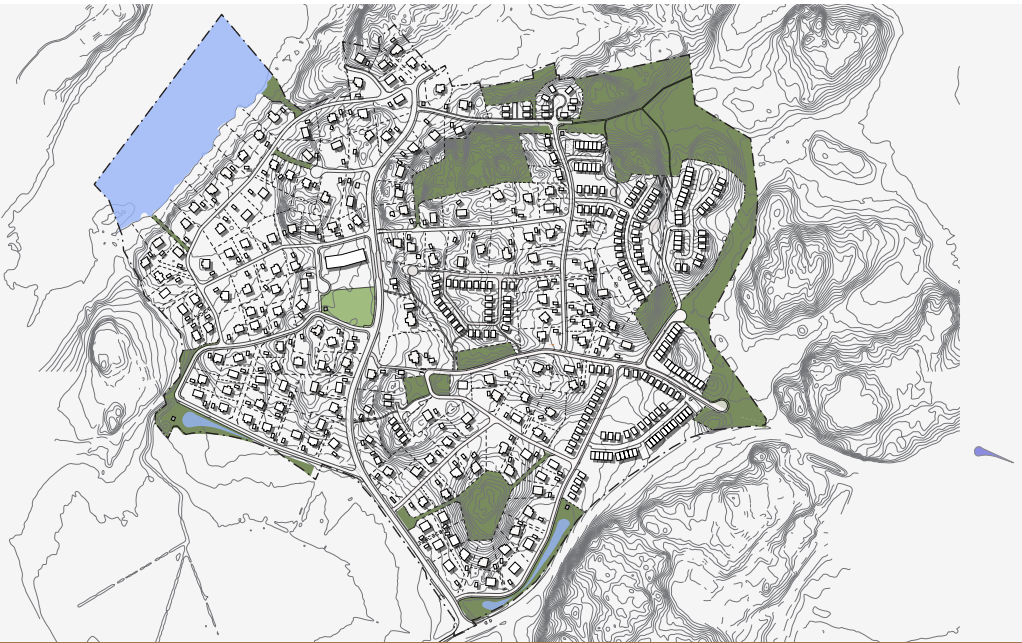




Haninge
kommun

SAMRÅD FÖR NORRBY, SÖDRA ETAPPEN



Detaljplan och gatukostnadsutredning

SAMRÅD PÅBÖRJAS

Ett förslag till detaljplan med tillhörande gatukostnadsutredning för **Norrby, Södra etappen**, Opp-Norrby 2:494 med flera har upprättats och finns tillgängligt för samråd under samrådstiden 31 oktober–12 december 2017. Denna broschyr sammanfattar detaljplaneförslaget och planprocessen i korthet.

För frågor rörande detaljplaneförslag, gatukostnadsutredning eller vatten och avlopp är du välkommen att mejla norrby@haninge.se eller kontakta Johanna Andersson, 08-606 85 15 för detaljplanefrågor, Ida Karlsén Hultman, 08-606 92 93 för gatukostnadsfrågor och markinlösen och Camilla Kostamo, 08-606 82 86 för vatten- och avloppsfrågor.

För att lämna in synpunkter på detaljplaneförslag eller gatukostnadsutredning, skicka dem **senast 2017-12-12** till: stadsbyggnad@haninge.se eller per post:

Haninge kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen
136 81 Haninge

Märk ert yttrande med PLAN 2014.19

Detaljplanens handlingar samt gatukostnadsutredningen finns tillgängliga i Haninge kommunhus foajé, måndag – onsdag kl 8–17, torsdag kl 8–18 och fredag kl 8–15. Materialet finns även på kommunens hemsida haninge.se/norrby.

SAMMANFATTNING AV SAMRÅDSFÖRSLAG

Detaljplanens syfte är att verka för ett renare och friskare Drevviken samt skapa förutsättningar för åretruntboende i området genom att bland annat ge fastighetsägarna större byggrätt, förbättra vägnät och möjliggöra kommunalt vatten och avlopp.

