadsbyggnadsnämnden	Godkännande av samrådsredogörelsen och beslut om granskning	2017-12-21

Hur granskningen bedrivits

Detaljplanen har under tiden 2017-01-20 till 2017-02-15 varit utställd för granskning. Handlingar har funnits tillgängliga i stadshusets entré och även funnits tillgänglig på kommunens hemsida. Berörda fastighetsägare, sakägare och remissinstanser har blivit informerade om samrådstillfället per post.

Samråd: 19 oktober 2016 till 11 november 2016
Granskning: 20 januari 2017 till 15 februari 2017

Vi har i denna redogörelse bara tagit upp de delar av yttrandena som innehåller synpunkter som berör planens utformning, utförande och konsekvenser. Yttrandena i sin helhet finns att tillgå genom att kontakta samhällsbyggnadskontoret.

Inkomna yttranden med kommentarer

Yttrande UTAN synpunkter	Yttrande MED synpunkter
Länsstyrelsen	
Telge nät	
Lantmäterimyndigheten	
	Hyvlaren 13
	Hyvlaren 19
	Hyvlaren 18
	Skogsvaktaren 8
	Skogsvaktaren 9
	Skogsvaktaren 10

Ändringar mellan samråd och granskning

De ändringar som har genomförts är ändring av formulering kring höjden på den befintliga byggnaden. På plankartan finns nu bestämmelsen om byggnadshöjd på 7 meter och att byggnaden inte får uppföras i mer än två våningar. En planbestämmelse för högsta nockhöjd på komplementbyggnad har också införts på plankartan.

Inkomna synpunkter

Statliga verk, regionala instanser och övriga remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noterat.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten kom med ett yttrande i samband med samrådsskedet och har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar: Synpunkterna inkomna vid samrådet är åtgärdade enligt lantmäteriets yttrande.

Berörda fastighetsägare, ledningsägare, övriga sakägare samt boende i närområdet

Gemensamt yttrande från berörda fastighetsägare (Skogvaktaren 8,9,10 och Hyvlaren 18,19)

Fastighetsägare i anslutning till planområdet är emot att en ny fastighetsindelning sker och hänvisar till 2 kap 6 § PBL att ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Två små fastigheter tar inte hänsyn till områdets luftighet och befintliga bebyggelse.

Kommentar: Området har genom tidigare beslut fått en ny karaktär till vilken man idag behöver förhålla sig till. Det som kännetecknar området idag är en blandning av storlekar på fastigheter men där byggrätten är begränsad. Byggnaderna är idag placerade på respektive fastighet så att det finns möjlighet för en naturlig komplettering. Angående hänvisning till 2 kap 6 § PBL att ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas så anser kommunen att den begränsade byggrätten innebär ett varsamt komplement till befintligt område.

Fastighetsägarna har yttrat sig om bestämmelser angående höjd och byggrätten för befintlig byggnad på Hyvlaren 14. De anser att nockhöjd 9 meter ger mer möjligheter än bestämmelser angående höjd i gällande detaljplan som är en byggnadshöjd på 7 meter och att byggnaden inte får uppföras i mer än två våningar. De anser också att en byggrätt på 140 m² för befintlig byggnad bör begränsas till en största byggnadsarea på 15 % av fastigheten.

Kommentar: Förslaget angående formulering för höjd på befintlig byggnad införs som planbestämelse. Byggnadshöjd på 7 meter och byggnaden får inte uppföras i mer än två våningar. Förslaget att byggrätten för befintlig byggnad ska begränsas till 15 % av

fastigheten är inte möjlig för det skulle innebära att om en fastighetsbildning sker så är den befintliga byggnaden på fastigheten planstridig.

