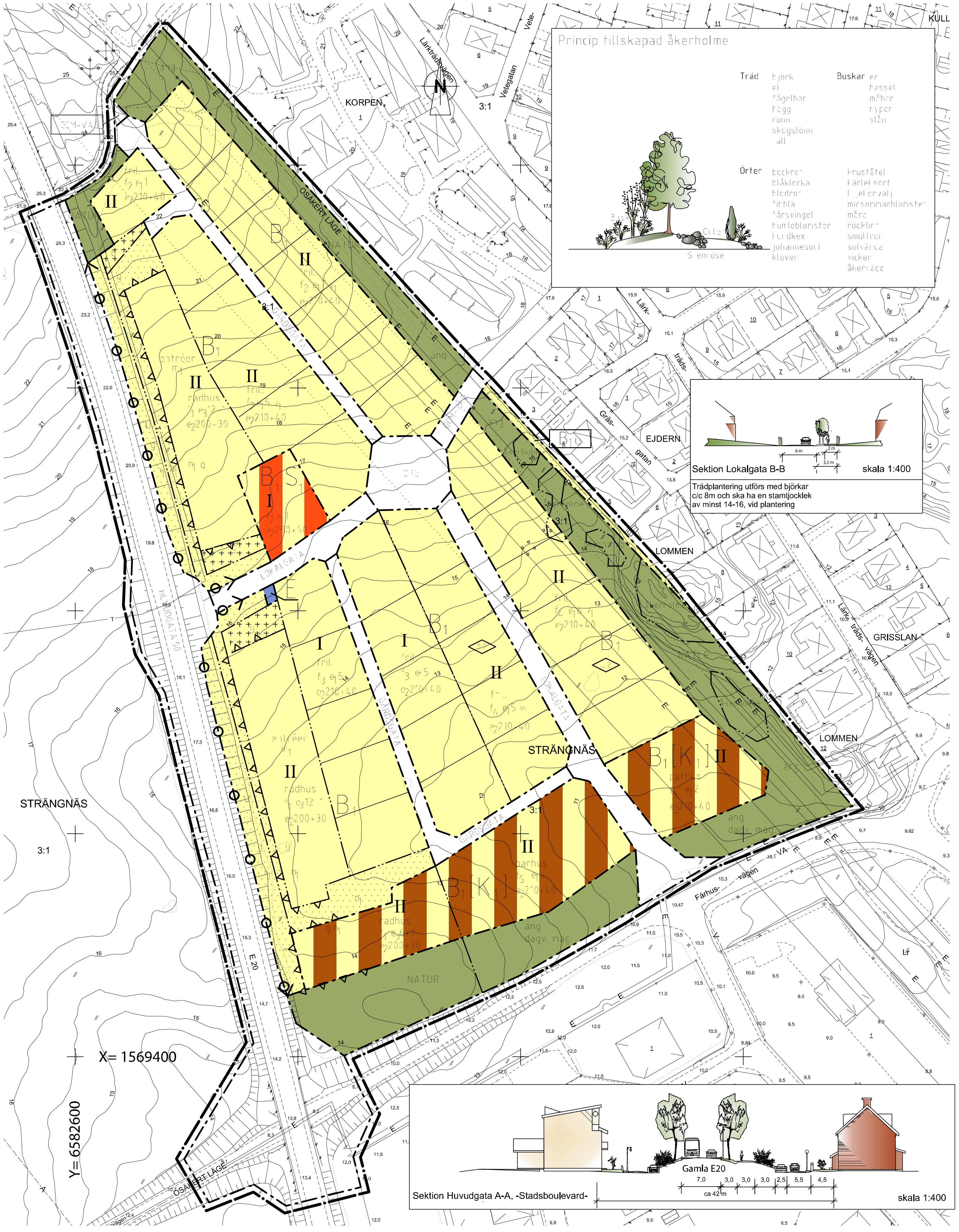
KULL
Vetegatan
Lärkträdsvägen
KORPEN
3:1
OSÄKERT LÄGE
EJDERN
Gräs-gatan
Lärk-träds-vägen
LOMMEN
GRISSLAN
STRÄNGNÄS
Fårhus-vägen
HUVUDGATA 50
LOKALGATA
GÅRDSGATA
TORG
NATUR
E 20
B1
B1[K1]
B1S1
II
I
fril
radhus
parhus
äng
dagv. mag.
X= 1569400
Y= 6582600
Princip tillskapad åkerholme
Träd: björk, ek, fågelbär, hägg, rönn, skogslönn, tall
Buskar: en, hassel, måbär, nypon, slån
Örter: backruta, blåklocka, blodrot, fibbla, fårsvingel, humleblomster, brudkex, johannesört, klöver, kruståtel, kärleksört, liljekonvalj, midsommarblomster, måra, rödklint, smultron, solvända, vicker, åkervädd
Buskar
Örter
Stenröse
Sektion Lokalgata B-B
skala 1:400
6 m
2 m
3,5 m
Trädplantering utförs med björkar c/c 8m och ska ha en stamtjocklek av minst 14-16, vid plantering
Sektion Huvudgata A-A, -Stadsboulevard-
skala 1:400
Gamla E20
7,0
3,0
3,0
3,0
2,5
5,5
4,5
ca 42 m

