

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

	Detalplanegräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	HUVUDGATA	Trafik mellan områden
	LOKALGATA	Lokaltrafik
	GATA	Gata med biltrafik
	PARK	Anlagd park
	NATUR	Naturområde

Kvartersmark

	B	Bostäder
	B.	Bostäder även mindre verksamheter och handel får finnas i bottenvåningen
	BS.	Bostäder och förskola får finnas
	L	Odling, kolonilotter. Befintliga strövstigar skall vara tillgängliga för allmänheten.
	E	Tekniska anläggningar

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Gång- och motionsspår ska anläggas i naturmark i samband med att första exploateringen påbörjas.

torg	Torgyta mötesplats skall anordnas
gång	Gångväg ska finnas
tilfart	Tomttilfart
gc-väg	Gång- och cykelväg ska finnas
övergång	Övergång för gång- och cykeltrafik skall finnas inom området
damm	Dagvattendamm ska finnas
lek	Lekplats ska finnas
träd	Trädplantering ska finnas
veg	Befintlig ungskog och markvegetation ska bevaras till minst 50%
skötsel	För området gäller skötselplan för Bresshammars skog
vall	Bullerdämpande skydd får anläggas
00,00	Gatuhöjd över nollplanet (RH70)

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e.	Minsta tomtstorlek för friliggande enbostadshus är 800 m ²
e.	Minsta tomtstorlek för friliggande enbostadshus är 500 m ²
e ₃	Minsta tomtstorlek är 700 m ² . Högsta tillåtna byggnadsarea för bostadshus är 15% av fastighetens area. Utöver detta får uthus/garage uppföras med max 60 kvm byggnadsarea/fastighet

Minsta tillåtna tomtstorlek för radhus är 200 kvm/bostad, för kedjehus 350 kvm/bostad och för parhus 350 kvm/bostad.

Byggnadsarean (BYA) för flerbostadshus (ej radhus) får vara högst 30 % av tomtens area eller del av kvarter.

Om ej annat anges är högsta tillåtna byggnadsarea (BYA):
Flerbostadshus (ej radhus) får vara högst 30 % av fastighetens area.
Rad-, kedje- och parhus är 90 kvm per bostad.
Friliggande enbostadshus som uppförs i en våning 140 kvm och friliggande enbostadshus som uppförs i två våningar 120 kvm. För friliggande enbostadshus får utöver tillåten byggnadsarea inglasat uterum uppföras med högst 15 kvm byggnadsarea.

Utöver högsta tillåten byggnadsarea för bostadshus tillåts garage/carport och förråd ha en högsta sammanlagd byggnadsarea av totalt 25 kvm per bostad i flerbostadshus (ej radhus) eller 40 kvm per bostad i övriga bostadsformer om ej annat anges.

Miljöhus, i lämpligt antal, gemensamt för flera hushåll ska finnas och får vara högst 50 kvm BYA.

Bostadshus och lokaler, som uppförs extra energieffektivt enligt krav på köpt energi (P) och effekt (E) enligt nedan, tillåts ha 10% högre byggnadsarean än annars gällande inom planområdet.

Maximalt effektbehov för uppvärmning vid dimensionerande uttemperatur:
Bostadshus och lokaler med bruksarea (BRA) >200 m² : P_{max} = 10W/m² A_{temp}
Bostadshus med bruksarean ≤ 200 m² : P_{max} = 12 W/m² A_{temp}
Maximalt behov av tillförd energi till byggnad (ej egen energi, ex vind- och solenergi):
Ej elvärmda byggnader : E_{opt} = 50 kWh_{opt}/m² A_{temp}
Elvärmda byggnader : E_{opt} = 30 kWh_{opt}/m² A_{temp}

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas. Mot gata får öppen farstukvist med max 6 kvm ÖPA uppföras, dock ej närmare gata än 2 m. Plan och mur får uppföras till en höjd av högst 0,8 m. Inglasade och öppna balkonger på minst 3 meters höjd får utkraga högst 1,5 meter från förgårdslinjen.
g	Marken ska möjliggöra gemensamhetsanläggning för lek, sophantering, parkering m.m.
u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar eller gemensamt avskärande dike.