Kompletterande yttrande från en berörd fastighetsägare Skogvaktaren 9

Fastighetsägarna är emot den nya detaljplanen. Förtätningen anses inte följa områdets karaktär som ett grönt och lummigt område. Tidigare avstyckningar har gjorts som inte anses vara förenliga med områdets karaktär och området förvandlas från ett villaområde till ett område med radhuskaraktär. Fastighetsägarna anser att deras tomt har blivit skuggad på ett helt annat sätt än innan avstyckningarna av Hyvlaren 13 och 15. De har vidtagit åtgärder med att såga ner träd och om förslaget antas så har de en husvägg som enda utsikt och begränsad kvällssol. De anser inte att detaljplanen innebär ett varsamt tillägg i bebyggelsen så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. De nämner också en värdeminskning av deras fastighet som ett resultat av detaljplanen och undrar hur de kommer att ersättas. Då kommunen ska tillgodose det allmänna och enskildas intressen så anser de att förslaget till detaljplanen strider mot detta.

Kommentar: Detaljplanen kommer att innebära en förändring i området men den begränsade byggrätten anses vara ett varsamt tillägg i området. Ett tillägg av ett bostadshus kan i detta fall inte ses som en betydande olägenhet med avseende på de begränsningar som införts i plankartan i form av byggrätt och krav på placering avbyggnad minst 6 meter från gata. Enligt en solstudie kommer fastigheten få en mycket begränsad skuggning endast under vinterhalvåret. Angående marknadsvärde på en enskild fastighet så är det inte något vi kan ta ställning till i en detaljplan.

Kompletterande yttrande från en berörd fastighetsägare Skogvaktaren 8

Fastighetsägaren anser att en fastighetsindelning strider mot de karaktärsdrag som Igelsta har idag. De anser att tidigare fastighetsindelningar i området har skett emot fastighetsbildningslagen 3 kap 2 med försiktighet. Minsta tomtstorlek i gällande detaljplan är 650 kvadratmeter och tidigare avstyckade tomter har varit totalt på 1204 m² och 1285 m². Fastighetsägaren har inte blivit tillfrågad om att yttra sig kring tidigare tomtupphävningar och vill att nämnden yttrar sig kring fastighetsindelningar som tagits på fel grunder. De anser att förtätningens grunden inte kan accepteras och ifrågasätter hur det kan vara förenligt med områdets karaktär enligt PBL. De undrar hur kommunen kan motivera en ytterligare förtätning för att tidigare förtätning har skett. De anser att tidigare förtätning har gjorts på felaktiga grunder och undrar hur man kan legitimera tidigare fastighetsindelning med ytterligare en fastighetsindelning. Fastighetsägaren framför också att kommunens handläggare har informerat via mejl att detaljplanen kommer antas och undrar över beslutsgången och om nämnden gett ett förhandsbesked.

Kommentar: I det här ärendet utgår vi från dagsläget och det som finns idag. I de upphävningar av tomtindelning som gjorts tidigare finns det antecknat att grannar har haft möjlighet att yttra sig och inte haft något att erinra. Besluten är tagna av stadsbyggnadsnämnden med de ställningstaganden nämnden har gjort i de aktuella fastighetsindelningarna. Med den karaktär som området har idag anses förslaget till ny detaljplan följa de varsamhetskrav som ställs i PBL.

Angående beslutsprocessen för en detaljplan så hanteras den här detaljplanen med standardförfarande. Nämnden har beslutat att påbörja planarbetet och skicka handlingar på samråd. Nämnden har även godkänt samrådsredogörelsen och beslutat att skicka

planen på granskning. Nästa beslutspunkt är att godkänna granskningsutlåtandet och anta detaljplanen. Informationen som fastighetsägaren hänvisar till var avsedd att förklara när man i processen har möjlighet att överklaga en detaljplan.

Telge Nät

Telge Nät kom med ett yttrade i samband med samrådsskedet och har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar: Synpunkterna inkomna vid samrådet är åtgärdade enligt Telge Nät's yttrande.

Ställningstagande/Sammanfattning

Planförslaget innebär en förtätning med ett enfamiljshus i ett befintligt bostadshusområde som idag består av villabebyggelse. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att exploatering enligt förslaget är förenlig med riktlinjerna i översiktsplanen kring förtätning i kollektivtrafiknära lägen och i anslutning till kommersiell och offentlig service.

