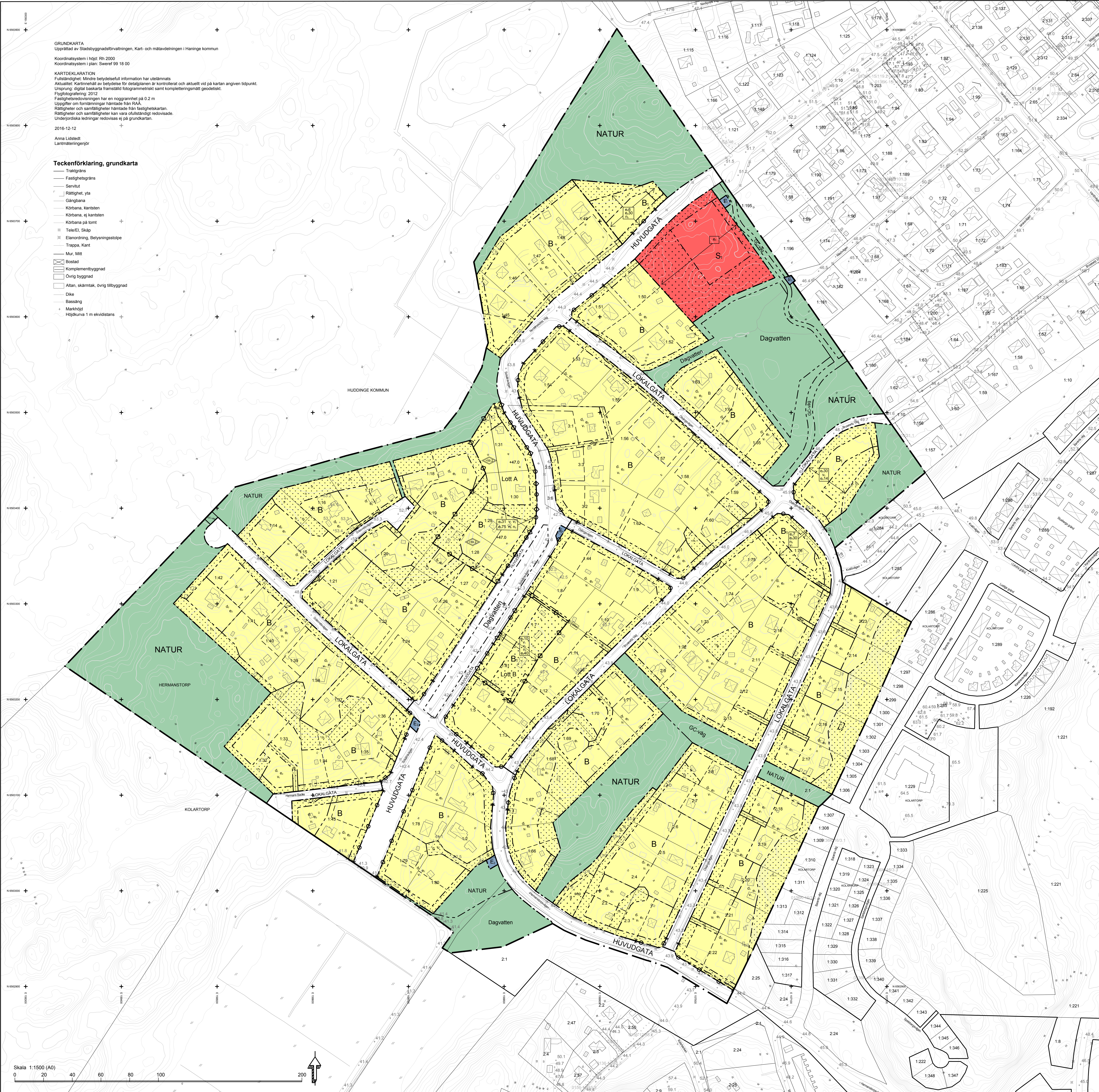


# PLANKARTA



## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.  
Befintliga byggnader och anläggningar som tillkommit i läge ordning före denna detaljplanis antagande men som inte överensstämmer med detaljplanens bestämmelser ska ändå anses som planfärdiga.

### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Kvartermark

- B Bostäder
- B<sub>1</sub> Bostäder, radhus
- E Transformatorstation
- E<sub>1</sub> Pumpstation
- S Förskola

#### Allmänna platser

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokalttrafik
- NATUR Naturområde

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Marken ska vara tillgänglig för vägarter, vägsant, stödmur samt slätt för ledningsarbete där så behövs
- Uttartsservitut, marken skall vara tillgänglig för utfart
- Yta för sophantering och uppställning av sopkärl. Byggnad för sophantering på max 15 kvm byggnadsarea får uppföras

### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Dagvatten Område för dagvattenhantering
- GC-väg Gång- och cykelväg

### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 kvm, därutöver får komplementbyggnader med högst 30 kvm sammanlagt byggnadsarea uppföras. Högst en huvudbyggnad per fastighet får uppföras
- e<sub>1</sub> Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 130 kvm, därutöver får komplementbyggnader med högst 40 kvm sammanlagt byggnadsarea uppföras. Högst en huvudbyggnad per fastighet får uppföras
- e<sub>2</sub> Största byggnadsarea för förskola är 1500 kvm, därutöver får komplementbyggnader med högst 200 kvm sammanlagt byggnadsarea uppföras
- e<sub>3</sub> Radhus, siffror anger högsta antal som får uppföras. Största bruttoarea per radhus är 130 kvm. Därutöver får komplementbyggnader om högst 5 kvm byggnadsarea per radhusenhet uppföras
- e<sub>4</sub> Komplementbyggnader för sophantering, växthus eller annat gemensamt ändamål får uppföras. Siffror anger högsta sammanlagda byggnadsarea
- e<sub>5</sub> Minsta fastighetstoriök är 1000 m<sup>2</sup>
- d<sub>1</sub> Minsta fastighetstoriök är 2000 m<sup>2</sup>
- d<sub>2</sub> Minsta fastighetstoriök är 1200 m<sup>2</sup>

### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartermark)

#### Mark och vegetation

- Sprängning, schakt- och fyllningsarbeten medges endast för att säkra:
  - uppförande av väl terränganpassad huvudbyggnad
  - anläggande av tillfart samt väl terränganpassat garage/carport med parkeringsyta
  - lokalt omhändertagande av dagvatten (t.ex. stenlästa)
  - anslutning till kommunalt vatten och avlopp
  - åtgärder enligt v.
- Omfattning ska vara motiverad av ovanstående syften och utförandet väl anpassat till terrängen. Se vidare administrativa bestämmelser.

Utformning av kvartermark ska ske med hänsyn till dagvattensituationen. Högst 250 kvm av markytan på respektive fastighet för enbostadshus får hårdgöras med icke genomsläpplig beläggning. Inom område för radhus får sammanlagt högst 150 kvm markyta per radhusenhet hårdgöras med icke genomsläpplig beläggning. (Bebyggelse för radhus ej).  
Förskolemark, västg från angiven höjd får ske med högst 60 cm bevärad naturmark. Markskikt och terrängförhållanden ska bibehållas. Karaktärsprägnad vegetation samt uppvuxna träd får inte tas bort eller skadas. Mindre gångstigar, trappor och trädgårdslämpliga för anordnas anpassat till befintlig natur.  
Nivåskillnader ska huvudsakligen tas upp av byggnader i suterräng. Kvavarande nivåskillnader tas upp i etapper med trappor, murar och mindre slätter. Stödmur får inte uppföras högre än 140 cm. Stödmur längs med Solsåtravägen ska utföras i suterräng. Radhus längs med Solsåtravägen placeras så att färdigt golv i suterrängsunderstyrt hamnar högst 100 cm ovan Solsåtravägen. Förgårdsmark mot gata ska vara planterad till minst 25 %.  
Dike för avvattnning av läggan inom kvartermark

#### Fastighetsindelning, utfartsförbud

- Fastighetsindelningensgräns
- Köber utfart får inte anordnas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

#### Placering

Byggnader ska placeras och utformas efter befintlig terräng. Stora nivåskillnader ska tas upp genom suterrängkällarvägning, mindre nivåskillnader upptas med förhöjd sockel.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fasthetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fasthetsgräns.

