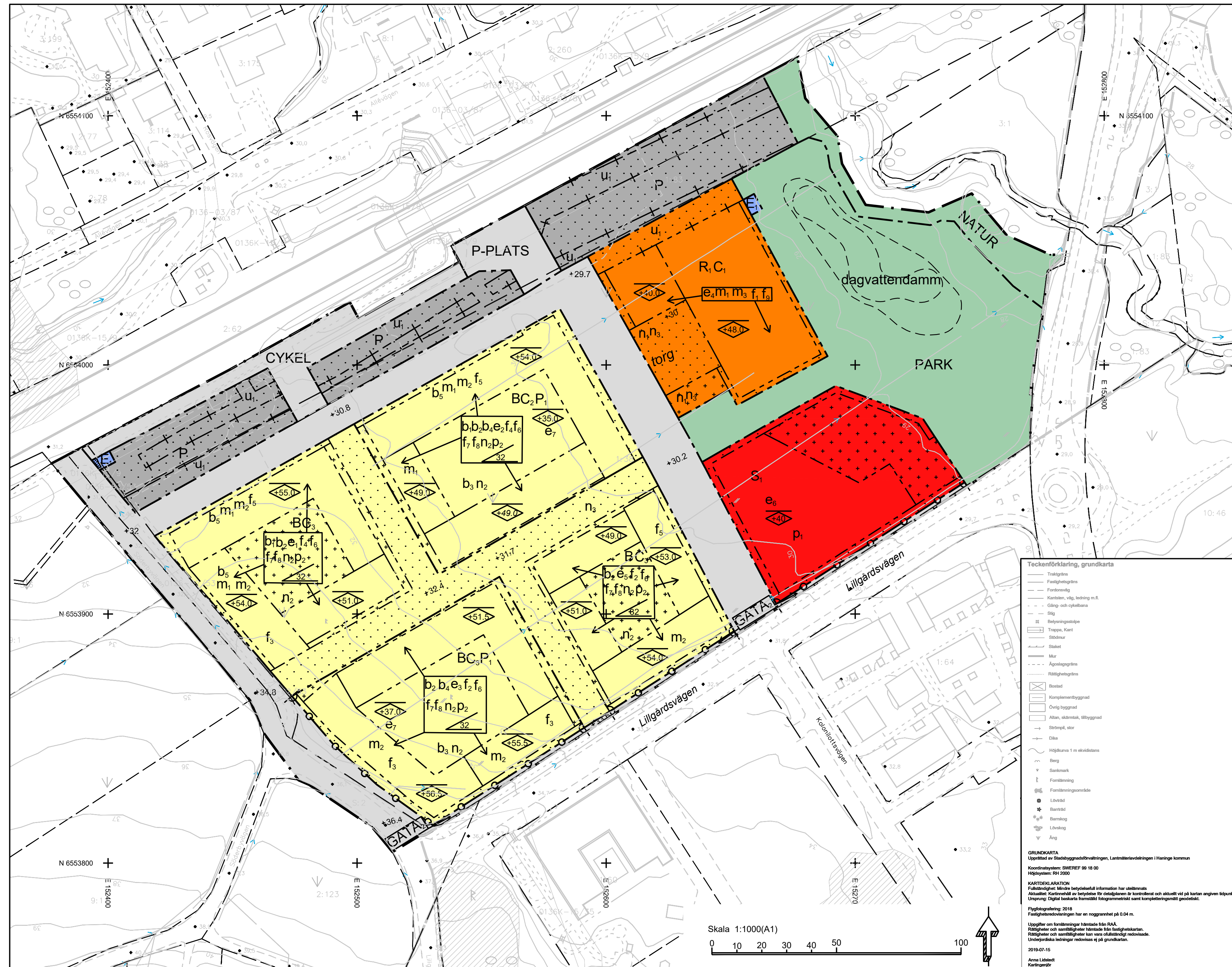


# PLANKARTA



## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med redovisat bestämning. Endast angiven användning och formering är tillåtna. Bestämmelser utan beteckning gäller som hela planområdet.