Bland inkomna synpunkter efter genomfört samråd har invändningar från de närliggande fastighetsägarna inkommit. Synpunkterna rör planförslaget i stort och tidigare fastighetsindelningar i området, storleken på byggrätt, byggnadshöjd, förändring av områdets nuvarande karaktär och konsekvenser i form av skuggning och utsikt.

Samhällsbyggnadskontoret har vägt inkommande yttranden och anpassat förslaget med hänsyn till dessa. Ändringar som har gjorts på plankartan är ändrad formulering kring höjd på byggnad till byggnadshöjd på 7 meter och byggnaden får inte uppföras i mer än två våningar. En planbestämmelse för högsta nockhöjd på komplementbyggnad har också införts på plankartan.

Detaljplanen förs vidare för antagande.

Synpunkter inkomna under plansamråd och granskning som inte tillgodosetts

Planenheten bedömer att det finns kvarvarande synpunkter från fastighetsägare som inte har tillgodosetts i detaljplanen. I både samrådet och granskningen inkom ett yttrande från fastighetsägare om att planen är olämplig i sin helhet. En annan kvarvarande synpunkt är att byggrätten för den befintliga byggnaden inte har ändrats till en största möjliga byggnadsarea på 15 % av fastigheten.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Planenheten

Andreas Klingström
Planchef

Elanor Holm
Planarkitekt

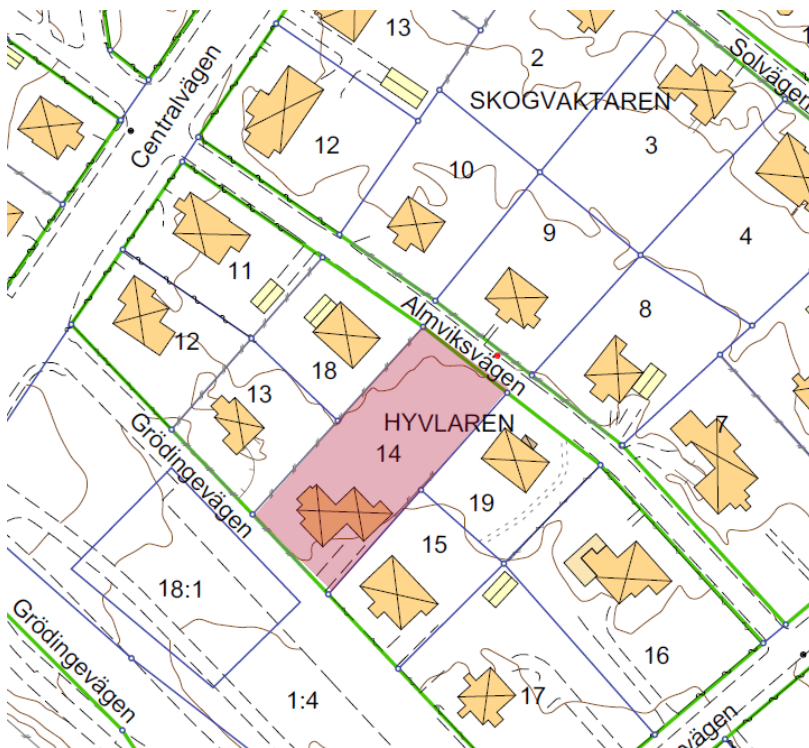
P 2015-02847-214

Upprättad | 2017-03-10

Planbeskrivning

**Detaljplan för
Hyvlaren 14
inom Östertälje, i Södertälje**

ANTAGANDEHANDLING



Till planen hör dessa handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, skala 1:500
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

VAD ÄR KOMMUNAL PLANERING

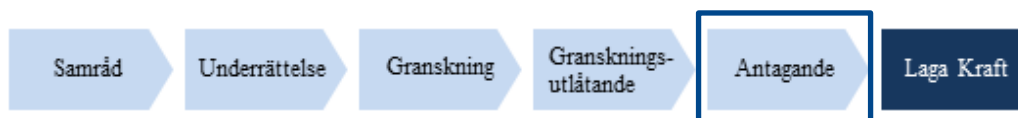
Kommunen är ansvarig för att det finns en övergripande planering som beskriver hur marken inom kommunen är tänkt att användas. Det kan handla om var det är lämpligt att bygga nya bostäder, handelsområden eller var det behövs nya vägar eller mer utbyggd offentlig service. Allt för att på ett bra och effektivt sätt använda den mark som finns inom kommunens gränser, oavsett om den är privatägd eller kommunalägd.