Detaljplanen möjliggör även uppförande av en ny förskola, park och nya bostäder genom styckning av befintliga fastigheter där så är lämpligt. Stor vikt har även lagts vid bevarande av områdets naturkaraktär genom att bland annat begränsa sprängning, schaktning, markutfyllnad samt ställa krav på att bebyggelse ska anpassas efter fastighetens topografi och marklov för fällning av träd inom fastigheten. I detaljplanen säkerställs flera naturområden med syfte att öka kvarvarande naturområdets värde och tillgänglighet för rekreation, vilket bidrar till att befintligt regionalt spridningssamband för biologisk mångfald kan bevaras.

DETALJPLANEKARTANS PLANBESTÄMMELSER REGLERAR BLAND ANNAT:

Användning och begränsningar av markens bebyggande

- markens användning (gator, park, natur, bostäder, förskola med flera)
- mark som ska tillgängliggöras för gemensamhetsanläggning, allmänna underjordiska ledningar och slänt

Utnyttjandegrad och fastighetsindelning

- vilken hustyp som får byggas (villa, rad-, kedje- eller parhus)
- största byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnad (olika beroende på hustyp)
- minsta tillåtna tomtstorlek (olika beroende på hustyp och tomtens förutsättningar)
- vilka fastigheter/tomter som får styckas och i vissa fall regleras även hur de får styckas (fastighetsindelningsbestämmelser)

Markens anordnande (utformning av kvartersmark/enskilda fastigheten)

- skydd av natur viktig för bevarande av landskapsbild och bebyggelsemönster
- att byggnadens placering ska anpassas efter fastighetens (tomtens) naturliga terrängförhållanden
- placering av diken eller nedgrävd dränering

Placering, utformning och utförande

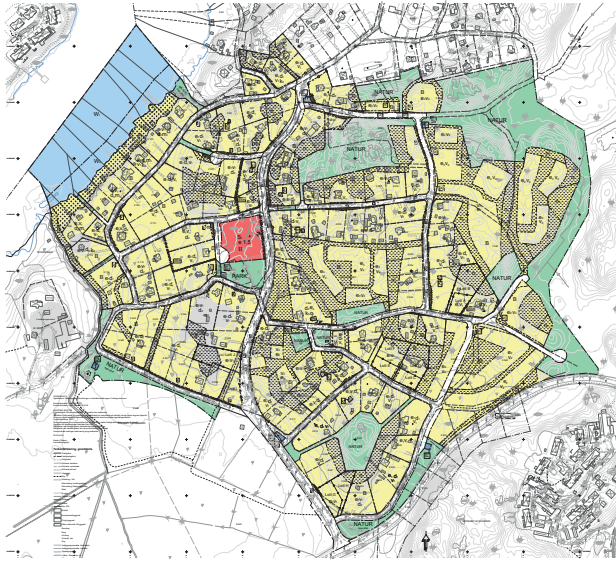
- var på fastigheten/tomten som huvudbyggnad och komplementbyggnad får placeras
- högsta våningsantal för huvud- och komplementbyggnad
- högstanockhöjd och takvinkel
- rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser på kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Störningsskydd

- placering av bullerplank
- att enbart bastu och sjöbod får anläggas på en grundläggningsnivå lägre än +22,8 meter, höjdsystem RH2000 inom fastigheter/tomter längs med Drevviken.

Administrativa bestämmelser

- att genomförandetiden för detaljplanen är 10 år. En förskjuten genomförande tid på 2,5 år för bostäder och skola. För den allmänna platsmarken samt kvartersmark för tekniska anläggningar (E1 E2 och E3) z, [z] och u börjar genomförandetiden gälla från den dagen planen vinner laga kraft.
- bygglovsbefriade åtgärder (plank, mur och staket mot NATUR)
- att sprängning, schaktning, markutfyllnad kräver marklov och medges endast för att säkerställa bland annat uppförande av väl terränganpassad huvud- och komplementbyggnad, anläggande av tillfart till huvud- och komplementbyggnad, lokalt omhändertagande av dagvatten, anslutning till kommunalt vatten och avlopp samt åtgärder enligt z, [z] (slänt och stödmur)
- marklov krävs för att fälla träd med ett visst stamomfång inom de enskilda fastigheterna/tomterna
- strandskydd upphävs på kvartersmark längs med Drevviken och lokalgata



Förslag på plankarta
med bestämmelser i
samrådsskedet

För mer utförlig beskrivning se planhandlingarna på haninge.se/norrby.
Här under listas vilka handlingar som har tagits fram för denna detaljplan.

