PLANKARTANS BETECKNINGAR

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

LOKALGATA$_1$	Lokaltrafik. Ska utformas enligt principsektion 1
LOKALGATA$_2$	Lokaltrafik. Ska utformas enligt principsektion 2
LOKALGATA$_3$	Lokaltrafik. Ska utformas enligt principsektion 3
NATUR	Naturområde
PARK	Park. Parkyta ska utformas med gräs, träd och buskplantering.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

BB$_1$	Bostäder, särskilt boende
BHK	Bostäder, centrumverksamhet av icke störande art. Bottenvåning reserverad för centrumverksamhet.
BK	Bostäder, verksamhet av icke störande art
BS	Bostäder, skola
E$_1$	Pumpstation
E$_2$	Transformatorstation
S	Skola

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

W	Öppet vattenområde

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

fotboll	Fotbollsplan
lek	Anlagd lekplats
parkväg	Grusad gångväg ska finnas
våtmark	Naturlig våtmark

MARKENS ANORDNANDE

Markens höjd får inte ändras mer än 0,5 meter. En förändring utöver detta kräver marklov. Ytor med sprängsten ska anpassas till omgivande marknivåer. Sprängsten får inte vara synlig i markytan.

+0.00	Föreskriven höjd över nollplanet
parkering	Parkeringsplats ska finnas
n$_1$	Trädplantering ska finnas
n$_2$	Dagvattendamm får anläggas, ej inom sumpskog
	Körbar utfart får inte anordnas
	Tomtgräns mot naturmark ska markeras

UTNYTTJANDEGRAD

e$_1$ Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad:
1-planshus max 200 kvm, 2-planshus max 160 kvm.
Maximalt två komplementbyggnader får uppföras om totalt 80 kvm, varav den största får vara högst 60 kvm. Minsta tomtstorlek är 1500 kvm.

e$_2$ Största tillåtna byggnadsarea för parhus är 100 kvm.
Till ett parhus får maximalt en komplementbyggand uppföras till en byggnadsarea av högst 40 kvm. Minsta tomtstorlek för parhus är 750 kvm.

e$_3$ Fastigheten får bebyggas med maximalt en huvudbyggnad.En komplementbyggnad får uppföras till en byggnadsarea av högst 40 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad som uppförs som envåningshus är 100 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad som uppförs som tvåvåningshus är 80 kvm.

e$_4$ Högsta exploateringsgrad för gruppboende är 500 kvm BTA.
Minsta tomtstorlek för gruppboende är 3000 kvm.

e$_5$ Största sammanlagda byggnadsarea för flerbostadshus är 2000 kvm. Största bya per huskropp är 400 kvm. Komplementbyggnader får uppföras till en byggnadsarea av högst 1300 kvm

e$_6$ Största byggnadsarea är 350 kvm, gäller ej markplan

e$_7$ Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggander är 800 kvm. Därutöver får komplementbyggnader till en byggnadsarea av max 300 kvm uppföras.

e$_8$ Högsta exploateringsgrad för skola är 1800 kvm BTA

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

All allmän platsmark inom planområdet ska vara gemensamhetsanläggning.

	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med uthus och garage
u	Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar

PLACERING, UTFORMING, UTFÖRANDE

Byggnader ska terränganpassas.

Placering

p$_1$ Fastigheten får bebyggas med max en huvudbyggnad. Friliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från lokalgata och minst 1,5 meter från övriga tomtgränser.

p$_2$ Byggander ska placeras med en sida parallell med förgårdslinjen. Samstämmighet ska råda längs gatuavsnitt beträffande avstånd till förgårdslinje.

