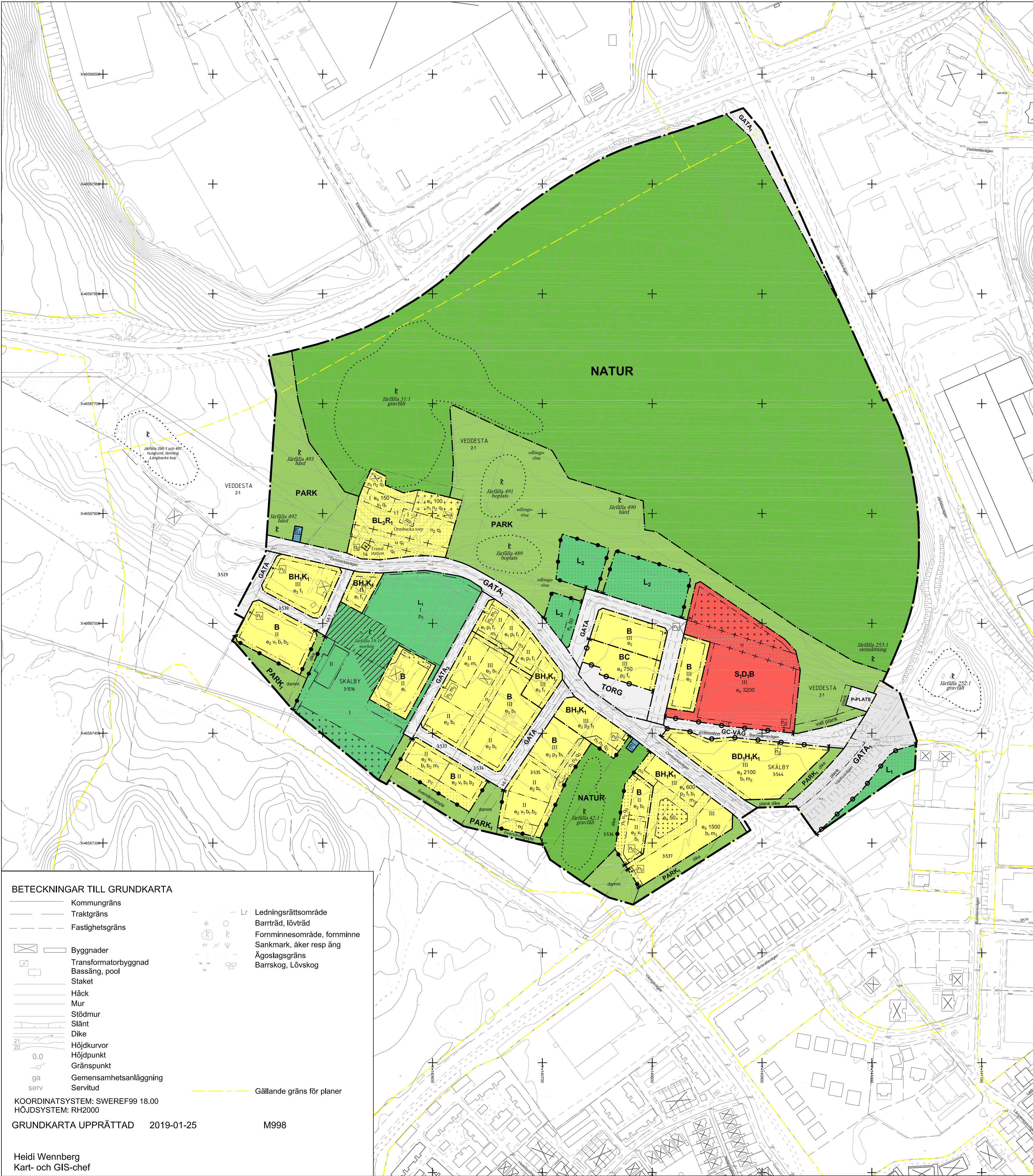




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

	Detaljplanegräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativt egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	GATA	Lokaltrafik
	GATA _{A1}	Huvudgata
	GATA _{A2}	Lokaltrafik mot verksamhet
	P-PLATS	Parkering
	PARK	Parkområde
	PARK _K	Park med dagvattenhantering
	NATUR	Naturområde
	TORG	Torg
	GC-VÄG	Gång- och cykeltrafik