Det här arbetet sker både på en översiktlig nivå, där man tittar på och försöker planera för huvuddragen av utvecklingen i hela kommunen (översiktsplan), och på lokal nivå genom så kallade detaljplaner. En detaljplan berör ett mindre område och regleras bland annat hur mycket det får byggas och fördelningen mellan privat och allmän platsmark. I detaljplaner ges ramarna för framtida bygglovsprövningar. Det är en process som grundar sig på lagstiftning genom främst plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

Planprocessen

Denna detaljplan hanteras i enlighet med Plan- och bygglag (2010:900) i dess lydelse från och med 2015-01-02. Detaljplanen anses inte vara av stor betydelse, strider inte mot kommunens översiktsplan och anses inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Det här ärendet hanteras därför enligt standardförfarande.

Standardförfarande



Standardförfarande

Samrådet genomfördes 2016-10-19 till 2016-11-11 och granskningen genomfördes 2017-01-20 till 2017-02-15. Samrådsgruppen utgörs i detta fall av Länsstyrelsen för Stockholms län, lantmäterimyndigheten, Telge Nät AB, Skanova, samt berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Efter genomfört samråd och granskning har förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in. I granskningsutlåtandet är de skriftliga synpunkter som har kommit in under granskningstiden sammanställda. Detaljplan antas i stadsbyggnadsnämnden. När detaljplanen har antagits underrättas berörda samt de som senast under granskningstiden har lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodesedda. Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges.

ÄNDRINGAR MELLAN GRANSKNING OCH ANTAGANDE

De ändringar som har genomförts är ändring av formulering kring höjden på den befintliga byggnaden. På plankartan finns nu bestämmelsen om byggnadshöjd på 7 meter och att byggnaden inte får uppföras i mer än två våningar. En planbestämmelse för högsta nockhöjd på komplementbyggnad har också införts på plankartan.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ytterligare ett friliggande enbostadshus inom planområdet. För att uppnå syftet kvävs en upphävning av gällande tomtindelning och en ny detaljplan med förändringar av planbestämmelser angående minsta fastighetsstorlek och byggrätt. De aktuella ändringarna anses inte vara i konflikt med syftet för gällande stadsplan.

MILJÖPÅVERKAN

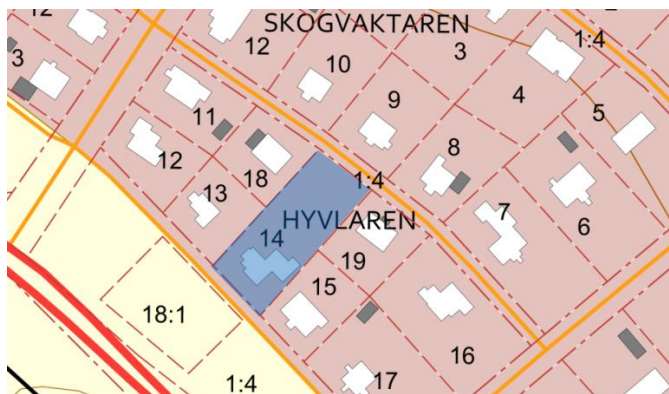
Behovsbedömning och överensstämmelse med 3 och 4 och 5 kap. i miljöbalken
Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) inte är nödvändig. Detaljplanens genomförande anses förenlighet med 3,4 och 5 kap. Miljöbalken jmf. 5§ -förordningen (1998:896) om hushållning med mark och vatten.

PLANDATA

Område, areal och markägoförhållanden

Planområdet utgörs av en fastighet som är lokaliserad i stadsdelen Östertälje, i ett område med fristående enbostadshus. Området ligger ca 200 meter från Östertälje station. Den aktuella fastigheten, Hyvlaren 14, är ca 1185 kvadratmeter stor. Fastigheten är privatägd.

