



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med följande beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän platsmark

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik
- OC-VÄG Gång- och cykelväg
- P-PLATS Parkering
- CP-PLATS Cykelparkering
- TORG Torg
- PARK Anlagd park
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B Bostäder. I bottenvåning och i komplementbyggnader får lokaler med icke störande verksamhet för centrumändamål finnas.
- BC Bostäder och centrum. I bottenvåning ska minst 50 % av fasadlängd mot gata utgöra lokaler med icke störande verksamhet för centrumändamål.
- HC Handel, centrum och bostäder, ej hotell
- HC Handel och centrum, ej hotell
- S Skola
- SI Skola och idrott
- P Parkering
- E Teknisk anläggning
- PE Parkering och teknisk anläggning
- O Odling

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0 Föreskriven höjd i meter över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 00 Största byggnadsarea för huvudbyggnad i m². 15% av fastighetsarea får bebyggas med komplementbyggnader. Vid radhusbebyggelse får "attefallsreglerna" (9 kap PBL) ej tillämpas.
- e₂ Maximalt 3 byggnader om högst 15 m² vardera får uppföras på av obebyggd fastighetsarea
- 0 Högsta byggnadshöjd i meter. Takkupor, frontespiser, fondmotiv etc. får vara högre än angiven byggnadshöjd till 60% av fasadlängd
- 0 Högsta totalhöjd i meter

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas, med undantag för bullerskydd.
- Parkering får anordnas som närmast 15 meter från spårmit.
- Marken får endast bebyggas med bullerskydd, uthus, förård, carport och garage
- Marken får byggas över med planterbart bjälklag. Marken får bebyggas med mindre komplementbyggnader
- Z Marken ska vara tillgänglig för utfart från intilliggande fastighet
- G Marken ska vara tillgänglig för en gemensamhetsanläggning för gata, angringsstråk
- U Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Inom kvartersmark för bostadsändamål får samlad parkering på mark maximalt innehålla 20 parkeringsplatser. Vid behov av fler parkeringsplatser ska ytan delas upp med trädplantering och carports.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Fasader ska indelas i partier med variation i färg eller material. Ett parti får inte vara längre än 40 meter.
 Mot huvudgata ska huvudbyggnad uppföras i minst två våningar.
 Om byggnader uppförs av fasadelement ska elementskarvar vara bearbetade och de får ej vara framträdande.

Bostadsbyggnader ska vända huvudentrén mot gata.

- P₁ Carport, garage eller skärm (med slänkskydd) med högsta nockhöjd om 3,5 meter ska placeras utöver spåret. Carportars tak ska utföras med sedum eller liknande vegetationsbeklädnad.
- P₂ Mot huvudgata och lokalgata ska bebyggelsens förgårdsmark vara minst 1,5 meter.
- II, III, IV Högsta antal våningar. Därutöver får vindsvåning och souterängvåning inredas. Takkupor, frontespiser, fondmotiv etc. får vara högre än angivet våningsantal till 60% av fasadlängd.
- III-IV Högsta antal våningar. Därutöver får vindsvåning och souterängvåning inredas. Minst 50% av byggnadsvolymen ska uppföras i det lägre antalet våningar. Takkupor, frontespiser, fondmotiv etc. får vara högre än angivet våningsantal till 60% av fasadlängd.

- V₁ Portik eller släpp mellan hus ska finnas till gård i östlig och västlig riktning. Portik ska ha en minsta höjd på 3 meter mot gata och en minsta bredd på 2,7 meter. Släpp mellan husen ska vara minst 8 meter.
- V₂ I bottenvåning mot huvudgata ska minst 50 % av fasadlängd mot gata ha en våningshöjd som möjliggör lokaler i entréplanet
- V₃ Bottenvåning ska ha en fri höjd på minst 3,5 meter
- n₁ Träddå ska bevaras
- f Byggnader ska gestaltas med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården

STÖRNINGSKYDD

Bostäder ska utformas så att minst ett fönster i minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster. Bostäderna ska utformas så att ekvivalent ljudnivå inte överstiger 26 dB (A) och maximal ljudnivå inte överstiger 41 dB (A) nattetid. Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller gemensam uteplats i anslutning till bostaden ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB (A) maximal ljudnivå.