### GRÄNSBETECKNINGAR

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

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

- GATA Lokalgata
- GATA Huvudgata
- CYKEL Cykelväg
- P-PLATS Cykelparkering
- PARK Park
- NATUR Naturområde

### Kvarteretsmark 4 kap. 15 § 2 st 2

- B Bostäder
- C Centrumändamål medges i del av bottenvåning
- C<sub>1</sub> Lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåning i kvarterets nordligaste hörn. I resterande lägen får lokaler finnas i bottenvåning
- C<sub>2</sub> Lokaler för centrumändamål får finnas i bottenvåning
- E Enåstadsstation
- P Parkering
- P<sub>1</sub> Parkering i garage under bostadsgård och under bostadshuset
- R Idrottshall
- S Förskola

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

Marken är avsedd för dagvattendamm enligt illustrationen 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Mark och vegetation

+0,0 Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Betygandets omfattning

- e<sub>1</sub> Största totala exploatering är 8 700 kvadratmeter bruttoarea för byggnader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>2</sub> Största totala exploatering är 11 000 kvadratmeter bruttoarea för byggnader, varav minst 100 kvadratmeter bruttoarea ska utgöra centrumändamål. Yta för parkeringsgarage ingår ej i angiven bruttoarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>3</sub> Största totala exploatering är 9 400 kvadratmeter bruttoarea för byggnader. Yta för parkeringsgarage ingår ej i angiven bruttoarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>4</sub> Största totala exploatering är 5 700 kvadratmeter bruttoarea, varav maximalt 1 300 kvadratmeter bruttoarea får utgöra centrumändamål. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>5</sub> Största totala exploatering är 6 900 kvadratmeter bruttoarea för byggnader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>6</sub> Största totala exploatering är 1 800 kvadratmeter bruttoarea för byggnader. Maximal byggnadsarea är 1 000 kvadratmeter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>7</sub> Över angiven högsta nockhöjd får växtus om 30 kvadratmeter byggnadsarea anordnas. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får endast förses med komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd över angivet nollplan. Nockhöjden kan komma att begränsas av utformningsbestämmelserna f<sub>3</sub> eller f<sub>4</sub>. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Takvinkeln ska vara minst 32 grader. Mindre takvinkel accepteras där tak utformas som takterrass och där takterrassens golvnivå är under intilliggande takstoft. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

Byggnad ska placeras och utformas så att en bullerskyddad utepåls skapas där minst halva leklyktan skyddas från trafikbuller över 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal nivå. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

Fasadnivåer i byggnaden ska placeras och utformas i principiell överensstämmelse med illustrationen på plankartan. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

Utformning

Huvudentré ska placeras mot torg. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

Huvudentré ska placeras mot gata. Trapphus ska vara genomgående. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

Högst 50% av byggnadskroppen får ha angiven högsta nockhöjd. Resterande delar av byggnaden ska vara minst 1,5 meter lägre än angiven högsta nockhöjd. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

- f<sub>1</sub> Trapphus ska vara genomgående. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- f<sub>2</sub> Högst 50% av byggnadskroppen får ha angiven högsta nockhöjd. Resterande delar av byggnaden ska vara minst 1,5 meter lägre än angiven högsta nockhöjd. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- f<sub>3</sub> Byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Huvudentré av detta är att:
  - Taklandskapet ska varieras och brytas upp med olika lutningar på taken samt genom inslag av takkupor och takterrasser
- f<sub>4</sub> Sockelvägning ska markeras i utvalda lägen mot allmän plats (gata). Sockelvägning mot allmän plats ska vara tydligt markerad och ska utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad stadsbild. Fasader mot den gata som blir en förlängning av Kolonivägen samt mot torg ska ha en förhöjd sockelvägning med ett uttryck som omfattar 1-1,5 våningar

- f<sub>5</sub> Byggnadsvolymer och fasader ska omsorgsfullt gestaltas så att ett varierat uttryck uppnås. Större byggnadsvolymer ska visuellt delas upp, obrottna fasad får vara högst 25 meter lång. Detta innebär att varje enhet ska särskiljas i volym (takutformning, huslöv, etc) och/eller kulörmaterialitet. Varje byggnadsvolym ska varieras på mer än ett sätt. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- f<sub>6</sub> Balkong får inte stöka ut över prick- eller korsmark. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- f<sub>7</sub> Sammanlagt ska minst tre öppningar mellan byggnadskroppar finnas i bostadskvarteren, dessa ska vara minst 8 meter breda och får ej överbyggas. Vid de öppningar där bostadsgård och intilliggande gata markeras ska utrustas med trappa eller annan förbindelse anordnas mellan förgårdsmark och bostadsgård. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- f<sub>8</sub> Minst 50% av fasadytan i bottenvåning och minst 30% av fasadytan i övriga våningar utformas med utpluggningar i möjliga lägen mot torg. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