Fastigheter som angränsar till Hyvlaren 14 är Hyvlaren 13, 15, 18 och 19, Skogsvaktaren 8, 9 och 10, som alla ägs av privatpersoner. Vägområden och parkmark finns inom fastigheterna Östertälje 1:4 och 18:1 som ägs av Södertälje kommun (se bild nedan).



Fastigheten Hyvlaren 14 markerat i blått.

Översiktsplan och gällande planer

Östertälje är ett utpekade förtätningsområde i översiktsplanen. Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner.

För planområdet gäller en tomtindelning 01-IGE-26/1963 från 1962. Gällande detaljplan 0181K-P289B "Förslag till Stadsplan för Igelsta" från 1923 medger fristående hus med en minsta tomtstorlek på 650 kvadratmeter och med en byggrätt på 1/8 del av tomtens storlek.

Kommunala beslut

Nämnd	Beslut	Beslutsdatum
Stadsbyggnadsnämnden	Planuppdrag och plansamråd	2016-05-24 § 71
Stadsbyggnadsnämnden	Godkänna samrådsredogörelsen och skicka ut handlingarna på granskning	2016-12-13 § 218

FÖRUTSÄTTNINGAR

Pågående markanvändning

Hyvlaren 14 ligger i ett bostadsområde som till största del består av fastigheter med friliggande enbostadshus. Storleken på bostadshusen varierar från ca 65 kvadratmeter till 140 kvadratmeter i byggnadsarea. Fastigheternas storlek varierar från ca 600 kvadratmeter till 1500 kvadratmeter. Komplementbyggnader är uppförda på en del av de angränsande fastigheterna och är i vissa fall sammanbyggda med huvudbyggnaden. Huvudbyggnaderna är upp till två våningar höga, vissa med källare, och är placerade ca 4,5 meter från gräns mot granntomt. Avståndet från gräns mot gata och huvudbyggnader är mer än tre meter. Tomtindelning har upphävts för vissa fastigheter vilket har bidragit till att mindre fastigheter än 650 kvadratmeter har bildats.

Almviksvägen och Grödingevägen ansluter till fastigheten. Östertälje station ligger mindre än 200 meter från fastigheten och busshållplats finns inom 100 meter.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Marken inom planområdet består av postglacial sand och avståndet till berg är 20-50 meter. Planområdet ligger inom utbyggt bostadsområde och det finns möjligheter att ansluta sig till befintliga dagvattenledningar men största delen av dagvattnet ska omhändetas inom planområdet. En planbestämmelse som begränsar andelen hårdgjord yta införs därför i detaljplanen.

Hälsa och säkerhet

Inom eller i direkt anslutning till planområdet finns ingen verksamhet som innebär någon risk för hälsa och säkerhet. Hyvlaren 14 är klassat som normalriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta. Ingen känd förorenad mark finns inom området.

Befintlig byggnad som är belägen på planområdets södra sida, ligger inom område med ekvivalent ljudnivå på över 55 dB(A). På den norra delen av fastigheten där ny byggrätt föreslås överskrids inte riktvärdet för buller från väg.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom befintlig stadsstruktur. Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintliga ledningar.

PLANFÖRSLAG

Gällande detaljplan styr minsta tomtstorlek och byggrätten som hindrar möjligheten att stycka tomten i två, för att kunna bygga ytterligare ett enbostadshus inom planområdet. Denna detaljplanen innebär en upphävning av tomtindelningen för planområdet, en utökning av byggrätten och en ändring av minsta tomtstorlek. Detaljplanen gör det möjligt att uppföra ytterligare ett friliggande enbostadshus i den norra delen av fastigheten. Planbestämmelserna anpassas efter befintlig bebyggelse i området.