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, siffra efter beteckningen anger högsta tillåtna hastighet
LOKALGATA	Lokaltrafik
GÅRDSGATA	Trafik på fotgängarnas villkor
TORG	Trafikknutpunkt på fotgängarnas villkor
GCM-VÄG	Gång-, cykel- och mopedväg
NATUR	Naturområde – enklare grusade gångvägar, i enlighet med planbeskrivningen, får anläggas

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.
$B_1[K_1]$	Bostäder enligt beteckning B1 ovan. Dessförinnan kafé, utställningslokaler, kontor m m eller annan serviceverksamhet för bostadsutställning, fram till dess att riskområdet för gamla ammoniakanläggning, söder om planen ej längre berör planområdet.
B_1S_1	Bostäder enligt beteckning B1 ovan alternativt förskola
E	Teknisk anläggning

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Huvudgata och 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.

Torget ska utformas så att platsen blir en rumslig oas på de gåendes villkor och med funktionen av en enkel cirkulationsplats för övriga trafikanter. Torget ska innehålla låga planteringar och parksoffor i kvadranterna mot tomtmarken och ha plantering av större lövträd som inramning.

äng	Ängsmark
åkerholme	Åkerholme enligt principsektion på plankarta
dagv. mag.	Mark avsedd för underjordisk dagvattenmagasin

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

$e_1$00	Högsta tillåtet antal fastigheter
$e_2$000+00	Högsta exploateringsgrad i kvadratmeter bruttoarea per fastighetsarea för huvudbyggnad respektive uthus/garage.
$e_3$00+0	Högsta tillåtet antal fastigheter för bostadhus respektive för samfällighet/gemensamhetsanläggning. Vid annan fastighetsindelning, exempelvis för bostadsrätter, får exploateringsgrader omräknas som BTA/enhet.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

⋯⋯	Marken får ej bebyggas
+ + + +	Marken får endast bebyggas med uthus och garage
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_1	Tillfarten till bostäderna på kvartersmark (angöringsgata) ska utföras enligt sektion A-A med körbana, parkeringsfickor för längsparkering med mellanliggande planteringar. Mot förgårdsmark, tomtmark, ska gångbana och låga murar med grindstolpar utföras. Släntöjden 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. Fjärrvärme bör vara huvudalternativet för planområdets framtida uppvärmning.
Trots inriktning mot fjärrvärme bör uppvärmning med egna alternativa energisystem, exempelvis biobränsle, värmepump och solenergi, tillåtas inom området. Eldningsanläggningar ska vara typ- och miljögodkända och får endast eldas med för eldstaden avsett bränsle och med den kvalité och fukthalt som typ- och miljögodkännandet förutsätter.