#### Utformning

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet (enligt RH 2000).
- Färdigt golv ska vid nybyggnad av bostadsgenhet placeras minst 80 cm över nivå på intilliggande lokalgata/huvudgata (gäller även källare). Höstfastigheter utgår från den lägst liggande gatan.
- Högst 6 radhusenheter får uppföras tillsammans utan mellanrum.
- Hustyp ska väljas utifrån tomtens naturliga förutsättningar och byggnader utformas utifrån befintlig terräng. I slutningslinjen ska suterränghus uppföras och på plan mark ska en plan hustyp väljas.
- Huvudbyggnad inom bostadsändamål får uppföras i högst två våningar. Utöver detta får även en suterrängsvåning utformas om detta rymmer inom angiven totalhöjd. Byggnad med två våningar samt suterrängsvåning får inte utformas med källare eller inredningsbar vind.
- Taklutning ska vara mellan 23 och 38 grader. För pulpettak tillåts taklutning mellan 10 och 27 grader.

Högsta totalhöjd för huvudbyggnad inom bostadsändamål är 10,0 meter. Totalhöjden mätt i fasadiv mot gata får dock inte överstiga 12,0 meter. Högsta totalhöjd för komplementbyggnader är 4,5 meter. Högsta totalhöjd för förskola är 15,0 meter. Utöver angiven totalhöjd får utskjutande byggnadsdelar som t.ex. skorstens sticka upp högst 1,5 meter.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandefrid

Detaljplanens genomförandefrid är 10 år och börjar gälla 2 år efter att planen vunnit laga kraft. För allmän plats, markanvändning enligt E, E<sub>1</sub>, E<sub>2</sub> samt inom egenskapsområdet med bestämmelsen z eller u börjar dock genomförandefriden gälla direkt när planen vinner laga kraft och gäller sedan i 10 år.

#### Ändrad lovplikt, lov med villkor

På kvartermark inom egenskapsområde med n, krävs marklov för fällning av träd som har ett större stamomfång än 0,8 meter på 1,3 meters höjd över marken. För ekar krävs marklov även utanför n. Träd som innebär oönskvärda föroreningar får tas ner utan lov.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

### ILLUSTRATION

#### Illustrationslinjer

- Föreslagen fasthetsgräns

## INFORMATION

Utformning av tomtmark ska ske med stor hänsyn till topografi samt till hur dagvatten dvs. regn och smältvatten kan tas omhand och avledas. Vid nybyggnation, anläggande av upptärrer, parkeringsplatser m.m. förändras vattnets naturliga avrinningsvägar samtidigt som möjligheten för infiltration ner i marken minskar. I Hermanstorp finns risk för översvämningar om inte markplanering och höjdsättning sker på rätt sätt. Mark som hårdgörs t.ex. asfalteras eller stenläggs ökar den snabba avrinningen och ska därför begränsas. Genomsläppliga material bör istället användas där så är möjligt.

Respektive fastighetsägare är ansvarig för hur dagvattnet tas omhand på sin tomt innan eventuell avledning sker till det kommunala dagvattenssystemet. Vatten från tak och hårdgjord mark bör först ledas till grönytor för fördrojning innan avledning till kommunens nät. Högt stående grundvatten gör att yttlig dagvattenhantering i de flesta fall är att föredra framför t.ex. nedgrävda magasin. Utlämnader och andra markarbeten måste ske med försiktighet så att det inte uppstår instängda områden eller att dagvatten leds in på annans fastighet. Ibland kan ett avskiljande dike behövas. Uppvuxen vegetation och stora träd har betydelse för dagvattenssituationen och bör i den mån det är möjligt sparas.

Möjligheten att fylla ut mark är begränsad i detaljplanen men det är tillåtet och ibland nödvändigt för att kunna bygga på vissa fastigheter och samtidigt klara dagvattenssituationen. Samtidigt måste utfylnaden ske med försiktighet. Bebyggelse behöver i många fall även utföras med förhöjd sockel i enlighet med bestämmelsen v. Den i detaljplanen reglerade totalhöjden innebär i vissa fall en begränsning av hur många våningar som kan uppföras samt viken takvinkel som kan väljas.