GENOMFÖRANDE

Tidplan för genomförande

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 § PBL). Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

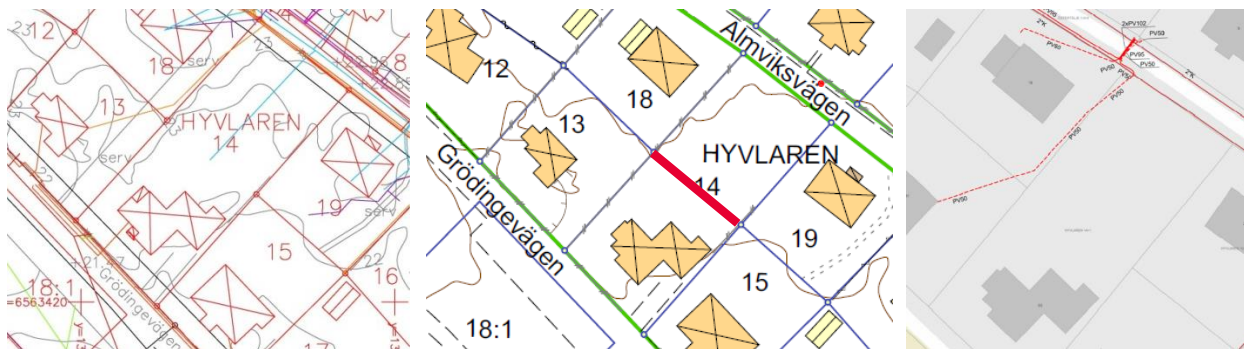
Huvudmannaskap och avtal

Det finns ingen allmän platsmark eller kommunal mark inom planområdet. Plankostnadsavtal finns mellan Södertälje kommun och fastighetsägaren avseende kostnader för detaljplanens framtagande.

Gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätter och ledningsflytt

Inga gemensamhetsanläggningar, servitut eller ledningsrätter finns idag på Hyvlaren 14. Flytt av fastighetens vattenservis kan behövas. Flytt av ledningar görs i överenskommelse med respektive ledningsägare och fastighetsägaren. Servitut för vattenservisen behöver bildas vid ny fastighetsbildning.

Skanova har markförlagda teleanläggningar som gränsar mot detaljplaneområdet i nordost, samt markförlagd teleanläggning inom detaljplaneområdet som ansluter grannfastighet, se karta till höger. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge.



Ledningskarta till vänster, vattenledning finns på den norra delen av fastigheten. Möjlig fastighetsgräns (rödmarkerad) i mitten. Karta över teleledningar till höger

Fastighetsindelning

Detaljplanen innebär att gällande tomtindelning för Hyvlaren 14 upphör och att det från fastigheten Hyvlaren 14 kan avstyckas ny fastighet eller att markskiften kan ske genom fastighetsreglering. Fastighetsägaren ansvarar för ansökan om fastighetsbildning hos lantmäterimyndigheten.

Ekonomiska frågor

Planarbetet finansieras genom plankostnadsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren. Fastighetsägaren ansvarar för iordningställande av marken inklusive nödvändig sanering av eventuella markföroreningar. Fastighetsägaren ansvarar också för att utföra och beskosta alla anslutningar till kommunens gator enligt kommunal standard och ser till att ingen skada tillfogas kommunens anläggningar. Uttag av gatukostnader, inlösen av mark och upprättande av genomförandeavtal är inte aktuellt för denna detaljplan.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Vattenledningen i norra delen av fastigheten är fastighetens vattenservis, som ansluter till Telge Näts vattenledning i Almviksvägen. För att möjliggöra fortsatt försörjning av befintlig fastighet efter eventuell fastighetsindelning bör servisledningen mätas in och eventuellt läggas om i nytt läge. Kostnaden för detta står fastighetsägaren för. Servitut behöver sedan upprättas mellan fastighetsägarna eftersom den befintliga fastighetens vattenservis kommer att ligga inom den nya fastigheten men i ett nytt läge. Den nya fastigheten kan ansluta till Telge Näts vattenledning och spillvattenledning i Almviksvägen. På grund av höjdförhållandena i området kan den nya fastigheten behöva pumpa sitt spillvatten till ledningen i Almviksvägen.

Stadsnät, värme, el, davattenhantering, avfall och återvinning och

Området är försörjt med stadsnät, el och fjärrvärme. Anslutning kan göras efter avtal med Telge Nät AB. Fastighetsägaren ansvarar för att ta hand om dagvattnet inom den egna fastigheten. En planbestämmelse reglerar andelen hårdgjord yta för att ge förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. Bortförsl av dagvatten till det allmänna nätet får inte göras utan överenskommelse med Telge Nät AB.