Kvartersmark

	B	Bostäder
	C	Centrum
	D ₁	Vårdboende, äldreboende
	H ₁	Småskalig icke störande handel och hantverk får finnas i markplan
	K ₁	Kontor får finnas i markplan och på andra våningen
	E ₁	Nätstation
	L ₁	Handelsträdgård, odling och försäljning
	L ₂	Odling
	L ₃	Småskalig djurhållning, ej häst eller svin
	R ₁	Kultur och fritid, samlingslokal eller café
	S ₁	Förskola, grundskola eller fritidsgård

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

plank	Bullerplank ska uppföras
vall	Bullervall ska uppföras
damm	Yta med damm för fördröjning och rening av dagvatten
dike	Yta som innehåller dike
översilningsyta	Yta som infiltrerar dagvatten genom diken och översilning

Anläggning för återvinning får placeras inom allmän plats på GATA eller TORG. Tekniska anläggningar för vatten och avlopp får placeras inom allmän plats.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSSTORLEK

e ₁	Endast friliggande en- och tvåbostadshus. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea är 30% av fastighetens area. Största tillåtna byggnadsarea är 150 m ² för huvudbyggnad och 60 m ² för den största komplementbyggnaden. Minsta fastighetsstorlek är 700 m ² .
e ₂	Endast radhus eller friliggande en- och tvåbostadshus. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för radhus är 40% av fastighetens area. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för en- och tvåbostadshus är 30% av fastighetens area, där största tillåtna byggnadsarea för friliggande huvudbyggnad är 120 m ² per fastighet.
e ₃	Parhus, radhus eller flerbostadshus. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för radhus är 40% av fastighetens area. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för parhus och flerbostadshus är 30% av fastighetens area. Största tillåtna byggnadsarea per flerbostadshus är 450 m ² .
e ₄ 000	Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea, utöver detta får skärmtak om sammanlagt högst 25 m ² byggnadsarea uppföras.

Om inget annat anges är minsta fastighetsstorlek 1000 m² för flerbostadshus, 150 m² för radhus och 500 m² för friliggande en- och tvåbostadshus samt parhus.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får inte uppföras. Eventuella balkonger och burspråk får kraga ut högst 1 meter ovan punktprickad mark med en minsta fri höjd om 3 meter.
	Byggnad får inte uppföras, med undantag för komplementbyggnader.

MARKENS ANORDNANDE

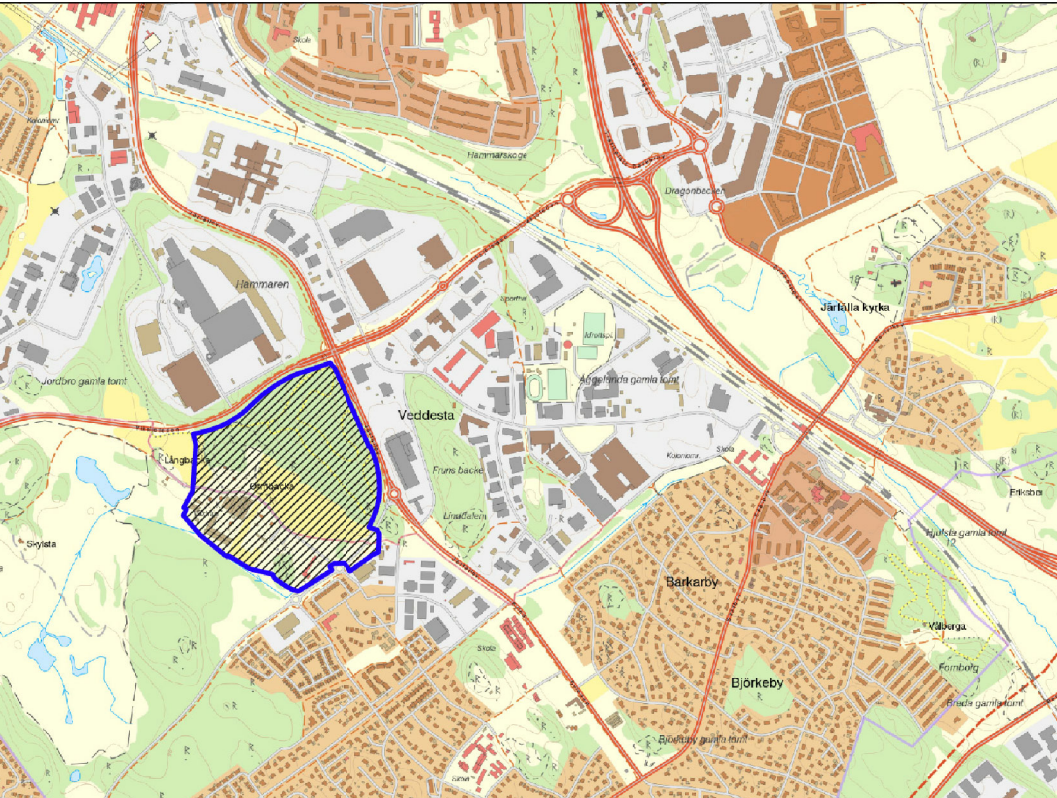
Minst 30% av marken inom fastigheten ska vara genomsläpplig för dagvatten. Mark avsedd för parkering för bostadsändamål ska utföras med genomsläpplig markbeläggning.