- Utförande
- b<sub>1</sub> Källare får inte finnas. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- b<sub>2</sub> Entréplan ska terränganpassas till marknivån på intilliggande gata så att utvändiga ramplösningar undviks. Minsta invändiga våningshöjd på entréplan/bottenvåning mot allmän gata är 2,7 meter. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- b<sub>3</sub> Gård får byggas under med garage i en våning. Bjälklag ska vara planterbart. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- b<sub>4</sub> Parkeringsgarage i markplan får gå ut i fasad mot gata i högst 50% av respektive fasads horisontella sträckning. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- b<sub>5</sub> Utrymningsväg mot inregräns ska finnas. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

- Markens användande och vegetation
- Mark reservarende minst 6% av den totala reducerande hårdgjorda ytan inom kvarteretsmark ska reservaras för infiltration av dagvatten. Infiltrationsytorna kan delas upp och placeras utifrån de lokala forutsättningarna och ska utrustas med bräddmattor och dräneringsrör anordnas till allmänna dagvattenledningar. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- n<sub>1</sub> Marken ska anordnas som torg. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- n<sub>2</sub> Marken ska anordnas i principiell överensstämmelse med illustrationen på plankartan.
- n<sub>3</sub> "En förgårdsmark om minst 2 meter ska anordnas mot bebyggelsens omgivande gator

- Bilparkering på bostadsgård tillåts inte. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.
- Bilparkering får inte finnas. 4 kap. 10 § 1 st 1 p.

- Stängsel och utfart
- u<sub>1</sub> Körbar förbindelse får inte anordnas. 4 kap. 9 § 1 st 1 p.

- Skydd mot störringar
- m<sub>1</sub> Frikulturlag placeras på översta våningen och bortom från järnväg. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- m<sub>2</sub> Bostadslägenheter större än 35 kvadratmeter brukare ska utformas så att minst hälften av alla bostadsrum vetter mot bostadsgård. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- m<sub>3</sub> Byggnad utformas så att det är möjligt att utrymma bort från järnväg. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebudet

Genomförandebudet är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. 4 kap. 21 §

