

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.
- Användningsgräns.
- Egenskapsgräns.
- Sekundär egenskapsgräns.
- Sammanfallande sekundär och egenskapsgräns.

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän platsmark

GATA, Lokalgata.

Kvartersmark

B Bostäder.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk
Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter över medelmarknivå.
Markens anordnande och vegetation
Träd får endast fällas om det är sjukt, utgör en säkerhetsrisk, för byggnation av nytt bostadshus eller vid åtgärder för infrastruktur eller ledningsdragnig. Gäller all kvartersmark.
Vid marknivåförändring ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter. Lutning ska inte överstiga 1:2. Gäller all kvartersmark.

Kvartersmark ska anordnas med hänsyn till områdets kulturhistoriskt värdefulla tomter med äldre trädgårds- eller skogskaraktär och anläggningar så som jordkällare, murar och andra kulturhistoriska lämningar. Gäller all kvartersmark.
Ändring av marknivån med mer än 0,5 meter får medges för åtgärder som möjliggör infrastruktur, angröning och anläggning av byggnad samt för åtgärder för dagvattenhantering. Gäller all kvartersmark.

Placering
Byggnad ska placeras så behov av markgrepp och utfyllnad minimeras och så att sprängning och utfyllnad undviks. Nivåskillnader vid grundläggning får tas upp genom förhöjd sockel i stället för stora markgrepp. Gäller all kvartersmark.
Takvinkel
Minsta takvinkel är 23 grader vid mansardtak och 27 grader vid sadeltak. Pulpettak tillåts ej.
Utformning
Fasader ska utformas med träpanel i för området karaktäristisk dov kulör (slamfarg eller dov röd, grön, grå eller brun kulör) eller i enlighet med gestaltungsblaga. Gäller all kvartersmark.
Området ingår i ett kulturhistoriskt värdefullt landskap. Ändringar, tillägg och ny bebyggelse inklusive komplementbyggnader ska beträffande placering, volym och uttryck utformas på ett sätt som är anpassat till områdets bebyggelsekaraktär. Särskild hänsyn ska tas till landskapsbilden vid den öppna odlingsmarken. Gäller all kvartersmark.
Takkupor får uppföras. Takkupor får sammanlagt uppta högst 1/3 av aktuell fasadlängd. Gäller all kvartersmark.

Utformning
Antingen får suterrängväning byggas eller vind inredas. Byggnaden får maximalt innehålla två våningsplan. Gäller all kvartersmark.
Suterränghus/suterrängsvåning får uppföras vid en marklutning över 11 grader (1:5). Gäller all kvartersmark.
Förhöjd sockel som överstiger 20% av den lägsta fasadlivets höjd ska undantas från nockhöjdsberäkningen om den anläggs för att hantera marknivåskillnader. Förhöjd sockel får uppta högst 40% av byggnadens BYA. Gäller all kvartersmark.
Minst 80% av marken ska vara genomsläpplig.
Grundläggning ska anpassas till omgivande befintlig topografi och vegetation. Gäller all kvartersmark.
Grundläggning ska vid uppförande av suterränghus eller hus med källare utformas med tät grund. Teknisk utrustning ska placeras ovan omgivande marknivå. Gäller all kvartersmark.

Utnyttjandegrad
Vid nybyggnation får endast en huvudbyggnad finnas per fastighet. Gäller all kvartersmark.
Endast friliggande enbostadshus. Gäller all kvartersmark.
Varsamhet
Bygglov krävs även för komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbeprövade. Fastigheten ingår i ett särskilt värdefullt kulturlandskap som omfattas av hänsyn och anpassning enligt PBL 2 kap 6§. Gäller all kvartersmark.