MARKENS ANORDNANDE

miljöhus	Byggnad för källsortering av sopor får uppföras
förråd	Förrådsbodar för arbetsredskap får finnas, värdera förrådsbod får ha max 30 kvm BYA.
Schaktningar och förändringar av den naturliga marknivån ska i möjligaste mån undvikas. På tomter och markområde där byggnad ska uppföras slutar mer än 1:20 ska byggnader uppföras med förhöjd sockel.	

Grönytefaktor (GF)

Vid beräkning av GF skall defektorer i Gestaltungsprogrammet, sid 2, tabell för beräkning av grönytefaktor, användas.

Grönytefaktor beräknas enligt:
GF= (defektor_nvegetationsarea_n+ defektor_{n+1}vegetationsarea_{n+1}+)/fastighetens eller tomtens area

Följande GF måste minst uppnås för att byggiöv skall kunna beviljas, för
Friliggande enbostadshus, parhus och kedjehus: 0,9 fastighet/tomt
Radhus där fastighets- eller tomtarean är lika med eller större än 300m²: 0,9 fastighet/tomt
Radhus där fastighets- eller tomtarean är mindre än 300m²: 0,7 fastighet/tomt
Flerbostadshus (ej radhus): 0,5 fastighet/tomt

Fastigheter och tomter som har andel i samfällighet får tillräkna sig 50% av beräknad GF för den gemensamma marken.
Om flera huvudbyggnader anläggs på en fastighet skall varje bostadsdel/tomt med mark ör privat nyttjande beräknas som fastighet enligt ovan. Även i dess fall får respektive bostadsdel/tomt tillräkna sig 50% av den beräknade GF för de gemensamma ytorna inom fastigheten.

MARKENS ANORDNANDE, forts

Utfart, stängsel	
	Körbar utfart får inte anordnas
	Stängsel ska vara öppningsbart för allmänheten

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Lokalisering av hustyper ska följa gestaltungsprogrammets intentioner.

Friliggande enbostadshus skall placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Garage och uthus ska placeras minst 6 m från allmän gata.

Garage och uthus på fastighet bebyggd med friliggande enbostadshus får ej placeras närmare fastighetsgräns än 2 meter utan grannes medgivande.

Uthus ska placeras på fastigheternas trädgårdssida om ej annat anges.

p.	Förrådsbodar ska placeras inne i kvarteret. Ej mot naturmark.
p ₁	Bostadshus skall placeras med fasad i fastighetsgräns mot huvudgata/torg
p ₃	Bostadshus ska placeras med fasad i förgårdslinjen.

Utformning

flerbostad	Endast flerbostadshus (ej radhus)
fril	Endast friliggande enbostadshus eller parhus
v ₁	Vind får ej inredas
v ₂	Suterrängvåning ska uppföras och får uppföras utöver angivet våningsantal

Vind får inredas i ett plan om ej annat anges.
Stående lockpanel får inte förekomma. Locklistpanel tillåts.
Alla tak får beläggas med växttak av sedumtyp istället för annat takmaterial.
Helt eller delvis valmade tak får inte förekomma.
Garage och uthus ska ha pulpettak. Högsta totalhöjd är 4,5 m.

	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet (RH70)
	Taken ska utformas som pulpettak och ha mellan 5 och 14 graders lutning
I	Högst 1 våning är tillåtet. Därutöver får suterrängvåning uppföras. Frontespiser och takkupor ska ej räknas in vid beräkning av våningsantal och får uppta högst 30% av fasadens längd.
II	Högst 2 våningar är tillåtet
III	Högst 3 våningar är tillåtet
III-III	Byggnaderna ska uppföras i 3 våningar. Därutöver får suterrängvåning uppföras.
V	Högst 5 våningar tillåts. Femte våningen ska utföras som s k kungsvåning där fasaden dras in 1,5 m från underliggande fasad.

Utseende

f.	Bostadshus ska utformas med ljusa fasader (lämplig NCS-skala är S1010 - S1040) och röda tak
f ₁	Bostadshus ska ha fasader i gulockra, falurött och dova jordfärger, samt gråa tak
f ₂	Bostadshus ska ha fasader i grävita eller ljusa dämpade kulörer och taken ska vara gråa eller svarta
f ₃	Bostadshus ska ha röda tak
f ₄	Bostadshus ska ha mörka fasader(lämplig NCS-skala är S3010 - S3040) och gråa eller svarta tak

Garage- och förrådsbyggnader ska ha mörka naturnära kulörer(se lämplig NCS-skala ovan) på fasader och tak.

