

# 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

LOKALGATA	Lokalruta
LOKALGATA1	Lokaltrafik enligt sektion 1
LOKALGATA2	Lokaltrafik enligt sektion 2
LOKALGATA3	Lokaltrafik enligt sektion 3
LOKALGATA4	Lokaltrafik enligt sektion 4
LOKALGATA5	Lokaltrafik enligt sektion 5
LOKALGATA6	Lokaltrafik enligt sektion 6
LOKALGATA7	Lokaltrafik enligt sektion 7
LOKALGATA8	Lokaltrafik enligt sektion 8
TORG	Gång- och körtrafik, handel och publik verksamhet
P-PLATS	Parkering
GÅNGFARTSGATA	Gångfartsområde
GCMVÄG	Gång-, cykel- och mopedsväg
PARK	Anlagd park
NATUR	Naturområde
FORN	Fornlämningsområde

### Kvartersmark

B	Bostäder
B <sub>1</sub>	Bostäder, möjlighet till icke störande verksamhet
BS	Bostäder, skola
BCK	Bostäder med centrumverksamhet och kontor i bottenvåning/suterrängvåning
C <sub>1</sub>	Centrumverksamhet, service för hamnverksamhet, café, restaurang m.m. Bostäder får finnas på översta våningsplanet.
C <sub>2</sub>	Centrumverksamhet, föreningslokal, café, förråd, parklek
CK	Centrumverksamhet, kontor
E <sub>1</sub>	Reservat för vattentorn
E <sub>2</sub>	Transformatorstation
E <sub>3</sub>	Pumpstation
S	Skola, förskola
T	Järnvägsområde för museijärnväg
V <sub>1</sub>	Lager, kontor, service i anslutning till småbåtshamnens verksamhet

### Vattenområden

W	Öppet vattenområde
WV <sub>1</sub>	Småbåtshamn, bryggor får anläggas.

## UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0,0	Föreskriven höjd över nollplanet (RH70)
plantering	Gatuplantering
lek	Lekplats
skog	Skogen ska bevaras.
äng	Äng ska bevaras.
strandäng	Strandängar/fuktängar får inte gödslas, karaktär av öppen fuktäng ska behållas. Bryggor och spångar får anläggas.
trappa	Trappa ska finnas.
läggingsplats	läggingsplats får finnas.
serviceväg	Kombinerad gång-, cykel- och serviceväg.

## UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e<sub>100</sub> Minsta tomstorlek för friliggande enbostadshus i m<sup>2</sup>.
- e<sub>2</sub> Minsta tomstorlek för gruppbebyggda enbostadshus är 450 m<sup>2</sup>.
- Minsta tomstorlek för kedjehus är 350 m<sup>2</sup>.
- Minsta tomstorlek för parhus är 350 m<sup>2</sup>.
- Minsta tomstorlek för radhus är 200 m<sup>2</sup>.

### BYGGNADSAREAN

Högsta tillåtna byggnadsarea för flerbostadshus är 50% av tomtens eller kvarterets area.  
 Högsta tillåtna byggnadsarea för radhus är 90 m<sup>2</sup>.  
 Högsta tillåtna byggnadsarea för parhus och kedjehus är 125 m<sup>2</sup>.  
 Högsta tillåtna byggnadsarea för gruppbebyggda enbostadshus är 130 m<sup>2</sup>.  
 Högsta tillåtna byggnadsarea för friliggande enbostadshus i en våning är 180 m<sup>2</sup>.  
 Högsta tillåtna byggnadsarea för friliggande enbostadshus i två våningar är 150 m<sup>2</sup>.

För friliggande hus, par- och kedjehus är högsta tillåtna byggnadsarea för garage eller carport samt förråd 40 m<sup>2</sup> per bostad.  
 För radhus tilläts 10 m<sup>2</sup> förråd per bostad utöver angiven byggnadsarea.  
 Förråd ska placeras på fastigheternas trädgårdssida.  
 Högsta tillåtna byggnadsarea för gemensamt förråd är 50 m<sup>2</sup>.

## BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnader får inte uppföras.
	Marken får endast bebyggas med uthus och garage.
g <sub>1</sub>	Marken ska i erforderlig omfattning vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för bostadsnära lek och utvistelse.
g <sub>2</sub>	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för väg.
g <sub>3</sub>	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för miljöhus.
g <sub>4</sub>	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för bullerskärm.
g <sub>5</sub>	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för dike.
u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
x	Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.
x <sub>1</sub>	Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Fri höjd minst 3 meter över mark.