Detaljplanens framtagna handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan
- Gatukostnadsutredning
- Fastighetskonsekvensbeskrivning

Underlagsutredningar framtagna:

- Miljökonsekvensbeskrivning
- Geoteknisk utredning
- Bullerutredning
- Landskapsanalys och naturvärdesinventering
- Arkeologisk utredning, etapp 1
- Dagvattenutredning
- Trafikutredning
- Kulturmiljöutredning

SNABBGUIDE TILL PLANENS HANDLINGAR OCH BEGREPP

Nedan redovisas vilka handlingar samt vanliga begrepp som förekommer i en planprocess.

Plankarta med planbestämmelser: Beskriver markens användning och hur den bland annat får och inte får bebyggas. Plankartan är den enda juridiskt bindande planhandlingen.

Planbeskrivning: Anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras. Av planbeskrivningen ska framgå bland annat de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för sakägare, andra berörda och miljön.

Illustrationsplan: Visar hur området kan se ut utifrån detaljplanens bestämmelser när det är färdigutbyggt.

Fastighetskonsekvensbeskrivning: Visar konsekvenserna för varje enskild fastighet avseende bland annat om man får stycka eller inte, vilken mark kommunen kommer lösa in, eventuella släntintrång, kommande fastighetsbildning och deltagande i gemensamhetsanläggningar.

Projektering: En utredning som detaljerat utreder planering av nödvändig infrastruktur såsom gator, vatten och avlopp. Denna utredning ställs inte ut under samrådet då det är ett underlag för utbyggnadsskedet.

Gatukostnadsutredning: Kartläggning och fördelning av kostnader för planerad anläggning- och förbättringskostnad för de gator som föreslås i detaljplanen. Även kostnader för anknytande åtgärder, såsom belysning, markinlösen, fastighetsbildning, administration, projektering med mera ingår i dessa kostnader.

Underlagsutredningar: Ger information om planområdets förutsättningar och ligger som underlag till detaljplaneförslagets utformning.

Huvudmannaskap: Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. Huvudmannaskapet för allmänna platser i en detaljplan kan vara antingen kommunalt eller enskilt. Om inte kommunen är huvudman kallas det enskilt huvudmannaskap och anges genom en planbestämmelse.

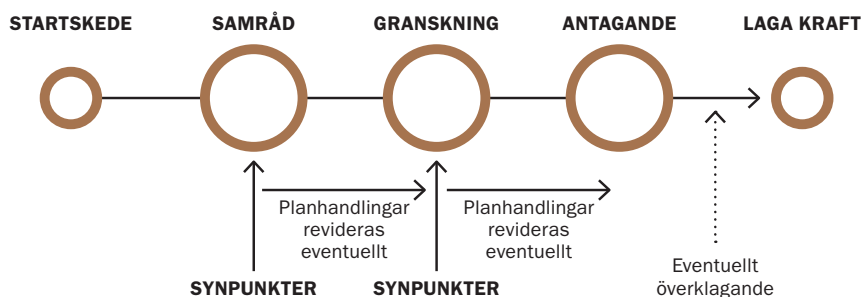
Marklov: Du ansöker om marklov (lov) hos kommunens byggnadsnämnd för att bland annat spränga, schakta, fylla ut mark och för att fälla träd. Markarbeten eller trädfällning får först påbörjas när det finns ett godkänt marklov och när man tilldelats ett startbesked.

Genomförandetid: Varje detaljplan ska ha en administrativ bestämmelse om genomförandetid. Genomförandetiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år. Genomförandetiden räknas från den dag då planen vinner laga kraft eller från en senare tidpunkt, som i så fall anges i planen (förskjuten genomförandetid).