Byggnadsteknik

Tekniska anordningar för solenergi får anordnas på tak och fasad.
Byggnader skall uppföras radonsäkert.
Dagvatten från byggnaders tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas och renas lokalt. Kommunens dagvattenpolicy skall efterlevas.
För att minimera föroreningar i dagvatten ska byggmaterial med tungmetaller undvikas.

Dagvatten från gator och tomtmark öster om dagvattendelare i norr som rinner naturligt till befintligt våtmarksområde i nordöst ska efter bostadsutbyggnaden renas och ledas till samma våtmark. Tillhödet av dagvatten till våtmarksområdet får inte förändras.
Genombrott av vattendelare i ledningsgravar och gator får inte ske.

STÖRNINGSSKYDD

m ₁	Endast bullerdämpande (inglasade eller dyl.) balkonger eller uteplatser tillåts vid fasad mot huvudgata. Gällande riktvärden för bullerstörningar vid uteplats/inomhus skall efterlevas. Minst hälften av varje bostads boningsrum skall placeras mot bullerdämpad sida.
----------------	--

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

a	Intilliggande forminne gör att alla planerade markgrepp måste ske med tillstånd av länsstyrelsen. Arkeologisk förundersökning för avgränsning av forminnesområde kan komma att krävas.
---	--

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för ordningställande av markytor och tekniska anläggningar för dagvattenhantering. Vid provning skall samverkan ske med huvudman för VA-nät.

För att redovisa utförda beräkningar av grönytefaktor/er skall byggherren inlämna markplaneringskarta där vegetationsareor och GF- grundande objekt framgår, fasadritningar (vid eventuellt defektor för grönska på vägg) samt genomförda beräkningar i tabellform.

