PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ- och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA.	Lokalgata.
NATUR	Naturområde.

Kvartersmark

B	Bostäder.
E_1	Transformatorstation.
E_2	Pumpstation.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

parkering.	Parkering
skydd	Skydd för hantering av extrema regn ska finnas inom egenskapsområde
damm.	Våtdamm för rening av dagvatten med en fördröjningsvolym av minst 600 m^3 ska finnas inom egenskapsområde
småvatten.	Småvatten

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e_1	Vid fristående enbostadshus är maximal byggnadsarea 20 % av fastigheten, dock maximalt 160 m^2 för envåningshus och maximalt 130 m^2 för hus med två våningar. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter.
e_2	Vid parhus/kedjehus är maximal byggnadsarea 80 m^2 per bostadsenhet. Varje bostadsenhet får utöver detta uppföra komplementbyggnad om sammanlagt 7 m^2 samt carport om maximalt 30 m^2. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter.
e_3	Vid radhus är maximal byggnadsarea 80 m^2 per bostadsenhet. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter.
e_4	Största exploatering är 300 m^2 byggnadsarea per flerbostadshus. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter.
e_5	Största exploatering är 60 m^2 byggnadsarea för komplementbyggnader
e_6	Största exploatering är 120 m^2 byggnadsarea för komplementbyggnader
	Marken får inte förses med byggnad
	Marken får endast förses med komplementbyggnad
0.0	Högsta nockhöjd i meter
6.5	Högsta byggnadshöjd i meter (gäller ej envåningshus där högsta byggnadshöjd är 5,0 meter)
14-38	Intervall för takvinkel i grader

Fastighetsstorlek

d_1	Vid fristående enbostadshus ska minsta tomt/fastighetsstorlek vara 500 m^2
d_2	Vid parhus/kedjehus ska minsta tomt/fastighetsstorlek vara 300 m^2 per bostadsenhet
d_3	Vid radhus ska minsta tomt/fastighetsstorlek vara 200 m^2

Placering

p_1	Fristående enbostadshus ska placeras minst 4 meter från tomt/fastighetsgräns. Komplementbyggnad placeras minst 1,5 m från tomt/fastighetsgräns.
p_2	Parhus i samma enhet byggs ihop i mellanliggande tomt/fastighetsgräns. Även komplementbyggnad (ej carport/garage) får uppföras i mellanliggande tomt/fastighetsgräns. Avstånd mellan huvudbyggnad och övriga tomt/fastighetsgränser är minst 4 meter. Avstånd mellan komplementbyggnad och övriga tomt/fastighetsgränser är minst 1,5 meter.
p_3	Komplementbyggnad vid radhus och kedjehus får placeras i tomt/fastighetsgräns. Avstånd mellan huvudbyggnad och lokalgata är minst 6 meter för radhus och minst 4 meter för kedjehus.
p_4	Minsta avstånd mellan flerbostadshus är 20 meter

Utformning

f_1	Endast flerbostadshus
f_2	Endast enbostadshus
f_3	Endast radhus
f_4	Högst 4 våningar
f_5	Högst 5 våningar
f_6	Om taklutning är under 14° ska översta våning vara indragen mot Vikstbergsvägen och bruttoarean för översta våning ska utgöra maximalt 70% av byggnadsarean.
f_7	Endast en bostadstyp tillåts. Antingen friggande enbostadshus, parhus, kedjehus eller radhus.

Fasad ska utformas huvudsakligen i trä samt målas i matta jordfärger eller omålat/behandlat trä. Tak ska utföras i dova kulörer.

Utförande

b_1	Lägsta färdig golvnivå är +47.0 meter
(b_2)	Kulvert/trumma/rör under väg med minsta kapacitet om 600 l/s ska finnas inom egenskapsområde för avledning av skyfallsvatten
(b_3)	Kulvert/trumma/rör under väg med minsta kapacitet om 1100 l/s ska finnas inom egenskapsområde för avledning av skyfallsvatten

Lägsta färdig golvnivå i entréplan är minst 0,2 meter över angränsande gata. Dagvatten ska avledas bort från fasad. Generell princip för höjdsättning av lågstråk/dike och tomt ska ske enligt "Principsektion höjdsättning tomter" i plankarta.

