

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- · - Egenskapsgräns
- + - Sekundär egenskapsgräns
- · - + · - Kombinerad egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA, Lokalgata.
 - PARK, Park.
 - NATUR, Natur.
- Kvartermark**
- B, Bostäder.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Ändrad lovplikt

a, Marklov krävs även för fällning av ädelövträd och tall med en stamdiameter större än 30 cm mätt 1,3 m ovan marknivå. Marklov får endast ges om träden utgör säkerhetsrisk eller vid åtgärder för infrastruktur och ledningsdragnig. Vid fällning ska stammen tas om hand för att gynna fauna. Om träd fälls ska återplantering göras inom fastigheten, med samma trädslag. Återplantering ska ske inom ett år från nedtagande. Ersättningssträd ska ha en stamdiameter om minst 7 cm.

Utformning av allmän plats

dike, Dagvattendike ska vara minst 0,25 meter djupt och ha en toppbredd på 3,8 meter. Inom bestämmelseområdet ska diket sektioneras med vallar för att möjliggöra infiltration och evaporation.

damm, Damm med groddjur. Minsta djup är 2 meter i dammens djupaste del. Damm ska gynna befintliga groddjur i enlighet med planbeskrivningens bilaga 1.

damm, Damm - Torndamm. Största djup är 0,5 meter. Torndamm ska anläggas och dimensioneras för att omhänderta minst 190 kubikmeter vatten. Mot groddammen (Damm 1) ska en 30 cm hög vall anläggas så att vatten inte flödar ornat ner i groddammen eller grumlar groddammen.

träd, Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Placering

Byggnad ska placeras friliggande. Gäller all kvartermark. Byggnad ska placeras så behov av markgrepp minimeras och så att sprängning och utfyllnad undviks. Nivåskillnader vid grundläggning får tas upp genom förhöjd sockel i stället för stora markgrepp. Gäller all kvartermark.

Lovbefriad växtus ska placeras 4,5 meter från fasthetsgräns om granne inte lämnat medgivande om närmare placering. Gäller all kvartermark.

Utformning

Fasader ska utformas med träpanel i för området karaktäristisk dov kulör (slamfärg eller dov röd, grön, grå eller brun kulör) eller i enlighet med gestaltungsplan. Gäller all kvartermark. Området ingår i en värdefull kulturmiljö. Ny bebyggelse ska utformas och färgsättas med hänsyn till landskapsbilden, omgivningens egenskaper och -karaktär samt bidra till en god helhetsverkan. Gäller all kvartermark.

Tomt ska utformas med hänsyn till kulturmiljöområdets kulturhistoriskt värdefulla tomter med äldre trädgårds- eller skogskaraktär och anläggningar så som murar och andra kulturhistoriska lämningar. Hänsyn ska även tas till platsens förutsättningar avseende topografi och vegetation. Sprängning, schaktning och utfyllnad bör undvikas för att skydda landskapets karaktär och kulturhistoriska uttryck. Endast begränsade markgrepp får utformas om det är absolut nödvändigt för byggnationens genomförande. Gäller all kvartermark.

Takcupor får uppföras. Takcupor får sammantaget uppta högst 1/3 av aktuell fasadlängd. Gäller all kvartermark.

Utförande

b, Dagvatten ska avledas till dagvattenfördrjängande anläggning inom fastigheten med en fördrjängningsvolym om minst 4 kubikmeter per fastighet.

b, Dagvatten ska avledas till svackdike.

Antingen får suterångsvåning byggas eller vind inredas. Byggnaden får maximalt innehålla två våningsplan. Gäller all kvartermark.

Suterångshus/slutningsvåning får uppföras vid en marklutning över 11 grader (1:5). Gäller all kvartermark.