Bostäder ska grundläggas och utföras så att stommjudd i boningsrum inte överstiger 30 dB (A) slow vid tågpassage samt att vibrationsnivåerna inte överstiger 0,3 mm/s.

BYGGNADSTEKNIK

Med nuvarande spår menas spåret i det läge som det har 2017-09-01

Inom 30 meter från nuvarande spår får endast byggnader som inte medför stadigvarande vistelse uppföras.

Utrymmen utomhus inom 30 meter från nuvarand spår ska utföras så att de inte utmynnar till stadigvarande vistelse.

Fasader inklusive fönster i byggnader med stadigvarande vistelse som vetter mot järnväg ska inom 35 meter från nuvarande järnvägsspår utföras i fasad och fönstermaterial som förhindrar brandspridning med som lägst EW30 i brandteknisk klass. Dessa byggnader ska även utföras i lägsta strukturella brandtekniska klass EI30.

Byggnader som vetter direkt mot järnväg (utan avskärmade bebyggelse) och som medför stadigvarande vistelse, ska inom 55 meter från nuvarande järnvägsspår utföras med minst en utrymningsväg som mynnar bort från järnvägen.

Ventilationssystem för lokaler med stadigvarande vistelse inom 55 meter från nuvarande spår ska utföras med friskluftstak placerade bort från järnvägen.

Belastningsökning får ej utföras närmare Brobäckens eller Sättrabäckens slänkrön än 10 meter om inte utredningar visar att det kan utföras utan att skredrisken ökar.

b₁ 000 Yta för fördrojning och rening av dagvatten. Ungefärlig yta angiven i m².

DAGVATTEN

Dagvatten från kvartersgator ska fördröjas. Dagvattenhantering på parkeringsplatser med fler än 50 platser ska föreses med oljeavskiljare i dagvattenbrunnar. Dessa får även kompletteras med markväxsystem som har en renande effekt. För att minimera föroreningar i dagvatten ska byggmaterial med tungmetaller undvikas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Bygg- och marklov får inte ges innan tillsynsmyndigheten har beslutat om avhjälning av markföroreningar.

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

UPPLYSNING

Grundläggning ska ske med beaktande av rådande markförhållanden. Inför bygglov ska en geoteknisk undersökning och utredning tas fram. Om närhet till bäckkraven föreligger ska den geotekniska utredningen även innehålla en stabilitetsutredning med hänsyn till slänstabiliteten.

Där grundvatten förekommer över eller nära grundläggningsnivå ska eventuell källare utföras med täta konstruktioner.

Gallring av vegetation längs bäckkraven ska utföras med försiktighet och under beaktande av slänstabiliteten.

Planen är upprättad enligt Plan- och bygglagen 1987:10

Grundkartan är framtagen i höjtkoordinatsystem RH 00 då arbetet påbörjats innan RH 2000 tagits i bruk fullt ut.

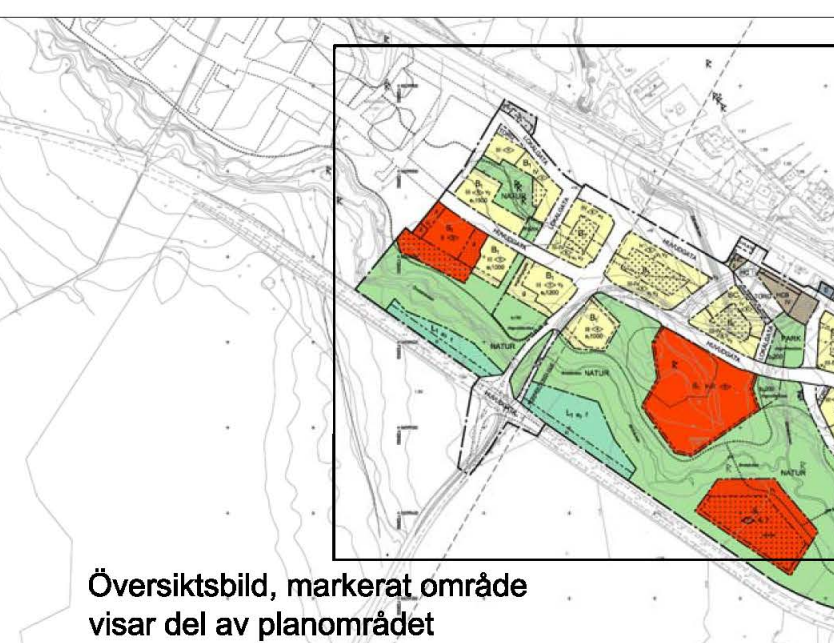
Inom planområdet finns ett flertal förlämningsområden, som har markerats i plankartan. Förlämningsområdena inkluderar erforderliga skyddsområden benämnts förlämningsområden, och är skyddade enligt kulturmiljölagen (1988:950). Allt arbete som innebär ingrepp i ett förlämningsområde kräver samråd med och tillstånd från Länsstyrelsen. Kontakt tas med Länsstyrelsen i god tid innan arbetena beräknas påbörjas