Inom planområdet medges generellt ej några uppvärmningsanordningar med icke förnyelsebara energikällor eller med direktverkande el. Om ny teknik utvecklas som gör att sådana 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.

Byggnader ska placeras minst 6 m från tomtgräns mot gata samt minst 4,5 m respektive 1 m mot granne för friliggande bostadshus och uthus/garage. Vid parhusbebyggelse får garage sammanbyggas i tomtgräns.

II	Högsta antal våningar
fril	Endast friliggande hus
radhus	Endast radhus
parhus	Endast parhus
entréer	Radhusens entréer ska vara vända mot huvudgatan
m_1	Radhusens 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 hushöjden

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 uthus får ej utföras i korrugerad plåt.

f_1	Tak ska utföras i rött tegel med en lutning på maximalt 38°. Mindre kupor ska utföras i slät plåt. Större kupor med flera fönster får utföras i fasadmaterial. Fasader på huvudbyggnader ska utföras med ytskikt av puts i varierande kulörer så att variation mellan de enskilda husen/lägenheterna uppkommer.
f_2	Avsikten är att delområdet ska bebyggas med hus i så kallad "funkisstil". Kännetecknande för hustypen är att byggnaderna är sammansatta av olika volymer med olika höjd och storlek. Tak ska utföras i tegel, stålplåt eller papp med en maximal taklutning av 38°. Endast pulpet- eller platta tak är tillåtna. Tak ska indelas så att variation i höjd och fallriktning uppnås för de olika byggnadsvolymerna. Fasader på huvudbyggnader ska utföras med ytskikt av puts eller trä i ljusa kulörer. Uthus/garage får sammanbyggas med huvudbyggnad.
f_3	Avsikten är att delområdet ska bebyggas med 1-plans eller 1 1/2 hus. Tak ska utföras i rött tegel med en taklutning mellan 27° - 45°. Fasader på huvudbyggnader ska utföras med ytskikt av puts eller trä i ljusa kulörer. Uthus/garage får sammanbyggas med huvudbyggnad.
f_4	Avsikten är att delområdet ska bebyggas med 2-planshus i traditionellt utförande antingen med sadeltak på förhöjt väggliv med maximalt 34° - alternativt mansardtak med maximalt 63°/34° taklutning. Tak ska utföras i rött tegel. 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. Häckplantering med lövfällande planter ska utföras mot gata.
f_5	Tak ska utföras i rött tegel med en lutning på maximalt 38°. Mindre kupor ska utföras i slät plåt. Större kupor med flera fönster får utföras i fasadmaterial. Fasader på huvudbyggnader ska utföras med ytskikt av trä eller puts. Uthus/garage ska vara egen byggnadskropp och får endast sammanbyggas med huvudbyggnad med mindre förbindelsedel.
v_1	Vid nyttjande av två våningars byggrätt får vind ej inredas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

För ändrad användning av befintlig byggnad från K1 till B1 i områdets södra del krävs nytt bygglov. Bygglov för bostäder i områden med beteckning B1[K1], får inte ges förrän riskområdet för ammoniak inte längre berör kvartersmarken.

UPPLYSNINGAR

Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning med konsekvensbeskrivning
- illustration/gestaltningsprogram
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning

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

DETALJPLAN

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

ANTAGANDEHANDLING

☒ Beskrivning
☒ Genomförandebeskrivning
☒ Samrådsredogörelse
☒ Illustrationskarta
☒ Fastighetsförteckning
☒ Utlåtande efter utställning

DEL AV STRÄNGNÄS 3:1
FÅRHUSOMRÅDET - STORÄNGSKILEN
STRÄNGNÄS KOMMUN

Upprättad 2006-06-02

Beslutsdatum	Sign
Pbn godkännande 2006-06-14	
Antagande 2006-10-23	
Laga kraftvinnande 2007-08-23	

S-P 08/10

Anders C Eriksson
Stadsarkitekt

[illegible]
[illegible]

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 100