Förhöjd sockel som överstiger 20% av den lägsta fasadlivets höjd ska undantas från nockhöjdsberäkningen om den anläggs för att hantera marknivåskillnader. Förhöjd sockel får uppta högst 40% av byggnadens totalarea (BYA + OPA). Detta gäller all kvartermark. Minst 80 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Varsamhet

k, Kulturhistoriskt värdefullt område. Kallmurad mur ska bevaras

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbepridade enl. PBL 9 kap. 4§ a - c. Fastigheten ingår i en särskilt värdefull kulturmiljö. Gäller all kvartermark.

Bygglov krävs inte för ett växtus med en maximal BYA om 15 kvm och maximal nockhöjd om 3,5 meter. Bestämmelsen gäller under förutsättning att det inte redan finns ett växtus på fastigheten. Gäller all kvartermark.

Marklov krävs även för fällning av ädelövträd och tall med en stamdiameter större än 30 cm mätt 1,3 m ovan marknivå. Marklov får endast ges om träden utgör säkerhetsrisk, för byggnation av nytt bostadshus eller vid åtgärder för infrastruktur och ledningsdragnig. Vid fällning ska stammen tas om hand för att gynna fauna. Om träd fälls ska återplantering göras inom fastigheten, med samma trädslag. Återplantering ska ske inom ett år från nedtagande. Ersättningssträd ska ha en stamdiameter om minst 7 cm. Gäller all kvartermark.

Villkor för startbesked

a, Startbesked får inte ges för byggnad förän samlad dagvattenhantering med diken och torrdamm i enlighet med damm2 har kommit till stånd.

a, Startbesked får inte ges för bostadshus förän plantering till skydd mot allergener i enlighet med m1 har kommit till stånd.

a, Startbesked får inte ges för byggnad förän damm1 restaurerats i enlighet med skötselorslag för groddjur, bilaga 1 till planbeskrivning.

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnad

Takvinkel

- Minsta takvinkel är 23 grader
- Minsta takvinkel är 27 grader

Stängsel, utfart och annan utgång

j, Servitut avseende rätt till in-/utfart till förmån för Vinberga 1:22 som belastar Björnfooten 1:54

Utnyttjandegrad

e, Största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad

e, Största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 6,5 meter. Största exploatering är 110 kvm byggnadsarea (BYA) för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter

Fastighetsstorlek

- d, Minsta fastighetsstorlek är 1500 m²
- d, Minsta fastighetsstorlek är 1700 m²
- d, Minsta fastighetsstorlek är 2000 m²

Markens anordnande och vegetation

n, Lokal lägpunkt, marknivån får inte ändras

Träd får endast fällas om det är sjukt, utgör en säkerhetsrisk, för byggnation av nytt bostadshus eller vid åtgärder för infrastruktur och ledningsdragnig

Vid markväförändring ska marken ansluta följtsamt mot omgivande fastigheter. Lutning ska inte överstiga 1:2. Gäller all kvartermark.

Marklov krävs för ändring av marknivån med mer än 0,5 meter. Marklov får medges för åtgärder som möjliggör angöring och anläggning av byggnad. Gäller all kvartermark

Skydd mot störningar

m, Buskar och träd ska planteras som allergenbarriär inom hela egenskapsområdets utbredning till skydd mot allergener. Vegetationen ska ha en höjd på minst 1,7 meter och bestå huvudsakligen av vintergröna, låg-porösa arter för att skapa en tät barriär från marknivå till topp, som underhålls för att bevara sin täthet. Vid växtval ska lokal flora och fauna gynnas. Lämpliga växter som kan kombineras är gran, tall, en, nypon, stenos, sälg, rönn, oxel och björk

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u, Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g, Markreservat för gemensamhetsanläggning för avfallsshantering

Höjd på byggnadsverk

h, Högsta nockhöjd på bostadshus är 6,5 meter över medelmarknivå

h, Högsta nockhöjd på bostadshus är 7,5 meter över medelmarknivå

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter över medelmarknivå

ILLUSTRATION

Illustrerad fastighetsgräns

Genomförandetid

Genomförandetiden är 7 år för allmän plats (GATA, NATUR, PARK), efter den dag planen får laga kraft. Genomförandetiden för B-områden är 5 år och börjar gälla 2 år efter den dag planen får laga kraft

Extrö upplysningar

Groddjur omfattas av artskydd, gäller djurens alla levnadsstodier. Markarbeten ska genomföras i perioden maj – oktober. Se även artskyddsförordningen

Skötselplan för groddjursdomm finns som bilaga 1 till Planbeskrivningen.