Utformning

Enbostadshus och parhus får uppföras i högst två våningar.
Komplementbyggnader får uppföras till en byggnadshöjd om max 3,5 meter.
Sluttningsvåning får uppföras. Utöver sluttningsvåning får endast en våning och vind inredas. Vid huvudbyggnad med två våningar får inte vind inredas utöver givet våningsantal. För flerbostadshus får tre våningar utöver sluttningsvåning anordnas.

fril.	Endast friliggande hus
parhus	Endast parhus
fril./parhus	Endast friliggande hus eller parhus
II	Högsta antal våningar
v$_1$	En eller flera sluttningsvåningar ska anordnas. Utöver sluttningsvåning får endast en våning och vind inredas.
v$_2$	Våningshöjd i bottenvåning ska vara minst 3,5 meter.

Utseende

Valmat tak får inte uppföras. Vid dominerande takyta, med brantare taklutning än 30 grader, ska minst 30 % av ytan brytas med till exempel frontespis, takkupa eller balkong.

BYGGNADSTEKNIK

Lägsta nivå för färdigt golv ska vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt i gata. Dagvatten ska omhändertas i huvudsak på den egna tomten. Dagvatten från vägmark och motsvarande renas lokalt i infiltrations- och fördröjningsmagasin.

STÖRNINGSSKYDD

Ekvivalent bullernivå får ej överskrida 30 dB (A) inomhus och 55 dB(A) vid fasad utomhus. På uteplats får maximalnivån ej överskrida 70 dB(A)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

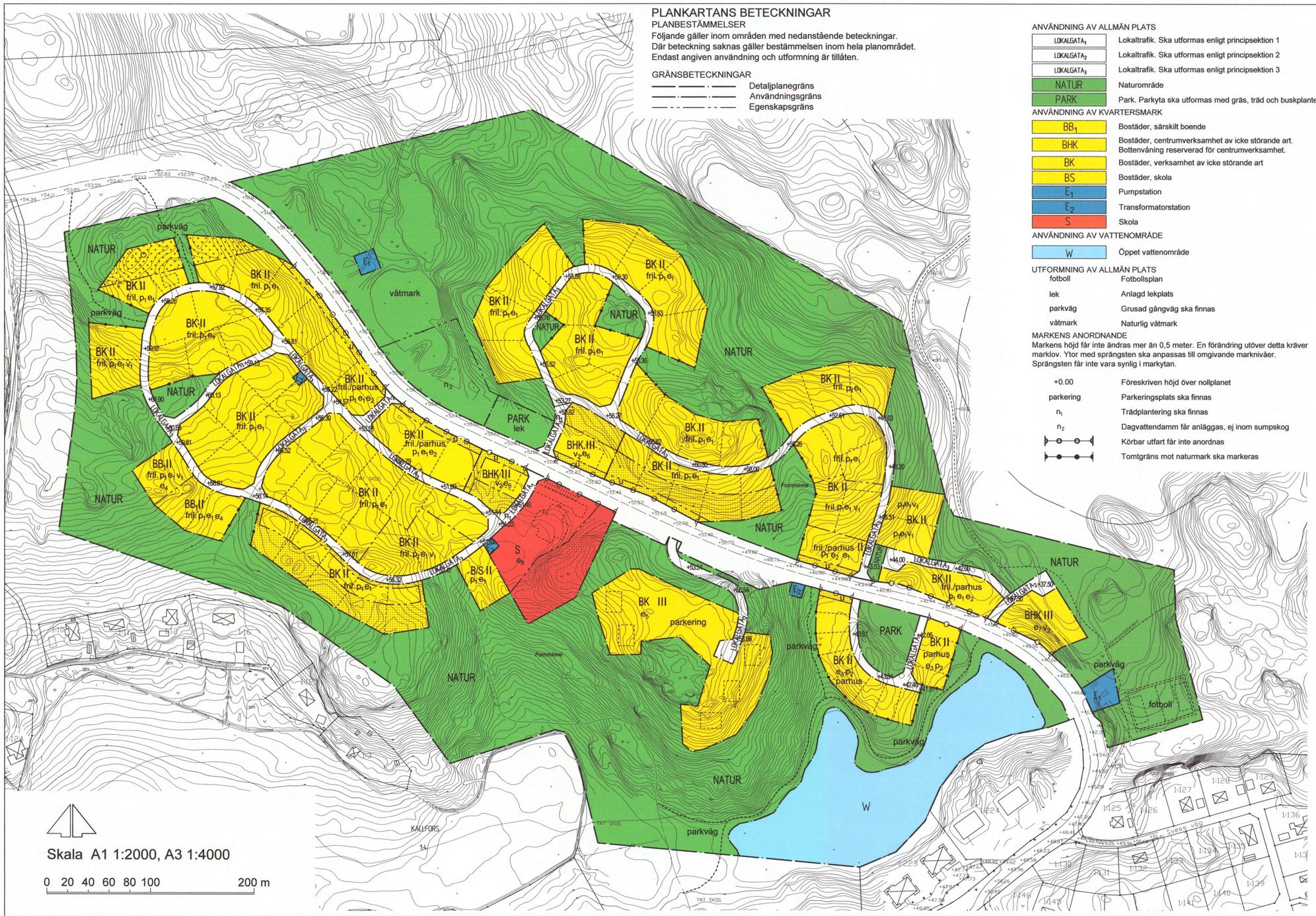
Genomförandetiden är tio år, räknat från det datum planen vunnit laga kraft.
Kommunen är inte huvudman för allmän plats (gäller hela planområdet).