Markreservat

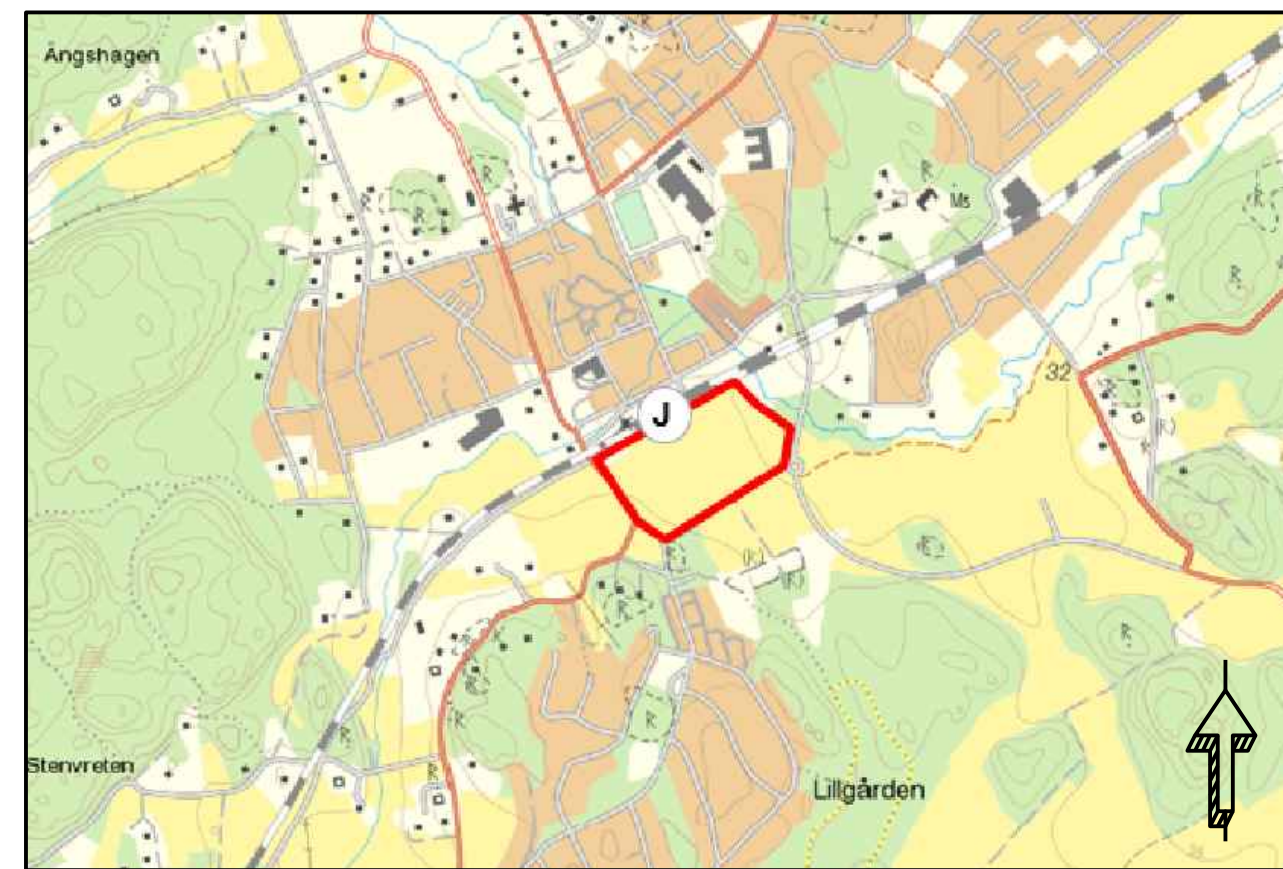
Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