Förskjuten genomförandetid: I denna detaljplan gäller en så kallad förskjuten genomförandetid på 2,5 år efter det att planen vunnit laga kraft. Förskjuten genomförandetid är till för att områdets infrastruktur med nya gator samt vatten- och avloppsnät ska hinna byggas ut innan utbyggnaden av nya bostäder påbörjas.

Sakägare: Med sakägare menas i första hand ägare till fast egendom (fastighetsägare m.m. intill eller inom planområdet). I gruppen bostadsrättshavare, lokalhyresgäster, hyresgäster och boende inkluderas såväl första- och andrahandshyresgäster och boende som berörs av förslaget.

SÅ GÅR PLANPROCESSEN TILL



Planprocessen är uppdelad i fyra olika planskeden; **samråd**, **granskning**, **antagande** och **laga kraft** och regleras av plan- och bygglagen, PBL (2010:900). När ett förslag till en detaljplan upprättas ska kommunen samråda med olika intressenter. Syftet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap om det aktuella planområdet.

SAMRÅD

Samrådsskedet är det första skedet i planprocessen och börjar då kommunen får i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för en specifik plats och slutar vid samrådstidens slut. Under samrådstiden, som är ett antal veckor, samråds detaljplaneförslaget med sakägare, remissinstanser m.fl. Syftet med att samråda detaljplaneförslag är att ge intressenter insyn i arbetet med att ta fram en detaljplan samt möjlighet att lämna synpunkter på detaljplaneförslaget eller gatukostnadsutredningen. Kommunen kan också under samrådstiden bjuda in sakägare m.fl. till samrådsmöten där frågor rörande samrådsförslaget kan ställas direkt till kommunen.

Inlämnade synpunkter kan komma att påverka gatukostnadsutredningen och detaljplanens utformning och bestämmelser, så det är därför viktigt att ni lämnar in era synpunkter om sådana finns.

GRANSKNING

Efter samrådsskedets slut startar granskningsskedet, som är det andra planskedet i planprocessen. Under granskningsskedet kommer en samrådsredogörelse att tas fram där alla inkomna synpunkter under samrådstiden samlas och besvaras av stadsbyggnadsförvaltningen i Haninge kommun. När planhandlingarna har färdigställts går detaljplaneförslaget och gatukostnadsutredningen ut på s.k. granskning. Du får då ta del av granskningsversionen av planhandlingarna och har möjlighet att lämna synpunkter.

ANTAGANDE

Efter granskningsskedets slut startar antagandeskedet, som är det näst sista planskedet i planprocessen. Under antagandeskedet kommer ett granskningsutlåtande att tas fram där alla inkomna synpunkter från granskningstiden samlas och besvaras av stadsbyggnadsförvaltningen i Haninge kommun. Granskningshandlingarna justeras eventuellt därefter med endast mindre redaktionella fel och döps om till antagandehandlingar och lämnas in för beslut i antingen stadsbyggnadsnämnden, kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige.

LAGA KRAFT

Om ingen överklagat antagandebeslutet inom tre veckor efter den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplaneförslaget laga kraft, som är det fjärde och sista planskedet i planprocessen. Efter att detaljplaneförslaget vunnit laga kraft börjar detaljplanekartan med dess bestämmelser samt genomförandetiden att gälla.

SÅ LÄMNAR DU IN ETT YTTRANDE

Alla är välkomna att inkomma med yttranden/synpunkter på detaljplaneförslaget under samråds- och granskningstiden. Synpunkter skickas skriftligen till stadsbyggnad@haninge.se eller per post och eventuella yttranden ska vara kommunen tillhanda senast den dag då samråd eller granskning tar slut.

Observera att dina synpunkter måste ha kommit in skriftligen **senast under granskningstiden** för att man som sakägare ska ha möjlighet att överklaga detaljplaneförslaget.

HANINGE KOMMUN

136 81 Haninge

Besöksadress: Rudsjöterrassen 2

Telefon: 08-606 70 00

Fax: 08-606 89 10

E-post: haningekommun@haninge.se