Markens anordnande och vegetation

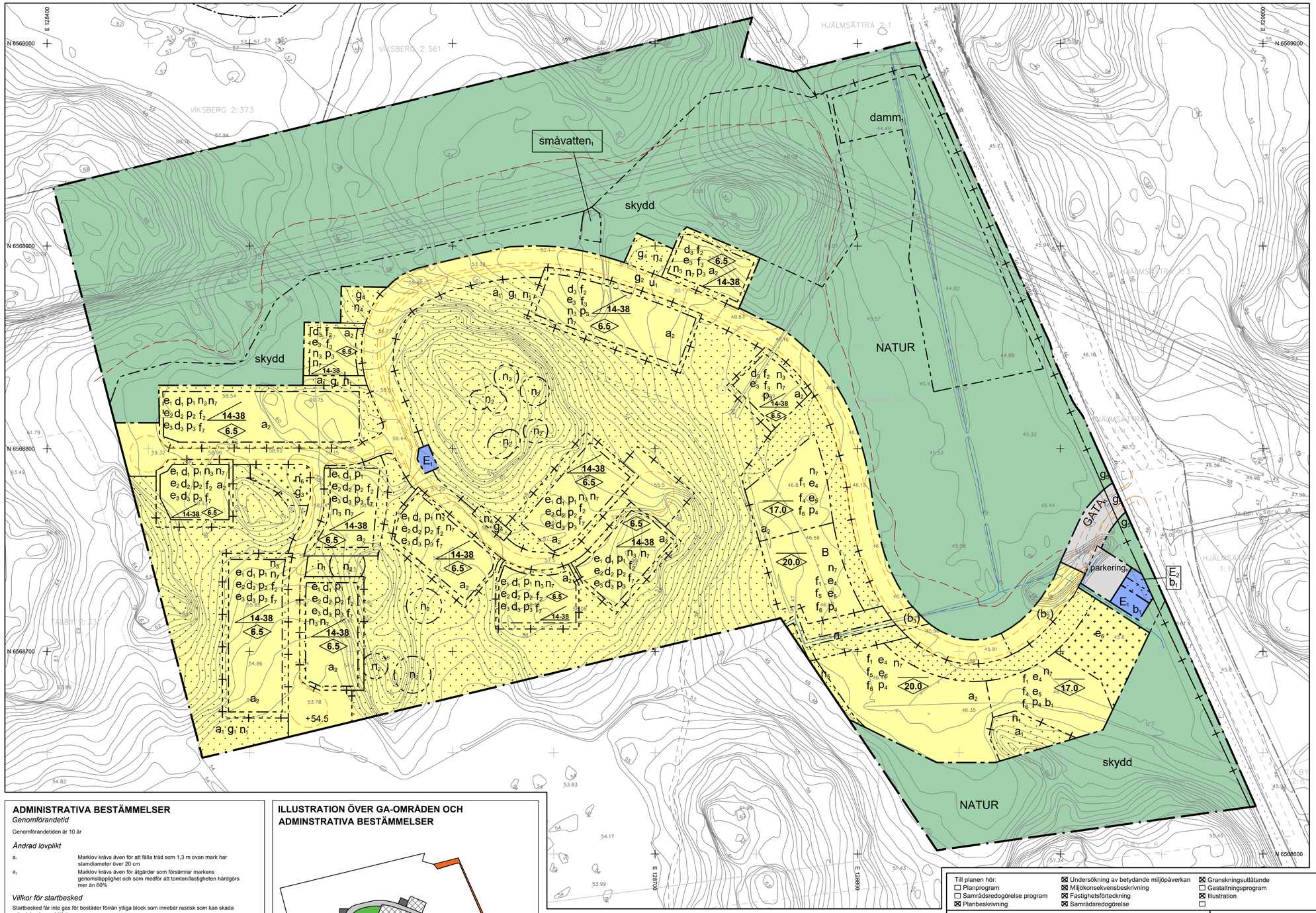
n_1	Markytan får inte hårdgöras
n_2	Trädet ska skyddas från skador i form av jordpackning och skador på stam, rötter eller grenverk. Trädet får endast fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Fällning och återplantering ska ske i samråd med kommunekolog.
n_3	Stödmur får uppföras till maximalt 0,5 m.
n_4	Parkering
n_5	Marken är avsedd för dike
n_6	Marken är avsedd för lekplats
n_7	Marken per tomt/fastighet får inte hårdgöras mer än 60 % varav högst 20 % av förgårdsmarken för radhustomter får hårdgöras

Fastighet/tomt får inte hårdgöras på sådant sätt att nödvändig rening och fördröjning av dagvatten inte kan uppnås.

