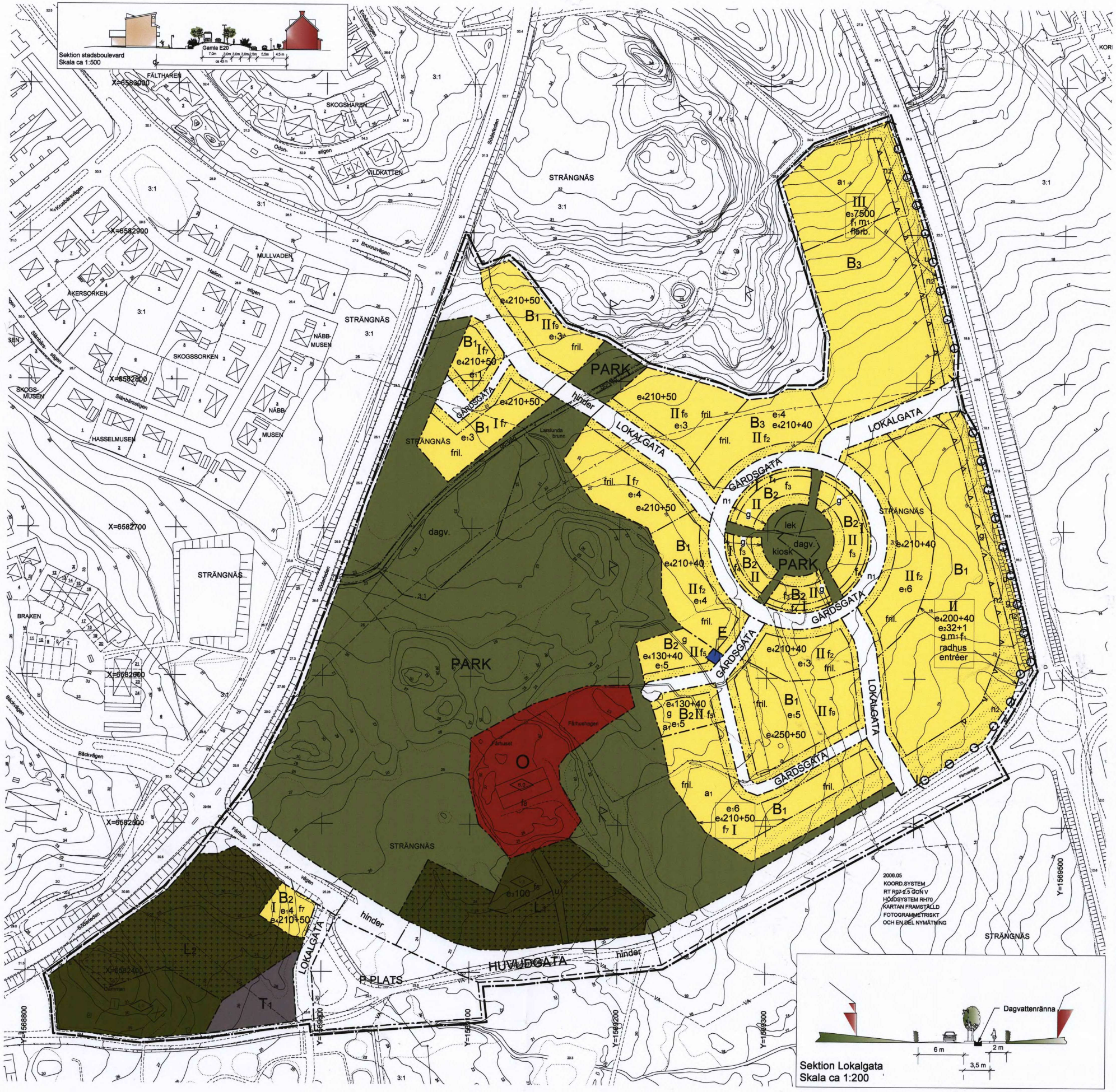


PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- HUVUDGATA — Trafik mellan områden
- LOKALGATA — Lokaltrafik
- GÅRDSGATA — Trafik på fotgängarnas villkor
- PARK — Park, inom parken medges generellt anläggningar och uppförande av mindre komplementbyggnader och uthus för parkens skötsel och verksamhet. Anläggning av gång- och cykelvägar, picnicplatser i enlighet med planbeskrivningen och programmet är tillåten.
- P-PLATS — Bil- och bussparkering för parken och plantskolan

Kvartersmark

- B_1 — Mark för bostadsändamål. Även verksamhet i mindre skala och som bedrivs i hemmet, som t.ex. herr- o damfrisering, kontor m fl verksamheter som är att hänföra till småföretagarverksamhet, är tillåten.
- B_2 — Bostäder. Bostädernas bottenvåning får nyttjas för kommersiella verksamheter
- B_3 — Bostäder enligt B1, även förskola som integreras i bostadsområdet är tillåten.
- E — Transformatorstation
- L — Bodlotter, även byggrätt avsedd för klubbhus. Bygglovsbefrielse gäller för åtgärder på bodlotterna enligt gestaltningsprogram för bodlotter, daterat 2007-03-09.
- L — Plantskola, byggnader för plantskolans skötsel- och försäljningsverksamhet, får uppföras.
- O — Endast användning som är förenlig med parkens skötsel och verksamhet. Parkens verksamhet omfattar även café/restaurang samt handel och hantverk i mindre skala. Se även programmet för parken.

Kvartersmark för allmänt ändamål

- T_1 — Reservat för framtida parkeringsplats

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Lokalgata utformas enligt sektion på plankarta.

Gårdsgator utformas så att trafik ska framföras på de gåendes villkor. På gårdsgatorna ska lämpliga anordningar för fartdämpning i anslutning till gatukorsningar och på rakdelar utföras.

- n_1 — Gårdsgatan ska utföras med fartdämpande inslag med radiell platt-/stensättning. Parkeringsfickor på båda sidor om gatan ska markeras med platt-/stensättning. Trädplantering ska utföras på båda sidor om gatan
- dagv. — Mark avsedd för dagvattendamm
- gc-väg — befintlig, genom området korsande gång- och cykelväg
- hinder — Fartdämpande anordning med övergång. På lokalgata ges hinderområdet ett utförande där parken har företräde och så att planteringar får ett så litet avbrott som möjligt.
- lek — lekplats
- kiosk — inom parken får även mark för uppförande av mindre försäljningsställe (kiosk) upplåtas.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e_1,00 — Högsta tillåtet antal fastigheter
- e_2,00+0 — Högsta tillåtet antal fastigheter för bostadhus respektive för samfällighet/gemensamhetsanläggning. Vid annan fastighetsindelning, exempelvis för bostadsrätter, får exploateringsgraden omräknas som BTA/enhet.
- e_3,0,00 — Högsta tillåtna bruttoarea ovan mark
- e_4,000+00 — Högsta exploateringsgrad i kvadratmeter bruttoarea per fastighetsarea för huvudbygnad respektive uthus/garage.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får ej bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och växthus
- g — Marken ska i erforderlig omfattning vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för tillfart, förråd och garage samt lek och teknisk försörjning
- u — Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

Gatu- och vägslänter får anläggas och bibehållas på tomtmark/kvartersmark

All parkering ska ske på kvartersmark

- Utfart får inte anordnas
- n_2 — Tillfarten till bostäderna på kvartersmark (angöringsgata) ska utföras enligt sektion "Stadsboulevard" med körbana, parkeringsfickor för långsparkering med mellanliggande planteringar. Mot byggnaders förgårdsmark - tomtmark, ska gångbana och låga murar med grindstolpar utföras. Släntlutning mot huvudgatan får minskas genom uppfyllnad under förutsättning att geoteknisk utredning visar att det är tekniskt möjligt. Se även planbeskrivning

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Uppvärmning av nya byggnader ska ske på ett miljövänligt sätt.

Inom planområdet medges ej några uppvärmningsanordningar med icke förnyelsebara energikällor. Om ny teknik utvecklas som gör att andra energislag kan anses vara förenliga med miljökrav och långsiktig hållbarhet får sådan anläggning prövas från fall till fall.

Dagvatten ska omhändertas och fördröjas på tomt enligt anvisningar från kommunens VA-enhet.

Planarbetet föregås av en översiktlig geoteknisk undersökning. Det åligger byggherren att utföra erforderlig fördjupad grundundersökning som denne anser vara lämplig med hänsyn tagen till den planerade bebyggelsens art och utformning samt eventuella uppfyllnader. Ställningstagandet för behovet av grundundersökning ska redovisas och motiveras i bygganmälan. Grundundersökning kan komma att krävas vid byggsamrådet.

Byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande.

För räddningstjänstens framkomlighet ska angöringsgator mm inom kvartersmark utformas så att utrustning och slang inte behöver bäras och dras mer än 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon får avståndet mellan gatan och husväggen inte överstiga 9 m. Vägen fram ska ha en fri höjd av 4,0 m, bärighet motsvarande ett axeltryck av 100kN och vara hårdgjord. På raksträckor ska körbanebredden vara minst 3,0 m. Inre radien i kurvor ska vara minst 7,0 m.

Skydds-/riskområden för verksamhet inom angränsande industriområde får ej inkräkta på planområdet.

Friliggande bostadshus ska placeras i förgårdslinje mot gata samt minst 4,5 m mot granne.
Uthus/garage får placeras 1 m från granntomt.

- II — Högsta antal våningar
- fril — Endast friliggande hus
- radhus — Endast radhus
- flerb. — Endast flerbostadshus
- entréer — Radhusens entréer ska, för byggnader som ska utgöra bullerskärm för de inre delarna av kvarteret, vara vända mot huvudgatan öster om planområdet (gamla E20) respektive huvudgatan i söder.
- m_1 — Bostädernas uteplatser och minst halva antalet boningsrum ska vara placerade vid den tysta sidan
- Fasad ska dämpa minst 35 dBA
- 0,0 — Högsta byggnadshöjd i meter. Mindre takkupor räknas ej in i byggnadshöjden.

Syftet med gestaltnings- och utformningsbestämmelserna är att uppnå ett visuellt intryck av sammanhållna delområden med gemensamt formspråk och karaktär. Konkava takavslut mot takfot medges ej. Tak på huvudbyggnad ska utföras i tegel, papp eller slät plåt även så kallade sedumstak eller liknande får utföras. Tak på uthus får ej utföras i korrugerad plåt.

- f_1 — Tak får utföras med en maximal taklutning av 38°. Pulpet- eller platta tak är tillåtna. Fasader på huvudbyggnader ska utföras med ytskikt av puts i varierande kulörer så att variation mellan de enskilda husen/lägenheterna uppkommer. Mindre partier får utföras i trä. Fasader på uthus/garage får utföras med skivmaterial. Utöver angivet antal våningar får takvåning med indragen fasad och med maximalt 60% av byggnadsarean utföras.
- f_2 — Husen ska ordnas radiellt med kortsidan utefter förgårdsmarken i solfjäderform. Tak ska utföras med en lutning på maximalt 23°. Fasader på huvudbyggnader ska utföras med ytskikt av trä eller puts. Vid nyttjande av två våningar får vind ej inredas.
- f_3 — Huvudbyggnadernas huskroppar ska följa cirkelformen i kvarteret. Tak får även utföras i papp och med en maximal taklutning av 38°. Pulpet- eller platta tak är tillåtna. Fasader på huvudbyggnader ska utföras med ytskikt av puts i varierande kulörer, mindre partier av trä eller skivmaterial är tillåtna. Fasader på uthus/garage får utföras med skivmaterial. Utöver angivet antal våningar får takvåning med indragen fasad och med maximalt 60% av byggnadsarean utföras.
- f_4 — Tillbyggnad med gestaltning enligt fs får ske i ett plan under förutsättning att det sker med högst två varianter av förutbestämda huskroppar. Det ursprungliga bygglovet ska innehålla dessa två tillbyggnadsalternativ. För dessa tillbyggnader kräs inget separat bygglov under förutsättning att de uppförs i enlighet med det ursprungliga bygglovet. Andra byggnader/tillbyggnader medges ej. Parkering och carport/garage får ej placeras på förgårdsmarken framför husen utan ska samlas i gemensamhetsanläggning inom kvarteren.
- f_5 — Tak ska utföras med en maximal taklutning av 38°. Pulpet- och platta tak är tillåtna. Fasader på huvudbyggnader ska utföras med ytskikt av trä.
- f_6 — Tak ska utföras med en lutning på maximalt 23°. Fasader på huvudbyggnader ska utföras med ytskikt av trä eller puts. Vid nyttjande av två våningar får vind ej inredas.
- f_7 — Området ska bebyggas med 1- eller 1 1/2 plans hus. Tak ska utföras med en taklutning mellan 27°och 45°. Fasader på huvudbyggnader ska utföras med ytskikt av puts eller trä i ljusa kulörer. Uthus/garage får sammanbyggas med huvudbyggnad med mindre del. Utöver angivet antal våningar får även vindsvåning med förhöjt väggliv upp till 1,4m utföras.
- f_8 — Byggnader inom parken (O och L1) placeras och utformas i en bystruktur med de olika verksamheterna fördelade på mindre byggnader i ett samordnat mönster och med gemensam gestaltning
- f_9 — Området ska bebyggas med 2-planshus i traditionellt utförande antingen med sadeltak på förhöjt väggliv med maximalt 34°- alternativt mansardtak med maximalt 83°/34° taklutning. Vid nyttjande av två våningar får vind ej inredas. Fasader på huvudbyggnader ska utföras med ytskikt av trä med traditionell panel och traditionella kulörer. Uthus/garage ska vara egen byggnadskropp och får endast sammanbyggas med huvudbyggnad med mindre förbindelsedel.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

- a_1 — Området omfattas av särskilt beslut av länsstyrelsen angående slutundersökning av fornlämning enligt KML. Lst dnr: 431-3023-2007. Inom området får markarbeten ej utföras förrän slutundersökning enligt beslutet är genomförd.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

För grundkartans beteckningar hänvisas till kommunens avd. Mark o Mät

KOORD.SYSTEM RT R 07 2.5 GON V
HÖJDSYSTEM RH70
KARTAN FRAMSTÄLLD FOTOGRAMMETRISKT
OCH EN DEL NYMÄTNING

Skala 1:1000

DETALJPLAN PLANKARTA MED BESTÄMMELSER	ANTAGANDEHANDLING ☒ Beskrivning ☒ Illustrationskarta ☒ Genomförandebeskrivning ☒ Fastighetsförteckning ☒ Samrådsredogörelse ☐ Utlåtande efter utställning
DEL AV STRÄNGNÄS 3:1 FÄRHUSOMRÅDET -FÄRHUSHAGEN MED DROTTNING KRISTINAS TRÄDGÅRDAR STRÄNGNÄS KOMMUN	Beslutsdatum — Sign Plan godkännande 2007-05-30 Antagande 2007-11-26 Lagakraftvinnande 2007-12-26
Upprättad 2007-05-21	
Anders C Eriksson, Stadsarkitekt — Mikael Rojek, Planarkitekt	

S-P 08/2

0486-P08/2