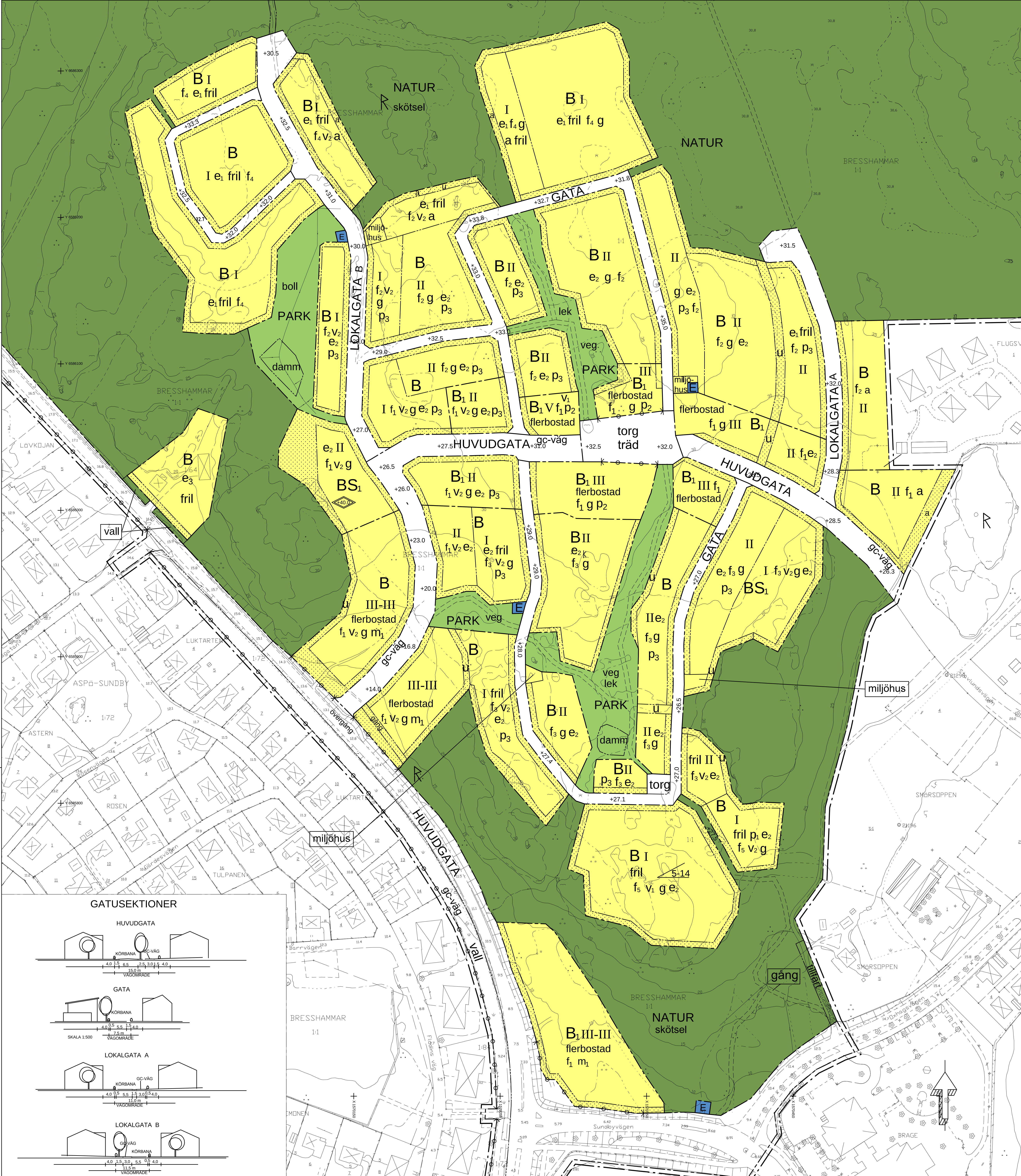
ILLUSTRATIONER

	Illustrationslinje
--	--------------------

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	Fastighetsbeteckning.
	Byggnader, fasadlinjer redovisade
	Staket
	Tid
	Nivåkurvor
	Rutnätspunkt
	Lagskyddad förlämnning

INFORMATION OM GRUNDKARTAN
2010.01
KOORD.SYSTEM RT R07 2.5 GON V
HÖJDSYSTEM RH70
KARTAN FRAMSTÄLLD FOTOGRAMMETRISKT
SAMT EN DEL NYMÄTNING



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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	HUVUDGATA	Trafik mellan områden
	LOKALGATA	Lokaltrafik
	GATA	Gata med biltrafik
	PARK	Anlagd park
	NATUR	Naturområde

Kvartersmark

	B	Bostäder
	B ₁	Bostäder även mindre verksamheter och handel får finnas i bottenvåningen
	BS ₁	Bostäder och förskola får finnas
	L	Odling, kolonilotter. Befintliga strövstigar skall vara tillgängliga för allmänheten.
	E	Tekniska anläggningar

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Gång- och motionsspår ska anläggas i naturmark i samband med att första exploateringen påbörjas.

torg	Torgyta mötesplats skall anordnas
gång	Gångväg ska finnas
tilfart	Tomtilfart
gc-väg	Gång- och cykelväg ska finnas
övergång	Övergång för gång- och cykeltrafik skall finnas inom området
damm	Dagvattendamm ska finnas
lek	Lekplats ska finnas
träd	Trädplantering ska finnas
veg	Befintlig ungskog och markvegetation ska bevaras till minst 50%
skötsel	För området gäller skötselplan för Bresshammars skog
vall	Bullerdämpande skydd får anläggas
0,00,00	Gatuhöjd över nollplanet (RH70)

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e ₁	Minsta tomtstorlek för friliggande enbostadshus är 800 m ²
e ₂	Minsta tomtstorlek för friliggande enbostadshus är 500 m ²
e ₃	Minsta tomtstorlek är 700 m ² . Högsta tillåtna byggnadsarea för bostadshus är 15% av fastighetens area. Utöver detta får uthus/garage uppföras med max 60 kvm byggnadsarea/fastighet

Minsta tillåtna tomtstorlek för radhus är 200 kvm/bostad, för kedjehus 350 kvm/bostad och för parhus 350 kvm/bostad.

Byggnadsarean (BYA) för flerbostadshus (ej radhus) får vara högst 30 % av tomtens area eller del av kvarter.
Om ej annat anges är högsta tillåtna byggnadsarea (BYA).
Flerbostadshus (ej radhus) får vara högst 30 % av fastighetens area.
Rad-, kedje- och parhus är 90 kvm per bostad.
Friliggande enbostadshus som uppförs i en våning 140 kvm och friliggande enbostadshus som uppförs i två våningar 120 kvm. För friliggande enbostadshus får utöver tillåten byggnadsarea inglasat uterum uppföras med högst 15 kvm byggnadsarea.