+54.5	Markens höjd över angivet nollplan

ILLUSTRATION

- Illustrerat dike
- Illustrerad väg med trottoar
- Illustrerad stig till naturreservat



ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år

Ändrad lovplikt

a_1	Marklov krävs även för att fälla träd som 1,3 m ovan mark har stamdiameter över 20 cm
a_2	Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläppligheet och som medför att tomten/fastigheten hårdgörs mer än 60%

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bostäder förrän ytliga block som innebär rasrisk som kan skada människor har avhjälpts

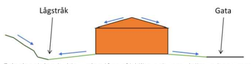
Markreservat

u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Gemensamhetsanläggning

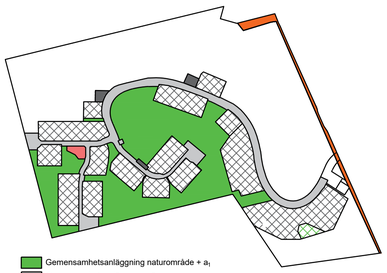
g_1	Markreservat för gemensamhetsanläggning för naturområde och dagvatten
g_2	Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg och dagvatten
g_3	Markreservat för gemensamhetsanläggning för lekplats
g_4	Markreservat för gemensamhetsanläggning för parkering
g_5	Markreservat för gemensamhetsanläggning för enskilda ledningar under mark

PRINCIPSEKTION HÖJDSÄTTNING TOMTER



Principsektion höjdsättning lågstråk/dike och tomt (allmän bestämmelse för kvartersmark under rubrik *Utförande*).

ILLUSTRATION ÖVER GA-OMRÅDEN OCH ADMINSTRATIVA BESTÄMMELSER



- Gemensamhetsanläggning naturområde + a_1
- Gemensamhetsanläggning väg
- Gemensamhetsanläggning lekplats
- Gemensamhetsanläggning parkering
- Gemensamhetsanläggning enskilda ledningar
- a_1
- a_2

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- x Gränspunkt, inmätt eller beräknad
- Fastighetsgräns
- Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, fornlämning
- 1 Registernummer för fastighet med kvartersnamn
- 6 1 Registernummer för 3D fastighet med kvartersnamn
- 1:1 Registernummer för fastighet med traktnamn
- samf Samfällighet
- s:1 Registernummer för samfällighet
- ga:1 Registernummer för gemensamhetsanläggning
- serv, sv Servitut
- fl Fornlämning
- Möjlig fornlämning
- ö Övrig kulturhistorisk lämning
- lr Ledningsrätt
- vy Vattenyta
- Byggnad i allmänhet
- Bostadshus med takkontur resp husliv
- Uthus med takkontur resp husliv
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Trappa
- Skymd byggnadsdelar
- Luftledning
- Stolpe
- Stödmur
- Stenmur
- Dike
- Gata, väg
- GC-väg
- Stig
- Lövträd
- Barrträd
- Belysningsstolpe
- Stolpe
- + 0,0 Inmätt höjd
- Höjdkurvor (med 0,5 meters ekvidistans)

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH 2000

Grundkarta med fastighetsredovisning upprättad 2023-03-20

Kartan är framställd genom utdrag ur digital kartdatabas och kontrollerad inom planområdet

Mikael Lundgren
Kartingenjör

Mikael Lundgren
Mätningsingenjör

Skala 1:1000 (A1)

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

Till planen hör:	☐ Undersökning av betydande miljöpåverkan	☒ Granskningsutlåtande	
☐ Planprogram	☒ Miljökonsekvensbeskrivning	☒ Gestaltningsprogram	
☐ Samrådsredogörelse program	☒ Fastighetsförteckning	☒ Illustration	
☒ Planbeskrivning	☒ Samrådsredogörelse	☐	

Detaljplan för Hjälmsättra 1:3

Diarienummer: SBN 2012/000946

Södertälje kommun

Stockholms län

Samhällsbyggnadskontoret	Beslutsdatum	Instans
Antagandehandling	Antagande	KF
Upprättad 2024-03-11		
Alexander Öhgren Plankonsult		
Christina Svartsjö Planchef	Ninos Merza Planarkitekt	Arkivnummer: