

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ- och eigenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA**, Lokalgata.
- NATUR**, Naturområde.
- Kvartersmark**
- B**, Bostäder.
- E**, Transformatorstation.
- E**, Pumpstation.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

- parkering**, Parkering
- skydd**, Skydd för hantering av extrema regn ska finnas inom eigenskapsområde
- damm**, Våtdamm för rening av dagvatten med en fördjupningsvotiv av minst 600 m³ ska finnas inom eigenskapsområde
- småvatten**, Småvatten

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁**, Vid friliggande enbostadshus är maximal byggnadsarea 20 % av fastigheten, dock maximalt 160 m² för envåningshus och maximalt 130 m² för hus med två våningar. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter.
- e₂**, Vid parhus/kedjehus är maximal byggnadsarea 80 m² per bostadsenhet. Varje bostadsenhet får utöver detta uppföra komplementbyggnad om sammanlagt 7 m² samt carport om maximalt 30 m². Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter.
- e₃**, Vid radhus är maximal byggnadsarea 80 m² per bostadsenhet. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter.
- e₄**, Största exploatering är 300 m² byggnadsarea per fterbostadshus. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter.
- e₅**, Största exploatering är 60 m² byggnadsarea för komplementbyggnad.
- e₆**, Största exploatering är 120 m² byggnadsarea för komplementbyggnader
- Marken får inte förses med byggnad**
- Marken får endast förses med komplementbyggnad**
- Högsta nockhöjd i meter
- Högsta byggnadshöjd i meter (gäller ej envåningshus där högsta byggnadshöjd är 5,0 meter)
- Intervall för takvinkel i grader

Fastighetsstorlek

- d₁**, Vid friliggande enbostadshus ska minsta tomt/fastighetsstorlek vara 500 m²
- d₂**, Vid parhus/kedjehus ska minsta tomt/fastighetsstorlek vara 300 m² per bostadsenhet
- d₃**, Vid radhus ska minsta tomt/fastighetsstorlek vara 200 m²

Placering

- p₁**, Friliggande enbostadshus ska placeras minst 4 meter från tomt/fastighetsgräns. Komplementbyggnad placeras minst 1,5 m från tomt/fastighetsgräns.
- p₂**, 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.
- p₃**, 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.
- p₄**, Minsta avstånd mellan fterbostadshus är 20 meter

Utformning

- f₁**, Endast fterbostadshus
- f₂**, Endast enbostadshus
- f₃**, Endast radhus
- f₄**, Högst 4 våningar
- f₅**, Högst 5 våningar
- f₆**, Om taklutning är under 14° ska översta våning vara indragen mot Viksbergsvägen och bruttoarean för översta våning ska utgöra maximalt 70% av byggnadsarean.
- f₇**, Endast en bostadstyp tillåts. Antingen friliggande enbostadshus, parhus, kedjehus eller radhus.

Fasad ska utformas huvudsakligen i trä samt målas i matta jordfärger eller omålad/behandlad trä. Tak ska utföras i dove kulörer.

Utförande

- b**, Lägsta färdig golvnivå är +47,0 meter
- (b₁)**, Kulvert/brunnmar/ör under väg med minsta kapacitet om 600 l/s ska finnas inom eigenskapsområde för avledning av skyfallsvatten
- (b₂)**, Kulvert/brunnmar/ör under väg med minsta kapacitet om 1100 l/s ska finnas inom eigenskapsområde för avledning av småvatten

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

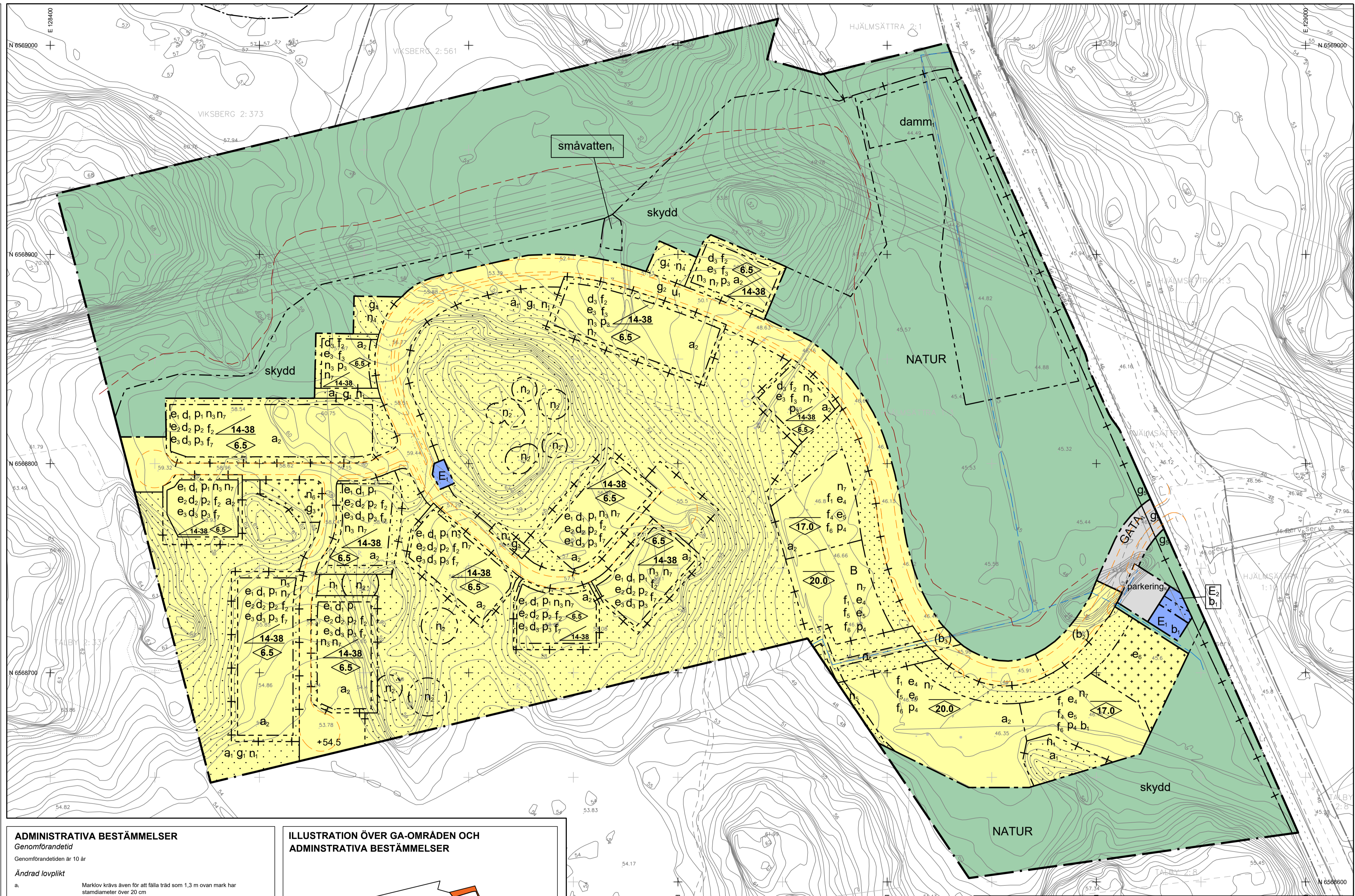
- n₁**, Markytan får inte hårdgräs
- n₂**, Träd ska skyddas från skador i form av jordpackning och skador på stam, rötter eller grenverk. Trädet får endast fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Fällning och återplantering ska ske i samråd med kommunekolog.
- n₃**, Stödmur får uppföras till maximalt 0,5 m.
- n₄**, Parkering
- n₅**, Marken är avsedd för dike
- n₆**, Marken är avsedd för lekplats
- n₇**, Marken per tomt/fastighet får inte hårdgräsas mer än 60 % varav högst 20 % av fterbostadshuset för radhusomter får hårdgräsas

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

- +54,5, Markens höjd över angivet nollplan

ILLUSTRATION

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



ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år

Ändrad lovplikt

- a**, Marklov krävs även för att fälla träd som 1,3 m ovan mark har stamdiameter över 20 cm
- a₁**, Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens gemensamhetslighet och som medför att tomtens/fastighetens hårdgräs mer än 60%

Villkor för startbesked

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

Markreservat

u, Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Gemensamhetsanläggning

- g₁**, Markreservat för gemensamhetsanläggning för naturområde och dagvatten
- g₂**, Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg och dagvatten
- g₃**, Markreservat för gemensamhetsanläggning för lekplats
- g₄**, Markreservat för gemensamhetsanläggning för parkering
- g₅**, Markreservat för gemensamhetsanläggning för enskilda ledningar under mark