Det är förbjudet att utan Länsstyrelsens tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller på annat sätt skada en fast förlämningsområde.

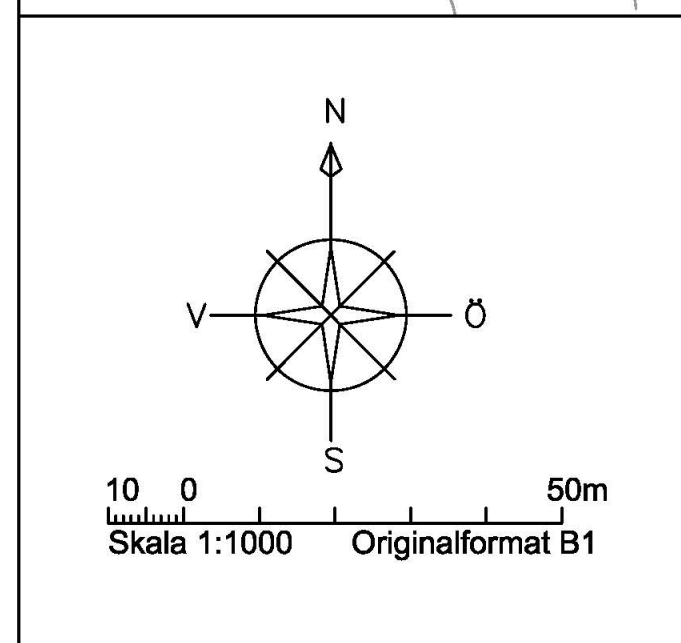
Om ett förrinne påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet genast avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

ILLUSTRATIONER EJ BESTÄMMELSER

- Illustrationslinje
- gång Illustrationstext
- ⊗ Förlämnings- och förlämningsområde



Översiktsbild, markerat område visar del av planområdet



GRUNDKARTA UPPRÄTTAD AV KOMMUNENS MÄTNINGSENHET MÄTKLASS II KOORDINATSYSTEM I PLAN - SWEREF 99 18 00
 AJOURFÖRD 2012-10-09 AV STRUCTOR MARK STOCKHOLM AB, ENDAST INOM PLANOMRÅDET
 SVEN-OLOF NÄSLUND KART- OCH MATCHEF

- 1:11 FASTIGHETSBECKNING FORNLÄMNING RESP. FORNLÄMNINGSMÖRÅDE
- SLÄNT
- AVVÄGT HÖJD
- HÖJDKURVOR
- POLYGONPUNKT
- STOLPE, BELYSNINGSSTOLPE
- VÄG
- DIKE
- DIKE
- STAKET
- HÄCK
- LUFTABEL FÖR EL ELLER

DETALJPLAN
NORMALT PLANFÖRFARANDE

UPPRÄTTAD 2014-10-17
 SAMRÅDSREMISS 2015-02-04, 09-06
 REVIDERING 2016-10-03
 UTSTÄLLNING 2016-10-14 - 11-21
 REVIDERING 2017-08-15
 ANTAGEN 2017-10-19
 LAGA KRAFT 2017-11-13
 GENOMFÖRANDETIDEN UPPHÖR 2032-11-13

- Till planen hör:
- Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Miljökonsekvensbeskrivning
 - Gestaltungsprogram
 - Strukturplan