Utöver högsta tillåten byggnadsarea för bostadshus tillåts garage/carport och förrad ha en högsta sammanlagd byggnadsarea av totalt 25 kvm per bostad i flerbostadshus (ej radhus) eller 40 kvm per bostad i övriga bostadsformer om ej annat anges.
Miljöhus, i lämpligt antal, gemensamt för flera hushåll ska finnas och får vara högst 50 kvm BYA.

Bostadshus och lokaler, som uppförs extra energieffektivt enligt krav på köpt energi (P) och effekt (E) enligt nedan, tillåts ha 10% högre byggnadsarea än annars gällande inom planområdet.
Maximalt effektbehov för uppvärmning vid dimensionerande uttemperatur:
Bostadshus och lokaler med bruksarea (BRA) ≥200 m² : P_{max} = 10 W/m² A_{brp}
Bostadshus med bruksarean ≤200 m² : P_{max} = 12 W/m² A_{brp}
Maximalt behov av tillförd energi till byggnad (ej egen energi, ex vind- och solenergi):
Ej elvärmda byggnader : E_{opt} = 50 kWh_{opt}/m² A_{brp}
Elvärmda byggnader : E_{opt} = 30 kWh_{opt}/m² A_{brp}

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas. Mot gata får öppen farstuvist med max 6 kvm OPA uppföras, dock ej närmare gatan än 2 m. Plank och mur får uppföras till en höjd av högst 0,8 m. Inglasade och öppna balkonger på minst 3 meters höjd får utkräpa högst 1,5 meter från förgårdslinjen. Marken ska möjliggöra gemensamhetsanläggning för lek, sophantering, parkering m.m. Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar eller gemensamt avskärmande dike.
g	
u	

MARKENS ANORDNANDE

miljöhus	Byggnad för källsortering av sopor får uppföras
förråd	Förrådsbodar för arbetsredskap får finnas, vardera förrådsbod får ha max 30 kvm BYA.

Schaktningar och förändringar av den naturliga marknivån ska i möjligaste mån undvikas. På tomter och markområde där byggnad ska uppföras slutar mer än 1:20 ska byggnader uppföras med förhöjd sockel.

Grönrytefaktor (GF)

Vid beräkning av GF skall defaktorer i Gestalttningsprogrammet, sid 2, tabell för beräkning av grönrytefaktor , användas.
Grönrytefaktor beräknas enligt:
GF= (defaktor_nvegetationsarea_n+ defaktor_{n+1}vegetationsarea_{n+1}+) fastighetens eller tomtens area

Följande GF måste minst uppnås för att bygglov skall kunna beviljas, för
Friliggande enbostadshus, parhus och kedjehus: 0,9 fastighet/tomt
Radhus där fastighets- eller tomtarean är lika med eller större än 300m²: 0,9 fastighet/tomt
Radhus där fastighets- eller tomtarean är mindre än 300m²: 0,7 fastighet/tomt
Flerbostadshus (ej radhus): 0,5 fastighet/tomt
Fastigheter och tomter som har andel i samfällighet får tillräkna sig 50% av beräknad GF för den gemensamma marken.
Om flera huvudbyggnader anläggs på en fastighet skall varje bostadsdel/tomt med mark eller privat nyttjande beräknas som fastighet enligt ovan. Även i dess fall får respektive bostadsdel/tomt tillräkna sig 50% av den beräknade GF för de gemensamma ytorna inom fastigheten.
Exempel på beräkningsfall finns i Bilaga Grönrytefaktor - Tillämpning

MARKENS ANORDNANDE, forts

Utfart, stängsel	
	Körbar utfart får inte anordnas
	Stängsel ska vara öppningsbart för allmänheten

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Lokalisering av hustyper ska följa gestalttningsprogrammets intentioner.
Friliggande enbostadshus skall placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
Garage och uthus ska placeras minst 6 m från allmän gata.
Garage och uthus på fastighet bebyggd med friliggande enbostadshus får ej placeras närmare fastighetsgräns än 2 meter utan grannes medgivande.
Uthus ska placeras på fastigheternas trädgårdssida om ej annat anges.

p ₁	Förrådsbodar ska placeras inne i kvarteret. Ej mot naturmark.
p ₂	Bostadshus skall placeras med fasad i fastighetsgräns mot huvudgata/torg
p ₃	Bostadshus ska placeras med fasad i förgårdslinjen.