Geoteknik, förprojektering mm

Planarbetet föregås inte av någon geoteknisk utredning. Fastighetsägaren ansvarar för att utföra de grundundersökningar som är lämpliga med hänsyn till den planerade bebyggelsen. Ställningstagande för behovet av grundundersökning ska redovisas och motiveras i bygglovsansökan eller anmälan. Planområdet är klassat som normalriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta.

KONSEKVENSER

Detaljplanen innebär att tomtindelningen upphör att gälla för Hyvlaren 14 och en ny fastighetsindelning är möjlig vilket kan innebära en etablering av ett friliggande bostadshus med infart. Eventuell ny fastighetsbildning ska prövas enligt villkoren i fastighetsbildningslagen. Upphävandet av tomtindelningen kan medföra en ändring av fastighetsgränser, kvartersnamn eller fastighetsbeteckningar. Ny fastighetsindelning och ett ytterligare enbostadshus kan innebära en ledningsflytt och att ett servitut bör upprättas för aktuell ledning. Detaljplanen innebär ingen extra kostnad för kommunen.

Planförslaget och upphävandet av tomtindelningen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Ingen miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning kommer att upprättas.

MEDVERKANDE

Daniel Edvardsson
Sofie Sjögren

Kommunala Lantmäterimyndigheten i Södertälje kommun
Bygglovsenheten

Samhällsbyggnadskontoret
Planarkitekt
Elanor Holm

Planchef
Andreas Klingström

PLANBESTÄMMELSER

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

Gränser

— Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

B Enbostadshus

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e-15 Största sammanlagda byggnadsarea i procent av fastigheten (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e-140 Största sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

e-20 Fristående komplementbyggnad får uppföras med en största sammanlagda byggnadsarea på 20 kvadratmeter och med en högsta nockhöjd på 3,5 kvadratmeter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

p- Huvudbyggnad får uppföras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot granntomt. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

p₂ Fristående komplementbyggnad får uppföras minst 3 meter från fastighetsgräns mot granntomt. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

3,5 Högsta nockhöjd för komplementbyggnad i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

7,5 Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

7,0 Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i meter. Byggnaden får inte uppföras i mer än två våningar. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Det är endast tillåtet att uppföra ett enbostadshus per fastighet. Minsta fastighetsstorlek är 550 kvadratmeter. (PBL 4 kap 18 § första stycket)

Marklov krävs vid ändring av marknivå över 50 cm (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

25 procent av fastigheten får hårdgöras (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

