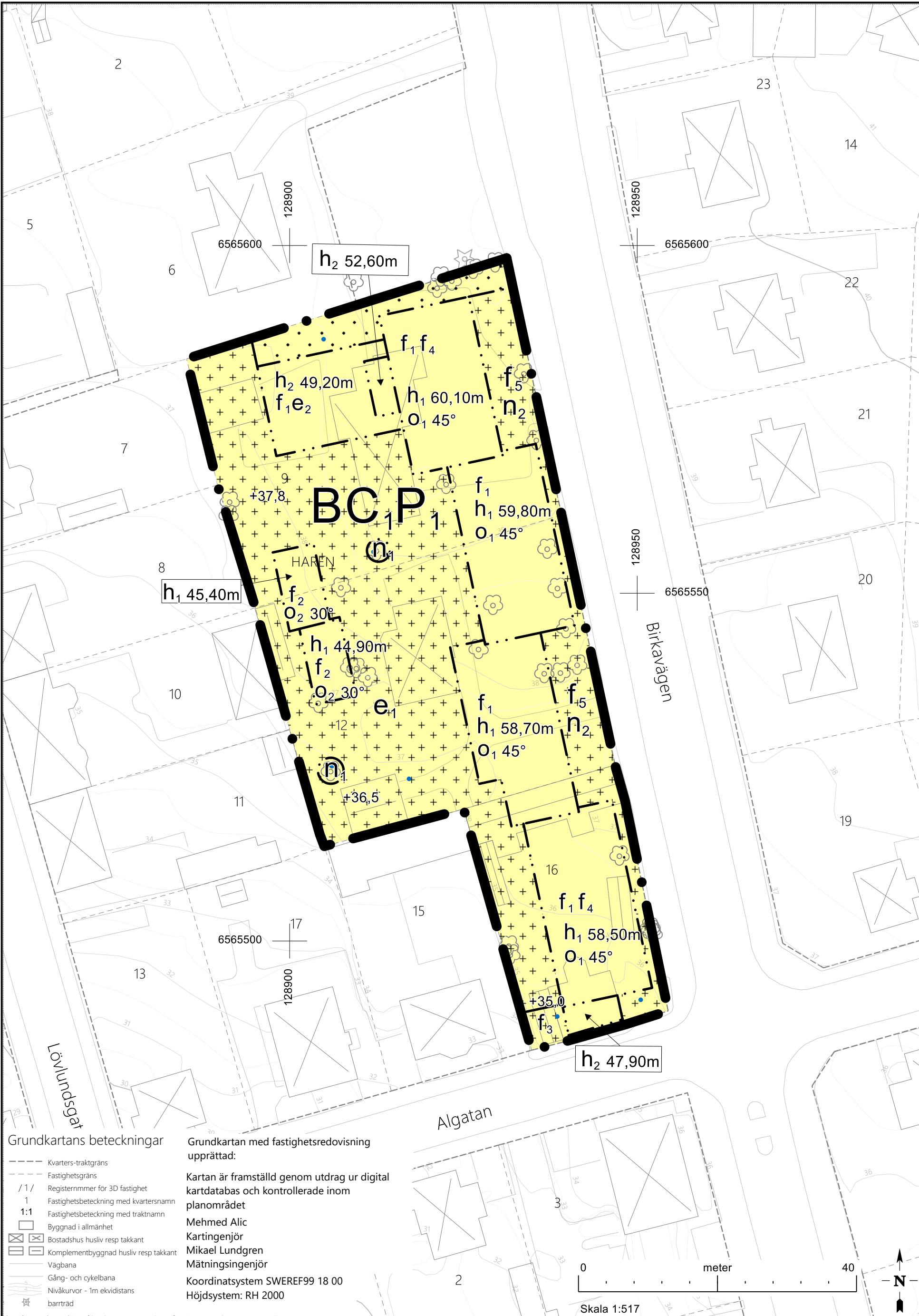




**Uppllysning: Gällande tomtindelning fastställd i Stadsplanen för del av östra området i Södertälje del 1 (Akt nr: 0181K-P61C) upphör från den dag planen vinner laga kraft.**

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

### GRÄNSER

Planområdesgräns.

Egenskapsgräns.

### ANVÄNDNING AV MARK

#### Kvartersmark

- B Bostäder.  
C<sub>1</sub> Centrumändamål får finnas i bottenvåningen.  
P<sub>1</sub> Parkering under mark.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

#### Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 4000 m<sup>2</sup>.

#### Markens anordnande och vegetation

Marken inom planområdet ska utformas för dagvattenhantering genom exempelvis torrdamm, regnbäckar, perkolationsmagasin eller liknande anordningar, så att minst 57 m<sup>3</sup> dagvatten fördröjs inom området.

Gården ska vara till minst 50% planterad och träd ska finnas.

#### Placering

Bilparkering får endast anordnas i garage under mark ned till en nivå på +33 meter över nollplanet. Parkeringsgarage under mark ska huvudsakligen placeras under huskroppar samt mindre delar av gården och förgårdsmark dock ej under prickmark.

Komplementbyggnader får inte placeras på förgårdsmark mot Birkavägen eller parken och ska ha ett avstånd på minst 1,5 meter från fastighetsgräns.

#### Skydd mot störningar

Om ekvivalent ljudnivå vid fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot tysdsida. För bostäder med boarea max 33 kvm gäller detta krav först vid ljudnivå över 65 dBA. .

Fasad, inklusive fönster och vådringsdon, ska utformas så att ljudnivån inomhus inte överstiger 30 dBA som dygnsekvivalentnivå och 45 dBA som maximalnivå nattetid i bostadsrum för sömn, vila eller daglig samvaro. Även lågfrekvent buller i frekvensområdet 31,5–200 Hz ska begränsas så att en god ljudmiljö uppnås.

#### Utformning

Fasad och tak  
Sockelvåningens fasad i flerbostadshus ska markeras genom att kläs med skärmtegel som harmoniserar mot panelen ovanför. Fasader från plan 2 och uppåt ska kläs med trä i ljusa, neutrala kulörer. Träets naturliga mönster ska vara synligt även vid målning. Panelen ska varieras mellan liggande, stående och lockläktpanel. Synliga skarvar och droppbleck vid skarvar medges ej för att bibehålla en enhetlig och ren fasad.  
Sadeltaget ska utföras med bandtäcktt plåt i olika nyanser av grått, brunt eller grågrönt. Fasaden på radhusen ska utföras i trä och målas i fälröd.

Vind, takform, takkupor och takterrasser  
Hus A–D samt F–G ska ha sadeltak. Ventilationsrör och liknande mindre tekniska installationer får överskrida högsta tillåtna nockhöjd om det krävs för byggnadens ventilation.  
I hus A–D får vinden inredas och takfönster, takkupor eller frontespiser anordnas enligt följande: I hus A–D, mot Birkavägen, får högst tre takkupor uppföras per hus. Varje takkupa får ha en maximal bredd om 3,2 meter och en maximal höjd om 2,6 meter. Takkupor får ej uppföras mot gården.  
I radhusen F–G får högst två frontespiser per hus uppföras mot grannfastigheten, med en maximal längd om 2,4 meter per enhet.  
Hus E samt huskroppar (a) och (e) ska ha platt tak. Taken i hus E och huskropp (a) ska utföras av takterrasser. Takterrasser inklusive räcken, skydd och tillhörande teknisk utrustning får anordnas utöver angiven totalhöjd. .

Balkonger  
I hus A–D, mot Birkavägen ska endast spanska/franska balkonger uppföras med ett maximalt djup på 60 cm och en maximal längd på 200 cm per balkong, vilka får placeras lekfullt med varierande storlek på fasaden och räcken ska utföras med nätta, genomskiktiga pinnaräcken eller glas där brandregler kräver.  
Mot gaveln vid Algatan i hus A ska endast balkonger på första våningen uppföras och kraga ut max 1,3 meter. På övriga våningar tillåts endast spanska/franska balkonger enligt ovanstående regler.  
Mot gården i hus A–C ska balkonger sträcka sig över hela fasaden och vila på pelare. Balkongerna ska ha två olika djup: 180 cm och 260 cm med en ungefärligt jämn fördelning över fasaden. Balkonger med ett djup på 180 cm får glasas in i med profilösa glas samt ha genomskiktiga räcken. Balkonger med ett djup på 260 cm får täcka maximalt hälften av fasaden, får inte glasas in och ska ha tät räcken i samma material som fasaden. Övsett djup får sammanlagt maximalt hälften av balkongerna glasas in.  
Balkonger mot gården får inte placeras närmare än 3,9 meter från fastighetsgräns. Vindsvåningen i samtliga hus får endast ha indragna balkonger mot gården.  
I hus D mot gaveln vid parken och mot gården och i hus E i samtliga fasader får endast frihängande balkonger uppföras, med max längd 350 cm och djup 200 cm. Balkongerna får ej inglasas, får inte vara en sammanhängande byggnadsdel eller ha skärmtak, och ska ha genomskiktiga räcken.  
I huskropp (a) får balkong inte uppföras.

Illustration som används för tillämpning och tolkning av planbestämmelserna.

Portik och entréer  
Minst en portik med en bredd på minst 5 meter och en höjd på minst 5,5 meter ska finnas i fasaden i hus B. I hus A–D ska finnas minst en genomgående entré per hus mot Birkavägen och gården, där entréerna mot Birkavägen ska vara indragna och ha entrébalkonger ovanpå. .

Rumshöjd  
Bottenvåningen i Hus A–D ska ha en invändig takhöjd på minst 2,8 meter för att möjliggöra lokaler för både bostadskomplement och verksamheter.

#### Utförande

Lägsta nivå för färdigt golv för entréplan ska vara minst 0,2 meter över anslutande gata/park.

Minst 35 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

#### Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte föras med byggnadsverk.

Marken får endast föras med komplementbyggnader samt balkonger vars konstruktion vilar på pelare ovanpå mark eller parkeringsgarage under mark.

#### Höjd på byggnadsverk

h<sub>1</sub> Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

h<sub>2</sub> Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

#### Markens anordnande och vegetation

+0,0 Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter.

n<sub>1</sub> Trädet får endast fallas efter marklov om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Ersättningsplantering ska ske av borttaget träd.

n<sub>2</sub> Minst 30 % av ytan inom egenskapsgräns ska vara planterad. Marken får inte hårdgöras med ogenomsläppliga material såsom asfalt. Bjälklag över garage ska dimensioneras för plantering av buskar och mindre träd.

#### Takvinkel

o<sub>1</sub> Takvinkeln ska vara 45 grader.

o<sub>2</sub> Minsta takvinkel är 30 grader.

#### Utformning

f<sub>1</sub> Endast flerbostadshus.

f<sub>2</sub> Endast radhus.

f<sub>3</sub> Inom egenskapsområdet får skärmtak som bärs upp av genomskinlig vägg eller pelare uppföras.

f<sub>4</sub> Lokal om minst 60 kvm ska finnas i bottenvåningen. .

f<sub>5</sub> Förgårdsmark mot Birkavägen ska utformas med planteringsytor, mindre träd, buskar, sittplatser, uteserveringar, cykelparkeringar och privata uteplatser. Höjdskillnaden mellan uteplatser och trottoaren ska tas upp med tegelmur på högst 60 cm höjd. Om muren överstiger denna höjd ska den terraseras. Uteplatser ska avskärmas med räcke och grönska till en maximum höjd av 1 meter från uteplatsens golv.

#### Utnyttjandegrad

e<sub>1</sub> Inom egenskapsgräns får komplementbyggnader uppföras med en sammanlagt byggnadsarea om högst 40 m<sup>2</sup>. Enskild komplementbyggnad får inte överstiga 15 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Solskydd, skärmtak, tak över cykelparkering eller liknande får uppföras utöver det. Högsta totalhöjd för komplementbyggnad är 3 meter.

e<sub>2</sub> Växthus eller annan inglasad yta får uppföras med högst 30 m<sup>2</sup> byggnadsarea och högst 3,5 meters höjd. Växthuset ska utföras i glas eller annat genomskinligt material.

|                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Till planen hör:<br><input type="checkbox"/> Planprogram<br><input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse program<br><input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning |  | <input type="checkbox"/> Undersökning av betydande miljöpåverkan<br><input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning<br><input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning<br><input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse | <input type="checkbox"/> Granskningsutlåtande<br><input type="checkbox"/> Gestaltningsprogram<br><input type="checkbox"/> Illustration<br><input type="checkbox"/> Valfri text |
| Detaliplan för<br>Haren 9, 12 och 16                                                                                                                                   |  | <br><b>Södertälje kommun</b>                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                |
| Diarienummer: SBN 2017/001143                                                                                                                                          |  | Beslutsdatum                                                                                                                                                                                                                                   | Instans                                                                                                                                                                        |
| Södertälje kommun                                                                                                                                                      |  | Stockholms län                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                |
| Samhällsbyggnadskontoret                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                |
| Granskningshandling                                                                                                                                                    |  | Samråd<br>2020-11-17                                                                                                                                                                                                                           | SBN                                                                                                                                                                            |
| Upprättad 2025-05-08                                                                                                                                                   |  | Granskning<br>2025-06-03                                                                                                                                                                                                                       | SBN                                                                                                                                                                            |
| Christina Svartsjö<br>Planchef                                                                                                                                         |  | Nikara Movafaghi<br>Planarkitekt                                                                                                                                                                                                               | Arkivnummer:                                                                                                                                                                   |