ÄNDRAD LOVPLIKT

För utbyggnad av lokalgator och anpassning av tomtanslutning mot gata ska marklov sökas. Bygglov medges inte innan vägar är utbyggda till respektive fastighet.

ILLUSTRATIONER

----------	Illustrationslinje
Formminne	Illustrationstext



Skala A1 1:2000, A3 1:4000

0 20 40 60 80 100 200 m

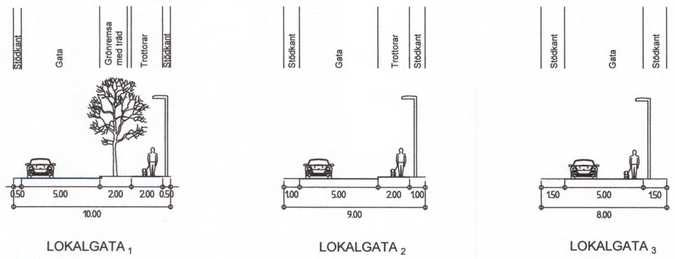
GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

	Gränspunkt, inmätt eller beräknad
	Fastighetsgräns
	Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, fornlämning
1:1	Registernummer för fastighet med traktnamn
s:1	Registernummer för samfällighet
ga:1	Registernummer för gemensamhetsanläggning
serv, sv	Servitut
R	Fornlämning
lr	Ledningsrätt
	Byggnad i allmänhet
	Bostadshus med takkontur resp husliv
	Uthus med takkontur resp husliv
	Skärmtak
	Transformatorbyggnad
	Trappa
	Staket, stödmur, häck
	Dike
	Slänt
	Gata/väg
	Stig
	Ägoslagsgräns
//	Åker
	Kärr, mosse eller sankmark
	Barrskog
	Belysningsstolpe
0,0	Avvägd höjd
5 4 3	Höjdkurvor (med 1 meters ekvidistans)
3	Osäker höjdkurva

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00
Höjdsystem: Södertälje höjdsystem 1900
Grundkarta med fastighetsredovisning
upprättad 2010-09-01
Niklas Strand
Mätningsingenjör

ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE
2012-06-18 §157
PLANEN HAR VUNNIT LAGA KRAFT 2012-08-29
På tjänstens vägnar

Urban Dahlberg



Skala A1 1:200, A3 1:400

Detaljplan för del av fastigheten
KALLFORS 1:4

NORRA KALLFORS

inom Järna kommundel i SÖDERTÄLJE
Upprättad 2012-05-22

Urban Dahlberg
Planchef

Henrik Nordström
Planarkitekt

Södertälje kommun

P2009-00020 (P06019)

0181K-P1618 C