- Förslag på åtgärder som gynnar skyddad art fågel. Se även artskyddsförordningen.

-- All öververkning – markarbeten, röjning och schaktning av markvegetation bör genomföras under icke häckningsperiod. Häckningsperioden infaller oftast 15 mars – 15 augusti. Sätt upp fågelhakar anpassade för entita och svartvit flugsnappare

-- Bevara i möjligaste mån mogna träd, brynmiljöer, buskar och öppna gräsytor.

-- Plantera blommande och bärande buskar som rönn, oxel och hagtorn.

- För sekundärt vattenskyddsområde ska antagna föreskrifter följas.

- Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § i Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

- Marknivöer kan tas upp genom förhöjd sockel.

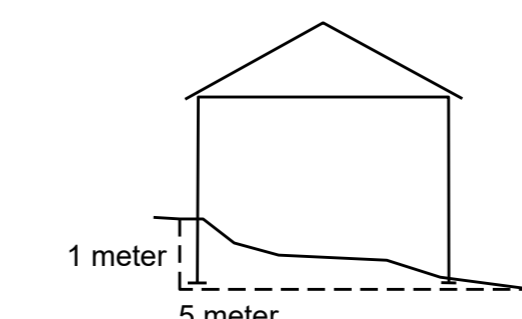


Illustration av lutning 1:5, mätvärt område avgränsas av byggnadens utbredning

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Gränspunkt, inmätt eller beräknad
- - - Trakt- / kvartersgräns
- - - Fastighetsgräns
- 1 Registernummer för fastighet med kvartersnamn
- 1:1 Registernummer för fastighet med traktnamn
- TÄLJE 1:1 Traktnamn och registernummer
- TÄLJE Kvarter- / traktnamn
- TÄLJE S:1 Samfällighet med registernummer
- Servitut
- Ledningsrätt
- Gemensamhetsanläggning
- Fornlämning
- Kulturhistorisk lämning
- Möjlig fornlämning
- Byggnad i allmänhet
- Bostadshus med takkontur resp husliv
- Uthus med takkontur resp husliv
- Skrämtak
- Transformatorbyggnad
- Trappa
- Byggnadstillbehör
- Simbassäng
- Fundament
- Skydd byggnadslinje
- Stödmur / Kaj
- Staket
- Stängsel / Bullerplank
- Stenmur
- Häck
- Luftledning
- Dike
- Vattendrag
- Fordonsväg
- Gång- och cykelbana
- Stig
- Parkerings
- Höjdkurvor (med 0,5 meters ekvidistans)
- Inmätt höjd
- Lövträd
- Belysningsstolpe
- Brunnslock
- Stolpe
- Höjdfix
- Polygonpunkt

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00

Höjdsystem: RH 2000

Grundkarta med fastighetsredovisning upprättad 2024-10-01

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

Jenny Ernberg

Kartingenjör

Ana Öhlin

Mätningingenjör

ÖVERBLICKSKARTA



Till planen hör:	☒ Undersökning av betydande miljöpåverkan	☐ Gränskningsutlåtande
☐ Planprogram	☐ Miljökonsekvensbedömning	☒ Gestaltungsplan
☐ Samrådsredogörelse program	☒ Fastighetsförteckning	☐ Illustration
☒ Planbeskrivning	☐ Samrådsredogörelse	☐ Illustration

Detaljplan för del av Björnfooten 1:54 Dnr: EKDN 2023/00047 Södertälje kommun		Södertälje kommun
Södertälje kommun	Stockholms län	
Samhällsbyggnadskontoret		
Samrådshandling		Antagande Laga kraft
Upprättad 2024-12-09		
Kajsa de Vall Chief område planering	Anna Fredriksson Planarkitekt	