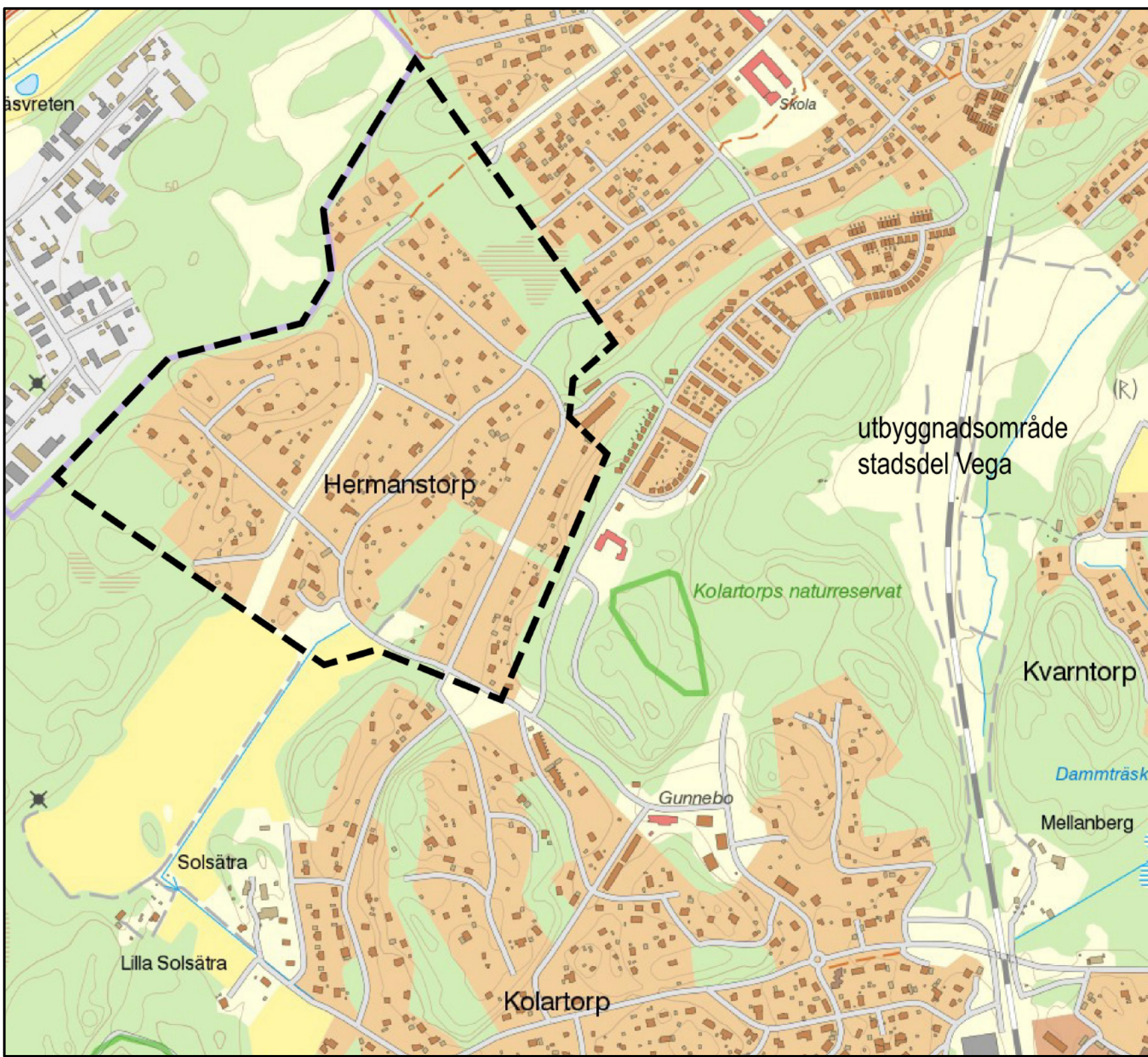
### UPPLYSNINGAR

Till planen hör:

- Plankarta med planbestämmelser och grundkarta
- Plantbeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900

## ORIENTERINGSKARTA



|                                               |                            |                     |
|-----------------------------------------------|----------------------------|---------------------|
|                                               | <b>Detaljplan</b>          | SAMRAD              |
|                                               | Plankarta med bestämmelser | 20160419 - 20160607 |
|                                               | <b>Hermanstorp</b>         | UPPRÄTTAD           |
|                                               | Hermanstorp 1:1 mfl        | 20170919            |
| Stadsbyggnadsförvaltningen<br>Planavdelningen |                            | GRANSKAD            |
|                                               |                            | REVIDERAD           |
|                                               |                            | ANTAGEN             |
| Sune Eriksson<br>TF Planchef                  |                            | LAGA KRAFT          |
|                                               |                            | ARKIVNR             |
| Anders Nordensköld<br>Planarkitekt            |                            |                     |