## MARKENS ANORDNANDE

### Mark och vegetation

- n<sub>1</sub> Markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten.
- n<sub>2</sub> Markens höjd runt trädet får inte ändras, schaktning för ledningar m.m. får inte göras, marken får inte belastas så att trädets rötter skadas. Trädet får inte fällas, starkt beskåras eller skadas. Det ska skyddas under byggtiden så att trädets krona och dess rötter inte skadas.
- n<sub>3</sub> Markens höjd runt trädet får inte ändras, schaktning för ledningar m.m. får inte göras, marken får inte belastas så att trädets rötter skadas. Trädet ska värdas och skötas så att det fortlever med god vitalitet och så långt möjligt bevaras. Trädet ska skyddas under byggtiden. Marklov krävs för fällning. Vid fällning ska träd ersättas med nyplantering av samma sort med stamdiameter på minst 15 cm.
- n<sub>4</sub> Enklare gång- och cykelväg får anläggas.
- miljöhus Miljöhus får uppföras.
- parkering Parkeringsplats får anläggas.
- förråd Förråd får uppföras.

Den naturliga marknivån ska i möjligaste mån behållas. Slänter skall utformas naturliga.

På sluttande tomter ska byggnader uppföras med suterrängvåning eller förhöjd sockel. Större uppfyllnad av mark tilläts ej. Marklov krävs för ändring av marknivå mer än 0,5 m.

### Utfart, stängsel

Körbar förbindelse får inte anordnas.

## PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

### Placering

Bostadshus ska placeras i byggrättslinjen mot gatan i syfte att bilda ett väldefinierat gaturum.

Carport eller garage ska placeras minst 6 meter från tomtgräns mot gata.

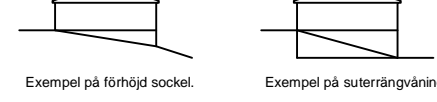
Förråd ska placeras på fastigheternas trädgårdssida.

### Utformning

- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplan (RH70)
- II - VII Föreskrivet antal våningar
- fril Endast friliggande hus
- enbostadshus Endast gruppbebyggda enbostadshus
- parhus Endast parhus
- kedjehus Endast kedjehus
- radhus Endast radhus
- flerbostadshus Endast flerbostadshus
- v<sub>1</sub> Om suterrängvåning anordnas utöver högsta antalet angivna våningar får inte vind inredas.
- v<sub>2</sub> Suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar.

Carport eller garage får ha en högsta totalhöjd på 4,5 meter.

På sluttande tomter skall byggnader ha suterrängvåning eller förhöjd sockel.



## Utseende

- f<sub>1</sub> Takmaterial ska vara tegel, betong eller slätplåt med ljust tegelröd, mörkgrå eller svart kulör. Även växtmaterial typ sedum får användas.
- f<sub>2</sub> Byggnadens volym och karaktärsdrag ska likna befintlig lada.
- k De karaktärsdrag och värden i miljönr - lada - äng som anges i planbeskrivningen ska beaktas vid ändring och underhåll.

## Byggnadsteknik

Dagvatten från byggnaders tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas och renas lokalt. För att minimera föroreningar i dagvatten ska byggmaterial med tungmetaller undvikas.

Genombrott av vattendelare i ledningsgraver och gator får inte ske.

- b<sub>1</sub> Höjd för överkant bjälklag ska vara minst +2,7 m (RH70)
- b<sub>2</sub> Byggnader ska utformas så att:
  - I bostäder med ekvivalent trafikbullernivå överstigande 55 dBA vid fasad, har minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (50 dBA ska eftersträvas).
  - Bostadsrum som orienteras mot sida där den ekvivalenta trafikbullernivån överstiger 55 dBA vid fasad utformas så att trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 26 dBA ekvivalent och 41 dBA maximal ljudnivå, ljudklass B.
  - Varje bostad ska ha tillgång till en uteplats, privat eller gemensam med högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå i nära anslutning till bostaden.
  - Vibrationshastigheter inte överstiger 0,4 mm/s.
  - Lokala bullerskärmar ska anordnas för uteplats på mark och balkong.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

### Villkor

- a<sub>1</sub> Överträdelse av bestämmelse n<sub>2</sub> medför vitesföreläggande.
- a<sub>2</sub> Länsstyrelsens prövning av tillstånd krävs för alla typer av markarbeten.
- a<sub>3</sub> Bygglöv för ändrad markanvändning får inte lämnas förrän markföröreningen inom området har avhjälpits.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

### Upplysning

Berörs områden som omfattas av generellt biotopskydd av kommande åtgärder krävs en dispens från biotopskyddet. Ansökan görs hos Länsstyrelsen.

Strandskydd upphävt enligt länsstyrelsens beslut 2014-08-20 (521-4119-2014), se avgränsning karta nedan

### Illustrationer

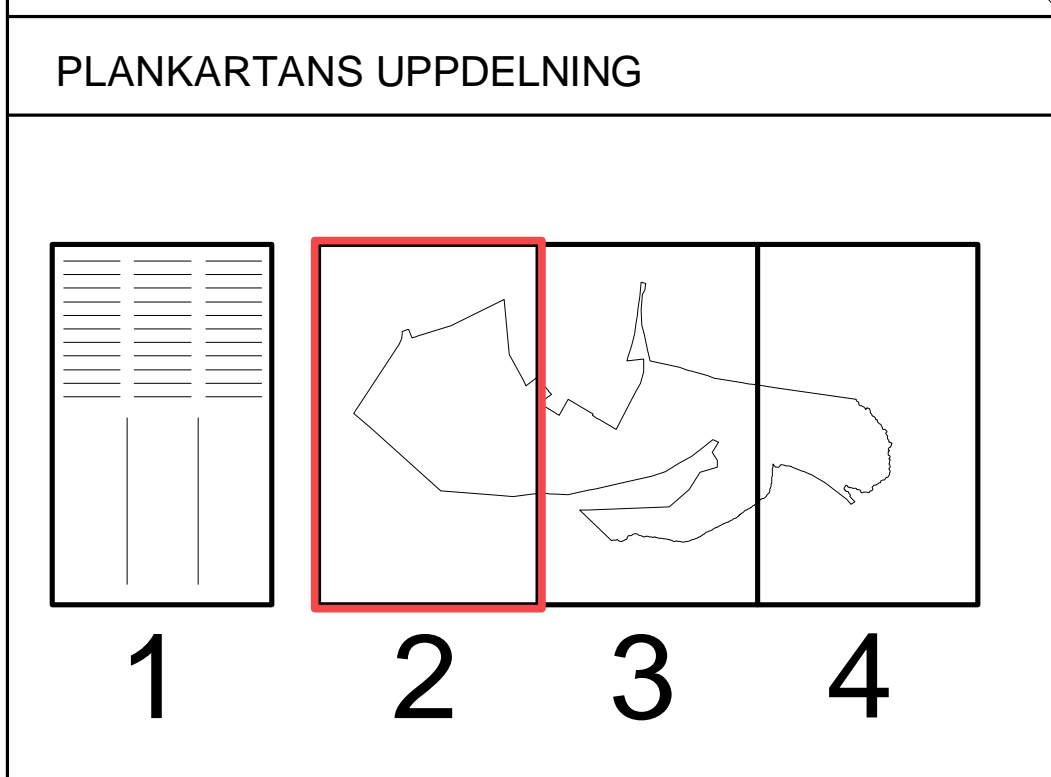
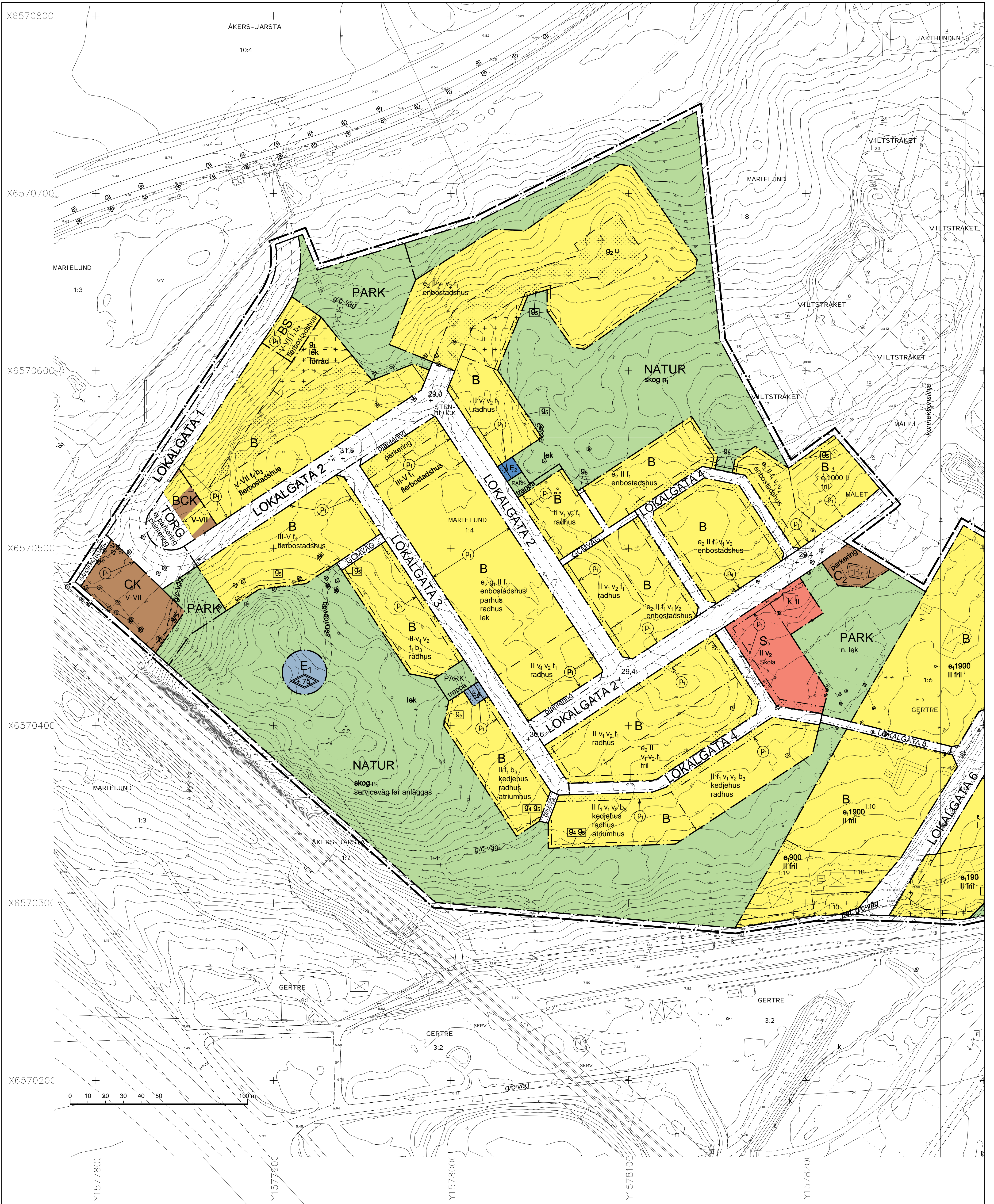
- Illustrationslinje
- Huvudvattenledning utgår
- g/c-väg, körbana

## TYPSEKTIONER GATA

LOKALGATA 1 (utan bebyggelse, typ A)	LOKALGATA 1		LOKALGATA 4		LOKALGATA 8	
	LOKALGATA 1 (med bebyggelse, typ B)		LOKALGATA 5		STRANDSKYDD SOM UPPHÄVS	
	LOKALGATA 2		LOKALGATA 6		<p>Plangräns</p> <p>Områdesavgränsning för beslut om upphävande av strandskydd</p>	
LOKALGATA 3		LOKALGATA 7				

<b>DETALJPLAN</b> PLANKARTA MED BESTÄMMELSER		<b>ANTAGANDEHANDLING</b> <input checked="" type="checkbox"/> Beskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Genomförande- beskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse <input checked="" type="checkbox"/> Illustrationskarta <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning <input checked="" type="checkbox"/> Utåtående efter utställning	
Marielund 1:4 m.fl. Jagbacken etapp II STRÄNGNÄS KOMMUN		Beslutsdatum Pbn godkännande 2014-04-15 Antagande 2014-09-03 Lagakraftvinnande 2014-10-24	Sign karta 1 av 4
2014-04-07 Rev 2014-09-03		2014-04-07 Rev 2014-09-03	
SKALA 1:1000 (vid A3 1:2000)		karta 1 av 4	





**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

	Traktgräns		Höjdkurvor med höjdvärstext
	Kvartersgräns		Staket
	Fastighetsgräns		Gångstig
	Agoslagsgräns		Korbana vagkant
	Ledningsrättsområde		Järnväg mitt smalspårigt
	Gemensamhets resp. Servitutgräns		Järnväg mitt osäkert läge
	Kvartersnamn med registernummer		Dike resp. vattendrag
	Traktnamn med block- och enhetsnummer		Berg i dagen resp. Kärr
	Registernummer för gemensamhetsanläggning		Åker resp. Äng
	Servitut resp. Ledningsrätt		Barrskog resp. Lövskog
	Bostadshus resp. uthus karterad efter takkant		Barrträd resp. Lövtvärd resp. Ek
	Bostadshus resp. uthus karterad efter husliva		Belysningsstolpe resp. Ospecc stolpe
	Skärmtak resp. trappa resp. transformator		Fornlämning resp. Fornlämningsområde

**DETALJPLAN**

**PLANKARTA MED BESTÄMMELSER**

Marielund 1:4 m.fl.  
Jagbacken etapp II  
STRÄNGNÄS KOMMUN

2014-04-07

SKALA 1:1000 (vid A3 1:2000)

**ANTAGANDEHANDLING**

<input checked="" type="checkbox"/> Beskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Illustrationskarta
<input checked="" type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning
<input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input checked="" type="checkbox"/> Utåtande efter utställning

Beslutsdatum	Sign
2014-04-15	
Antagande	
2014-09-03	
Lagakraftvinnande	
2014-10-24	

karta 2 av 4

0486-P14/8