Utformning

fierbostad	Endast flerbostadshus (ej radhus)
fril	Endast friliggande enbostadshus eller parhus
v ₁	Vind får ej inredas
v ₂	Suterrängvåning ska uppföras och får uppföras utöver angivet våningsantal

Vind får inredas i ett plan om ej annat anges.
Stående lockpanel får inte förekomma. Lockstapanel tillåts.
Alla tak får beläggas med växtakt av sedumtyp istället för annat takmaterial.
Helt eller delvis valmide tak får inte förekomma.
Garage och uthus ska ha pulpettak. Högsta totalhöjd är 4,5 m.

	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet (RH70)
	Taken ska utformas som pulpettak och ha mellan 5 och 14 graders lutning
I	Högst 1 våning är tillåten. Därutöver får suterrängvåning uppföras. Frontespiser och takkupor ska ej räknas in vid beräkning av våningsantal och får uppta högst 30% av fasadens längd.
II	Högst 2 våningar är tillåten
III	Högst 3 våningar är tillåten
III-III	Byggnaderna ska uppföras i 3 våningar. Därutöver får suterrängvåning uppföras.
V	Högst 5 våningar tillåts. Femte våningen ska utföras som s k kungsvåning där fasaden dras in 1,5 m från underliggande fasad.

Utseende

f ₁	Bostadshus ska utformas med ljusa fasader (lämplig NCS-skala är S1010 - S1040) och röda tak
f ₂	Bostadshus ska ha fasader i gulockra, färdigt och dova jordfärger, samt gråa tak
f ₃	Bostadshus ska ha fasader i gråvita eller ljusa dämpade kulörer och taken ska vara gråa eller svart
f ₄	Bostadshus ska ha röda tak
f ₅	Bostadshus ska ha mörka fasader(lämplig NCS-skala är S3010 - S3040) och gråa eller svarta tak

Garage- och förrådsbyggnader ska ha mörka naturmåla kulörer (se lämplig NCS-skala ovan) på fasader och tak.

Byggnadsteknik

Tekniska anordningar för solenergi får anordnas på tak och fasad.
Byggnader skall uppföras radonsäkrat.
Dagvatten från byggnadens tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas och renas lokalt.
Kommunens dagvattenpolicy skall efterlevas.
För att minimera föroreningar i dagvatten ska byggnadsmaterial med tungmetaller undvikas.
Dagvatten från gator och tomtmark öster om dagvattendelare i norr som rinner naturligt till befintligt våtmarksområde i nordöst ska efter bostadsutbyggnaden renas och ledas till samma våtmark. Tillflödet av dagvatten till våtmarksområdet får inte förändras.
Genombrott av vattendelare i ledningsgravar och gator får inte ske.

STÖRNINGSSKYDD

m ₁	Endast bullerdämpande (inglasade eller dyl.) balkonger eller uteplatser tillåts vid fasad mot huvudgata. Gällande riktvärden för bullerstörningar vid uteplats/terrass skall efterlevas. Minst hälften av varje bostads böningsrum skall placeras mot bullerdämpad sida.
----------------	--

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

a	Intilliggande forminne gör att alla planerade markgrepp måste ske med tillstånd av länsstyrelsen. Arkologisk förundersökning för avgränsning av forminnesområde kan komma att krävas.
---	---

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för ordningställande av marktytor och tekniska anläggningar för dagvattenhantering.Vid prövning skall samverka med huvudmän för VA-nät.

För att redovisa utförda beräkningar av grönytefaktorer skall byggherren inlämna markplaneringskarta där vegetationsareor och GF- grundande objekt framgår, fasadritningar (vid eventuellt defektor för grönska på vägg) samt genomförda beräkningar i tabellform.

ILLUSTRATIONER

	Illustrationslinje
--	--------------------

DETALJPLAN Sid 2/2	ANTAGANDEHANDLING
PLANKARTA MED BESTÄMMELSER	☒ Planbeskrivning ☒ Gestalttningsprogram ☒ Genomförande- beskrivning ☒ Fastighetsförteckning ☒ Skötselplan
BRESSHAMMAR 1:1, M.F.L., STAVLUND, TOSTERÖ STRÅNGNÄS KOMMUN	Beslutsdatum Sign 2012-06-30 Antagande 2012-10-01 2013-02-05

Skala 1:1000 (A0) 0 10 20 30 40 50 100 m	T- P13/2
---	----------