Mark och vegetation

0.0	Föreskriven höjd över nollplanet
n ₁	Utökad markovplikt. Marklov krävs för schaktning på grund av närhet till fornlämning, se sidan 25 i planbeskrivningen. Marken får inte härdgöras
n ₂	

Utfart och stängsel

	Körbar utfart får inte anordnas
	Stängsel, staket, mur, plank eller motsvarande med högst 1,1 meters höjd ska uppföras i gräns mot park



ORIENTERINGSSKISS

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

P ₁	Huvudbyggnad ska ha husgavel orienterad mot Ormbäckavägen.
P ₂	Byggnad ska placeras i gräns mot torg. Huvudentréer ska placeras mot torg. Bottenvåning ska ha en lägsta våningshöjd om 4 meter från nivå för färdig mark för torg till ovanstående ovanliggande bjälklag.
P ₃	Byggnad får placeras närmare än 3 meter från gräns mot allmän plats. Gäller inte garage eller carport, även där de utgör del av huvudbyggnad.

Minsta avstånd till fasthetsgräns för byggnader och byggnadsdelar är 3 meter, om inte annat anges. Radhus får sammanbyggas över gemensam gräns. Upp till 6 radhus får sammanbyggas i en radhusslänga. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från gräns mot grannfastighet, men får sammanbyggas med annan komplementbyggnad över gemensam gräns. Garage och carport, även där de utgör del av huvudbyggnad, ska placeras minst 6 meter från gräns mot gata.

Utformning och omfattning

Fasadmaterial ska vara trä, puts eller tegel. Fasaderna ska utföras utan synliga elementskarvar. Zink och koppar får inte finnas som oskyddade ytor utomhus.

I, II, III	Högsta antal våningar, utöver detta får vind inredas om inget annat anges.
v ₁	Källare får inte anordnas.
f ₁	Minsta tillåtna taklutning är 27°, högsta tillåtna taklutning är 45°.

Komplementbyggnad får uppföras med högst en våning. Tak med en lutning om mindre än 15 grader ska vara planterade eller bekläs med växtlighet.

Utförande och byggnadsteknik

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark med en minsta fördröjningsvolym på 80 m³ per hektar fastighetsareal. Lägsta nivå för färdigt golv för entreplan ska vara minst 0,3 meter över nivå för färdig gatuhöjd vid anslutande gata, om inte annat anges.

b ₁	Grundläggning ska ske genom påning till fast botten om inte annat påvisas möjligt, se sidan 30 i planbeskrivningen. Markuppfyllnad kräver åtgärder i form av lättytning eller förbelastning om inte annat påvisas möjligt.
b ₂	Byggnaden ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten till nivån +15,1 meter över nollplanet inte skadar byggnaden. Lägsta nivå på färdigt golv ska vara +16,5 meter över nollplanet om inte annat översvämningsskydd anordnas till den nivån.

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

q ₁	Område som har ett särskilt kulturhistoriskt värde (8 kap. 13 § PBL). Utökad lovplikt för fasadändringar som material, kulör, tak och fönster. Åtgärd som avses i 9 kap. 4 a-c §§ PBL får inte vidtas utan bygglov. Se sidan 25 i planbeskrivningen.
q ₂	Byggnaden har ett särskilt kulturhistoriskt värde (8 kap. 13 § PBL) och får inte förvanskas. Byggnaden får inte rivas. Utökad bygglovplikt för fasadändringar som material, kulör, tak och fönster. Befintlig fasad- och takutformning ska bevaras. Underhåll ska om möjligt ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker. Se sidan 25 i planbeskrivningen.
q ₃	Område som utgör del av en värdefull historisk miljö (8 kap. 13 § PBL) vid en fornlämning. Åtgärd som avses i 9 kap. 4 a-c §§ PBL får inte vidtas utan bygglov. Se sidan 25 i planbeskrivningen.

Skydd mot störningar

m ₁	Öppningar i fasad (dörrar, fönster, takkypor) får inte uppföras mot GATA _{A2} eller i riktning mot L ₁ där ljusstörningar riskerar uppstå. Öppningar mot GATA _{A2} får finnas i bottenvåning upp till en höjd om 2 meter ovan gatans nivå närmast byggnaden om avskärmande plank finns eller uppförs med 2,1 meters höjd.
m ₂	Mellan gräns mot GATA _{A2} och bostadshus ska plank om 2,1 meters höjd uppföras, med syfte att avskärma böningsrum från ljus.
m ₃	Minst hälften av böningsrummen i varje lägenhet ska ha högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Alla lägenheter ska ha tillgång till enskild eller gemensam uteplats i anslutning till bostaden där ljudnivån inte överstiger 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå (förlätningsvärden). Byggnader ska grundläggas och utformas så att vibrationer från väg inte överstiger 0,4 mm/s RMS i böningsrum.

Byggnader ska, om inte annat anges, placeras och utformas så att böningsrum har högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Delar av skolgård som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet ska utformas så att de får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå för dygn och 70 dBA maximal ljudnivå mellan klockan 06 och 22. Verksamhetsbuller ska inte överstiga 40 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad mellan klockan 22 och 06. Maximala ljudnivåer överstigande 55 dBA vid bostadsbyggnads fasad bör inte förekomma nattetid mellan klockan 22 och 06 annat än vid enstaka tillfällen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Detaljplanens genomförandetid är 10 år. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Utökad lovplikt, lov med villkor

Utökad marklovplikt. Marklov krävs för härdgörande av yta inom kvartersmark. Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföreningar har avhjälpats samt att erforderliga bulleråtgärder har uppförts.

Markreservat

u	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar
---	---

INFORMATION

	Illustrationslinje
	Område med fornlämning
	Fornlämning
	Område med osäker fornlämningsutbredning, tillstånd krävs från Länsstyrelsen för åtgärder enligt Kulturmiljölagen 2 kap.

Fornlämningar

Det är förbjudet att rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning utan tillstånd från Länsstyrelsen (Kulturmiljölagen 2 kap). Detta gäller även fornlämningsområde. Den som planerar ett markinslag, till exempel att bygga på eller i närheten av en fornlämning måste kontakta Länsstyrelsen i god tid innan arbetet planeras för samråd eller tillståndsansökan. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.



Detaljplan

Plankarta med bestämmelser

KARTA 1(2)

SAMRÅD
september 2016

GRANSKNING
april-maj 2019

REVIDERAD
18 september 2019

ANTAGEN
21 oktober 2019

LÄNST.BESLUT
15 november 2019

LAGA KRAFT
19 november 2019

PLANHANDLINGAR:
PLANKARTA
ILLUSTRATION

Ormbacka etapp B

Del av Veddesta 2:1 m.fl.

(upprättad enligt plan- och bygglagen 2010:900)

KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

Malin Danielsson
Planchef

Teresa Westman
Planarkitekt

Kst 2014/461

D 19 10 21



ILLUSTRATIONSPLAN

Skala 1:1000 A1 (1:1410 A2, 1:2000 A3)
0 10 20 30 40 50 100 m



 JÄRFÄLLA	Detaljplan		KARTA 2(2)
	Illustrationsplan		
Ormbäcka etapp B			SAMRÅD september 2016
Veddesta 2:1 m.fl.			GRANSKNING april-maj 2019
(upprättad enligt plan- och bygglagen 2010:900)			REVIDERAD 11 september 2019
KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN			ANTAGEN 21 oktober 2019
Malin Danielsson Planchef			LÄNST BESLUT 15 november 2019
Teresa Westman Planarkitekt			LAGA KRAFT 19 november 2019
Kst 2014/461			PLANHÄNDLINGAR: PLANKARTA ILLUSTRATION
			D 19 10 21