PRINCIPSEKTION HÖJDSÄTTNING TOMTER

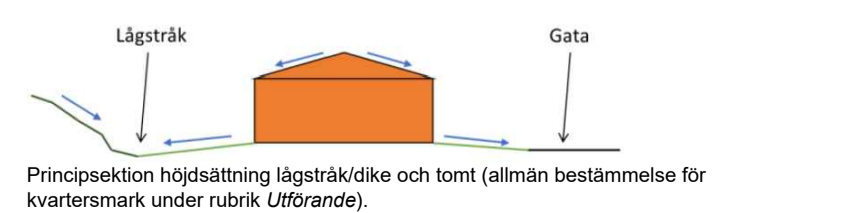
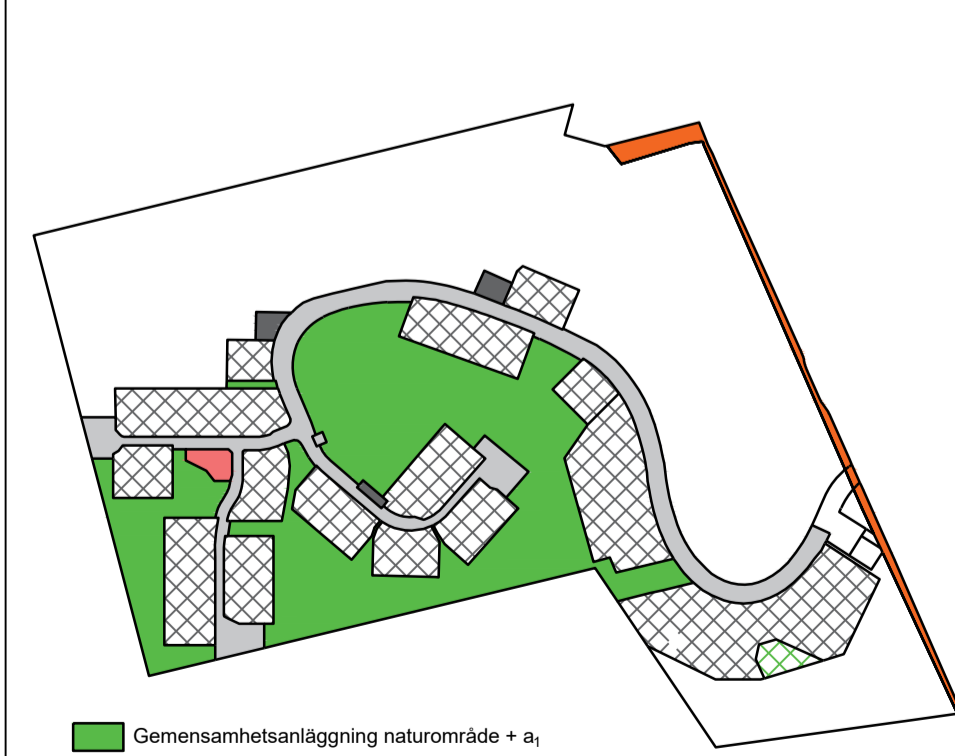


ILLUSTRATION ÖVER GA-OMRÅDEN OCH ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- G: Gränslinje, linje till eller bortom
- F: Fastighetsgräns
- A: Annon gräns för servitut
- L: Längsgård, ej tillämplig, korrektion
- 1:1: Registernummer för fastighet med kvartersområde
- 50:1: Registernummer för fastighet med kvartersområde
- semf: Samfällighet
- 50:1: Registernummer för samfällighet
- gp:1: Registernummer för gemensamhetsanläggning
- serv. sv: Servitut
- 2: Fasadmark
- B: Möjlig förbindning
- D: Övrig kulturhistorisk belysning
- V: Vallplan
- VY: Byggnad i skugga
- Staket
- Stödmur
- Stenmur
- Dike
- Gata, väg
- GP-väg
- Slut
- Lövskid
- Barrskid
- Belysningsstolpe
- Stolpe
- 0,0: Lembit höjd
- Höjdskurvor (med 0,5 meters ekvidistans)
- Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
- Höjdsystem: RH 2000
- Grundkarta med fastighetsredovisning uppdaterad 2023-03-20
- Kartan är framställd genom utdrag ur digital kartbas och kontrollerad som planområdet
- Mikael Lundgren Kartingenjörs
- Mikael Lundgren Mätningens

Skala 1:1000 (A1)

Till planen hör:

- Planprogram
- Samrådsredogörelse program
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsföreteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Gestaltungsprogram
- Illustration

Detaljplan för Hjälmstätta 1:3

Diariumnummer: SBN 2012/000946

Södertälje kommun Stockholms län

Samhällsbyggnadskontoret

Laga krafthandling

Upprättad 2025-01-29

Christina Svartsjö Planchef

Alexander Öhgren Plankonsult

Ninos Merza Planarkitekt

Beslutsdatum Instans

2024-04-29 KF

2025-01-17 KF

Arkivnummer: 0181K-P1810 C