

Detaljplan - så funkar det

HUR MAN LÄSER OCH FÖRSTÅR EN DETALJPLANEKARTA

Planbeskrivning
Plankarta
Genomförandedel

Plankartan med bestämmelser är det juridiskt bindande dokument som en kommun tar fram för att reglera användningen av mark- och vattenområden.

Plankartan omfattar det område inom vilken detaljplanens bestämmelser gäller och visar vilka byggrätter kommunen medgivit. Här förklaras kartans olika fält och de bestämmelser som gäller.

KARTAN BESTÅR AV TVÅ LAGER

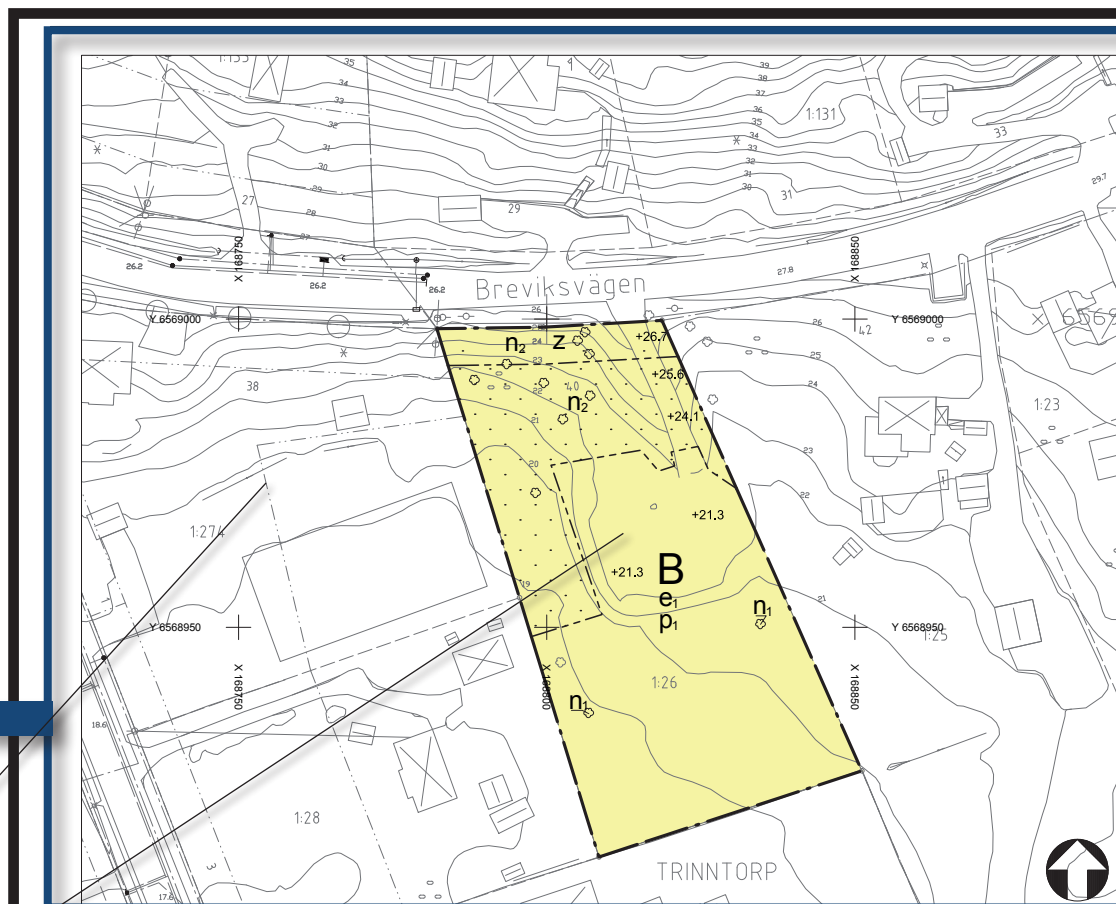
Lager 1: Grundkartan, som ligger i botten, är utritad med tunnare linjer i grått visar befintliga förutsättningar i form av bebyggelse, fastighetsgränser, höjdkurvor, ledningar, markhöjder, vägar och träd med mera.

Lager 2: Ovanpå grundkartan finns tjockare linjer, text och ofta färgade fält inritade.

Linjerna visar var gränserna mellan olika användningsområden går. De kan se olika ut beroende på vilket område de avgränsar (se förklaring i rutan "planbestämmelser" till höger). Detaljplanens bestämmelser gäller endast inom det område som avgränsas som planområdesgräns.

Inom de färgade fälten gäller en användning, till exempel Bostäder (gult område i kartan), Lokalgata (vitt område) eller Teknisk anläggning (blått). Dessa fält kan kompletteras med till exempel prickmark (vilket innebär att marken inte får bebyggas) eller så kallad plusmark/kryssmark (+++).

Olika bestämmelser/användningar kan rymmas inom en färg, till exempel bostäder och handel och färgen i kartan styrs då av det huvudsakliga användningsområdet.



Grundkartan upprättad 2011-09-22 av Tyresö samhällsbyggnadsförvaltning. Kartan är ojourhållen inom ett område begränsat till 50m utanför gräns för detaljplan.

Börje Buss
Kartsystemingenjör
Primärkartan är Franställd fotogrammetriskt år 2010 och kompletterad genom terrester mätning från till ovanstående datum.
Koordinatsystem Sveref99 1800, RH00, Mätklass II.

GRUNDKARTA	
--- Kommungräns	--- Byggnadskarterad eller falkontur resp huslinje
--- Traktgräns	--- Utlus karterad eller falkontur resp huslinje
--- Fastighetsgräns	--- Skärtnät
--- Servituts-, lednings- och gemensamhetsanläggning	--- Väg
--- Dike	--- Staket
--- Håsk	--- Mur

GRUNDKARTANS INFORMATION

Här finns information om grundkartan och hur den ska tolkas. Det står även vem på kommunen som är ansvarig för grundkartan och enligt vilken standard (höjdsystem och koordinatsystem) den är framtagen.

Längst ner till höger i kartfältet finns en kompasspil eller "norr-pil" som anger kartans väderstreck.

SKALA/SKALSTOCK

Skalstocken visar vilken skala kartan är gjord i och gör det möjligt att mäta i kartan.

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

GRÄNSER
Planområdesgräns
Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
Kvartersmark
Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING
Inom fastigheten får maximalt en huvudbyggnad och två utluts utbyggnader.
Huvudbyggnaden får ha en maximal bruttarea om 105 kvm i högst två våningar och ska uppföras följande enligt nedan:
En våning med inretningsbar vind:
Sösterbyggnad för inte användas. Nockhöjd får vara högst 7,5 m. Takvinkeln får vara högst 38 grader.
En våning samt en sösterbyggnad:
Nockhöjd får vara högst 8,0 m. Vind får inte inredas för bostadsändamål. Sösterbyggnad för inte användas. Takvinkeln får vara högst 27 grader.
Två våningar:
Nockhöjd får vara högst 9,5 m. Vind får inte inredas för bostadsändamål. Sösterbyggnad för inte användas. Takvinkeln får vara högst 27 grader.
Utlus:
Utlus får ha en maximal sammanlagt byggnadsarea om 40 kvm och ska vara tillgänglig. Utlus får uppföras i en våning med 4,5 meter som högsta takochhöjd från markens medelnivå. Takvinkeln får vara högst 27 grader. Vind får inte användas. Utlusen får inte föras med vatten och avlopp.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE
Marken får inte bebyggas.
Marken skall vara tillgänglig för stämning.

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)
Mark och vegetation
+0,0 Förskivens höjd över nollplanet.
n Marklov krävs för fällning av träd.
n1 Natur viktig för landskapsbild och bebyggelseområde. Marklov krävs för fällning av träd med stamomfång > 10,0 m på 1 m höjd (se träskydder i kartan). Marken får inte häckgröas, men efterhöjd får ordnas genom området.
Viktigt uppehåll av trädens funktion, utgående samt verksamheter som skadligt påverkar naturen får ej förekomma inom planområdet.
Inom fastigheten ska minst två blåttplattingsplatser anordnas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
Placering
Byggnadens placering ska anpassas efter tomtens naturliga beskaffenhet. Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från bostadsgräns.
Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär. Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåtet annat än i följande fall:
- I nära anslutning till planerad byggnad
- För att möjliggöra infart till bostaden

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

DETALJPLAN		
Trinntorp 1:26	Beslutsdatum	Instans
Inom Tyresö kommun, Stockholms län	Godkännande	MSU
Upprättad januari 2012 enligt PBL (2010:900)	Antagandets	KS
	Laga kraft	
	2012-01-31	
	2012-02-25	
Sara Kopparberg Planarkitekt	Christian Nützel Planarkitekt	
0 5 10 20 30 40 50 m		Skala 1:500 (A2)

INFORMATION OM DETALJPLANEN

Här finns namnet på detaljplanen och vilka fastigheter som ingår i planområdet. Det står vem som är ansvarig handläggare och chef samt datum för antagande.

Kommunstyrelsen (KS) eller kommunfullmäktige (KF) antar planen. Under datum för laga kraft står från vilket datum detaljplanen börjar gälla.

PLANBESTÄMMELSER:

Här förklaras linjer och text (bestämmelser) som finns i kartan.

Användning av mark och vatten
Det finns ett flertal olika bestämmelser som används i en detaljplan. Bestämmelserna delas in efter vilket område de syftar till att styra och hur (t.ex. allmän platsmark eller kvartersmark), såsom bostäder, handel, park eller industri osv.

Kvartersmark
I denna detaljplan används bestämmelsen **B**, där B är huvudbestämmelsen och innebär bostäder (markeras alltid med gult). Detaljplanen syftar till att möjliggöra för uppförandet av ett enbostadshus i en eller två våningar. Under "Utnyttjandegrad", med bestämmelsen "e1", hur stor byggnaden får vara och hur den får uppföras.

Utformning och utseende
Våningsantalet anges alltid med romerska siffror och e1 styr hur stort du får bygga. P1 reglerar byggnadens placering. Bestämmelserna finns under rubriken "Placering, utformning och utförande". Även markens anordnande regleras under "mark och vegetation" och kan styra t.ex. vilka träd som får fällas. I detta fall anger n1 och n2 skyddsvärda träd som kräver marklov för fällning.

Administrativa bestämmelser
Bestämmelser som gäller för hela planområdet och inte är knutna till ett specifikt användningsområde inom planen. Under genomförandetiden, som får vara minst 5 år och högst 15 år, ska planen förverkligas. Under denna tid får detaljplanen inte heller ändras.

VILL DU VETA MER?

Hör av dig till kommunens planenhet för mer information om hur detaljplaneprocessen går till eller besök kommunens webbplats.