Marken får inte föreses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

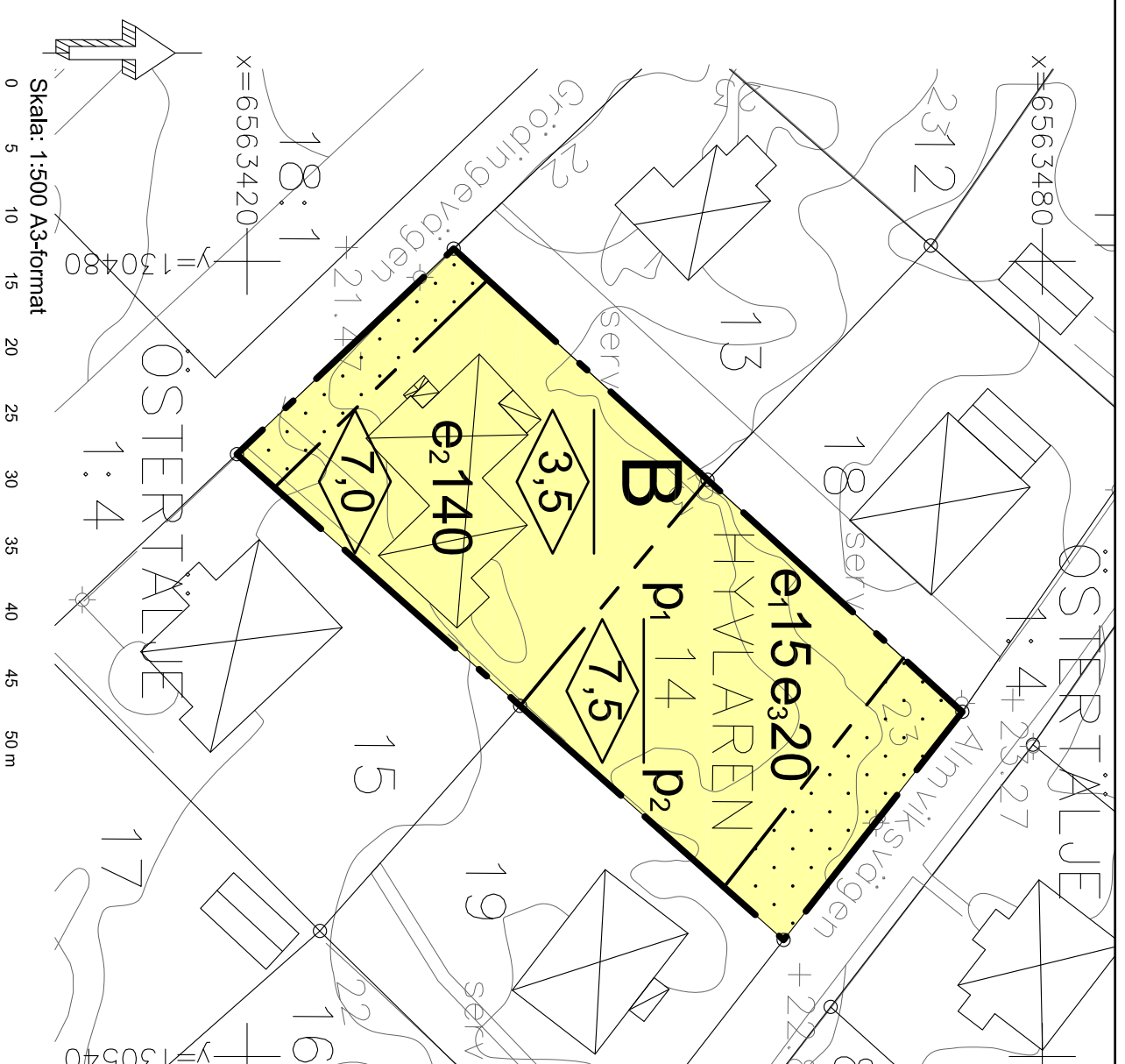
Genomförandetiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

o Gränspunkt, inmätt eller beräknad
— Fastighetsgräns
- - - - - Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, fornlämning
1 Registernummer för fastighet med kvartersnamn
1:1 Registernummer för fastighet med traktnamn
serv, sv Servitut
Byggnad i allmänhet
Bostadshus med takkontur resp husliv
Uthus med takkontur resp husliv

Skärmtak
Transformatorbyggnad
Trappa
Staket;Stödmur;Häck
Slänt
Gata, väg
Belysningsstolpe
+ 0,0
Avvägd höjd
Höjdkurvor (med 0,5 meters ekvidistans)

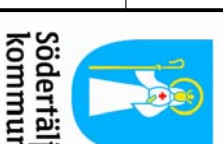
Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH 2000
Grundkarta med fastighetsredovisning upprättad 20160914
Jenny Ernberg
Kartingenjör
OBS! Kartan är upprättad i det nya



Till planen hör:
 Planbeskrivning
 Fastighetsförteckning
 Samrådsredogörelse
 Granskningsutlåtande

Detailplan för

HYVLAREN 14



Södertälje kommun

Södertälje kommun	Stockholms län	Instans
ANTAGANDEHANDLING	Samråd	SBN
2016-05-24 §71	Granskring	SBN
Samhällsbyggnadskontoret	2016-12-13 § 218	SBN
Upprättad 2017-03-10	Reviderad	
	Laga kraft	

Dnr:2015-02847-214

Andreas Kilngström
Planchef

Elanor Holm
Planarkitekt