### ILLUSTRATION

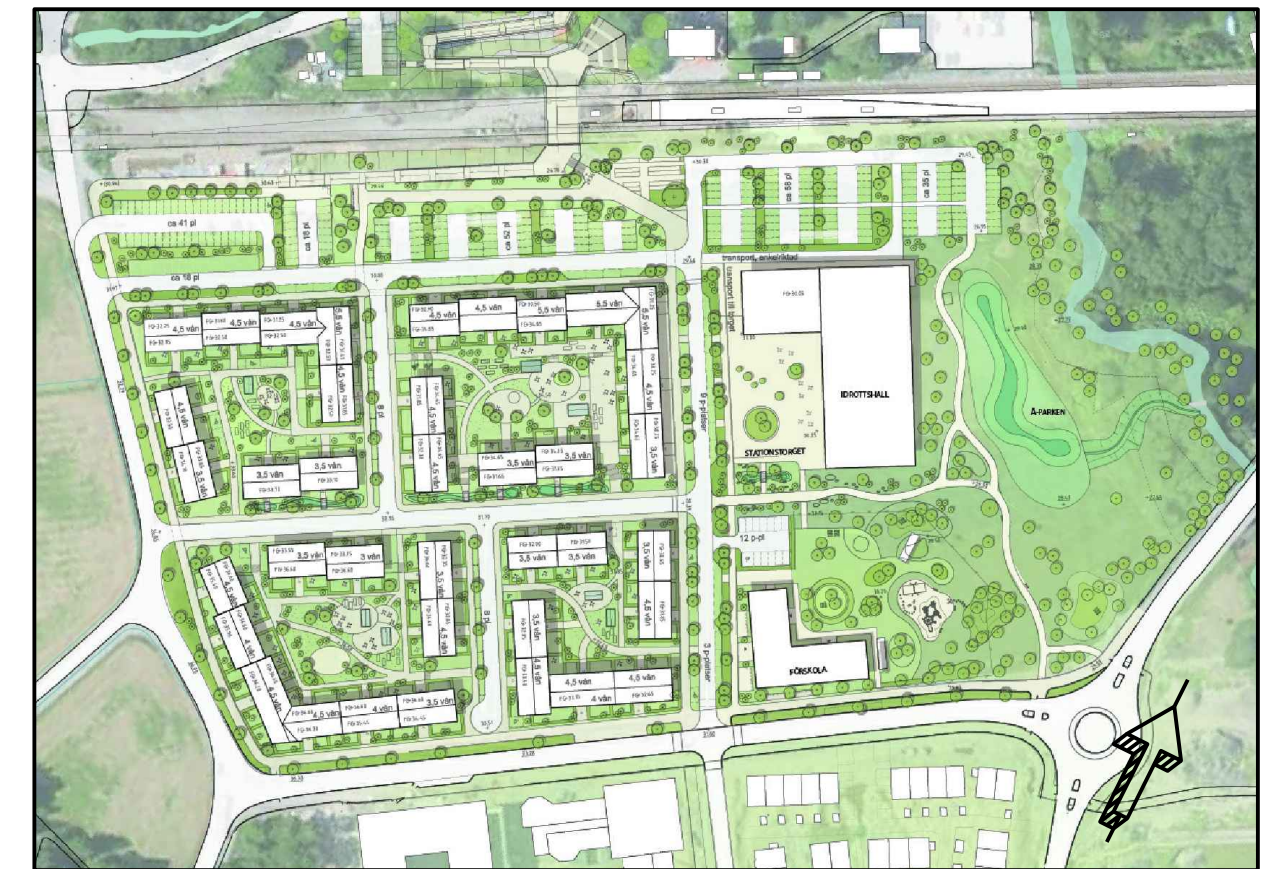
Illustrerad dagvattendamm

Bestämmelser gäller inom utpekade gränser

## ORIENTERINGSKARTA



## ILLUSTRATIONSPLAN



Möjlig utformning och placering av förslaget (Björking på uppdrag av Turbinen Fastigheter AB).

## OMRÅDE DÄR STRANDSKYDD UPPHÄVS



Partiellt strandskyddupphävande enligt 7 kapitlet 18 § första stycket punkt 2 Miljöbalken. Skräfferad yta visar där strandskydd upphävs på kvartersmark. Streckad linje illustrerar den dagvattendamm som planeras anläggas på mark som omfattas av strandskydd.

## INFORMATION

Kommunen beviljas partiellt upphävande av strandskydd för Rocklösaan inom fastigheterna Hammar 1:83 och Stav 1:38 i Tungelsta. Som skäl till upphävandet åberopas 7 kap 18 § första stycket punkt 2 Miljöbalken. Strandskydd upphävs på den kvartersmark som omfattas av strandskyddet.

Dagvattenhantering: Mark och tak med vegetation, planteringar/rabatter samt vattentor och permeabla semihårdgjorda ytor räknas ej som hårdgjorda ytor.

- Infiltrationsytor inom bostadskvarter ska i första hand utformas som växtbäddar, utförande enligt planbeskrivning.
- Infiltrationsytor inom kvartersmark samt allmän plats för gata ska i första hand utformas som skelettytor under mark.
- Infiltrationsytor inom kvartersmark för parkering ska i första hand utformas som växtbäddar.

Framtaget kvalitetsprogram ska vara vägledande i bygglovsprövningen.

Till planen hör: <input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Behovsbedömning <input checked="" type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning		<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse <input checked="" type="checkbox"/> Granskningsutlåtande <input checked="" type="checkbox"/> Utnedningar	<input type="checkbox"/> Marköverlåtelseavtal <input checked="" type="checkbox"/> Plankostnadsavtal <input type="checkbox"/> Exploateringsavtal	<input checked="" type="checkbox"/> Planprogram <input checked="" type="checkbox"/> Kvalitetsprogram <input type="checkbox"/> Gestaltungsprogram
Upprättad 2020-03-10 Samrådsperiod 2018-01-19 - 2018-02-18 Granskningsperiod 2020-04-06 - 2020-05-04 Antagen		LAGA KRAFT		
ARKIVNR/DNR		ARKIVNR/DNR		
Stadsbyggnadsförvaltningen Planavdelningen Lise Langseth Planchef		Eljesa Kasa Planarkitekt		Anna Härlin Planarkitekt