Villkor för lov
Bygglov får inte ges för bebyggelse förrän vatten och spillvatten dragits ut till fastigheten och anvisad anslutningspunkt har kommit till stånd.
Marklov får inte ges för fällning av ädelträd och tall med en stamdiometer större än 30 cm mätt 1,3 m ovan marknivå förrän ersättningsträd planterats. Ersättningsträd ska ha en stamdiometer om minst 7 cm. Marklov får endast ges om träd är sjukt, utgör säkerhetsrisk, för byggnation av nytt bostadshus eller vid åtgärder för infrastruktur och ledningsdragnig. Vid fällning bör stammen tas om hand för att gynna fauna.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS
Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns
Huvudmannaskap
a, Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK
Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns
Begränsning av markens utnyttjande
Marken får inte förses med byggnad.
Marken får endast förses med komplementbyggnad.
Fastighetsstorlek
d, Minsta fastighetsstorlek är 1500 m².
d, Minsta fastighetsstorlek är 1600 m².
d, Minsta fastighetsstorlek är 1700 m².
d, Minsta fastighetsstorlek är 2000 m².

Höjd på byggnadsverk
h, Högsta nockhöjd på bostadshus är 6,5 meter över medelmarknivå.
m, Högsta nockhöjd på bostadshus är 7,5 meter över medelmarknivå.

- Markens anordnande och vegetation**
- n, Markens höjd får inte ändras.
 - n, Dam med groddjur. Minsta djup är 1,2 meter i dammens djupaste del.
 - n, Torrdamm. Största djup är 0,5 meter. Torrdamm ska anläggas och dimensioneras för att omlöslunda minst 150 kubikmeter vatten.
 - n, Filterrande dämme eller högväxande ängsmark ska anläggas.
 - n, Tätt dämme ska anläggas till en höjd om 40 cm.
 - n, Antingen ska förstärkt gräsmatta eller sandmiljöer anläggas. Markens bärighet ska uppnå BK2.
 - n, Marken ska utformas för att skapa goda livsmiljöer för groddor under alla årstider och så långt som möjligt främja spridningsmöjligheter för groddjur. Lovträd och buskar planteras för att skapa en mosaikartad miljö. Stenrösen och stensträngar placeras ut i såväl solbelysta som skuggiga lägen.
 - n, Flackt dike ska anläggas mot nordost. Diket ska utformas och underhållas för att fungera som en spridningskorridor för groddjur med inslag av sten, rösen och buskar som skydd för djuren. Stånternas lutning får inte överstiga 1:5.

Markreservat för allmännyttiga ändamål
u, Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
Skydd mot störningar
m, Buskar och träd ska planteras inom hela egenskapsområdets utbredning. Vegetationen ska ha en höjd om minst 1,7 meter och underhållas för att bevara sin täthet.

Utförande
b, Dagvatten ska avledas till dagvattenfördröjande anläggning inom fastigheten med en fördröjningsvolym om minst 4 kubikmeter per fastighet.
b, Dagvatten ska avledas till svackdike.
b, Grundläggning av komplementbyggnad ska ske på plintar.

Utnyttjandegrad
e, Största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad.
e, Största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 6,5 meter. Största exploatering är 110 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter

Varsamhet
k, Kallmurad mur ska bevaras.
Villkor för startbesked
a, Startbesked får inte ges för huvudbyggnad förrän samlad dagvattenhantering med diken och dammar har kommit till stånd i enlighet med n1 - n8.
a, Startbesked får inte ges för bostadshus förrän plantering till skydd mot allergener i enlighet med m3 har kommit till stånd.
a, Startbesked får inte ges för byggnation (undantaget grundläggning) förrän markförreningar avslöjats och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK
Avgränsad via sekundär egenskapsgräns och användningsgräns
Fastighetsstorlek
d, Minsta fastighetsstorlek är 1300 m².
d, Minsta fastighetsstorlek är 1400 m².

Markens anordnande och vegetation
n, Dagvattendike ska vara minst 0,25 meter djupt och ha en toppbredd på 3,8 meter. Inom egenskapsområdet ska diket sektioneras i minst tre nivåer för att saktat ner vattenflödet samt för att möjliggöra infiltration och evaporation.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar
g, Markreservat för gemensamhetsanläggning.
Skydd mot störningar
m, Vall ska anläggas till skydd mot översvämning. Vallens övre kant ska vara belägen 20 centimeter över marknivån söder om torrdamm markerad med n4.

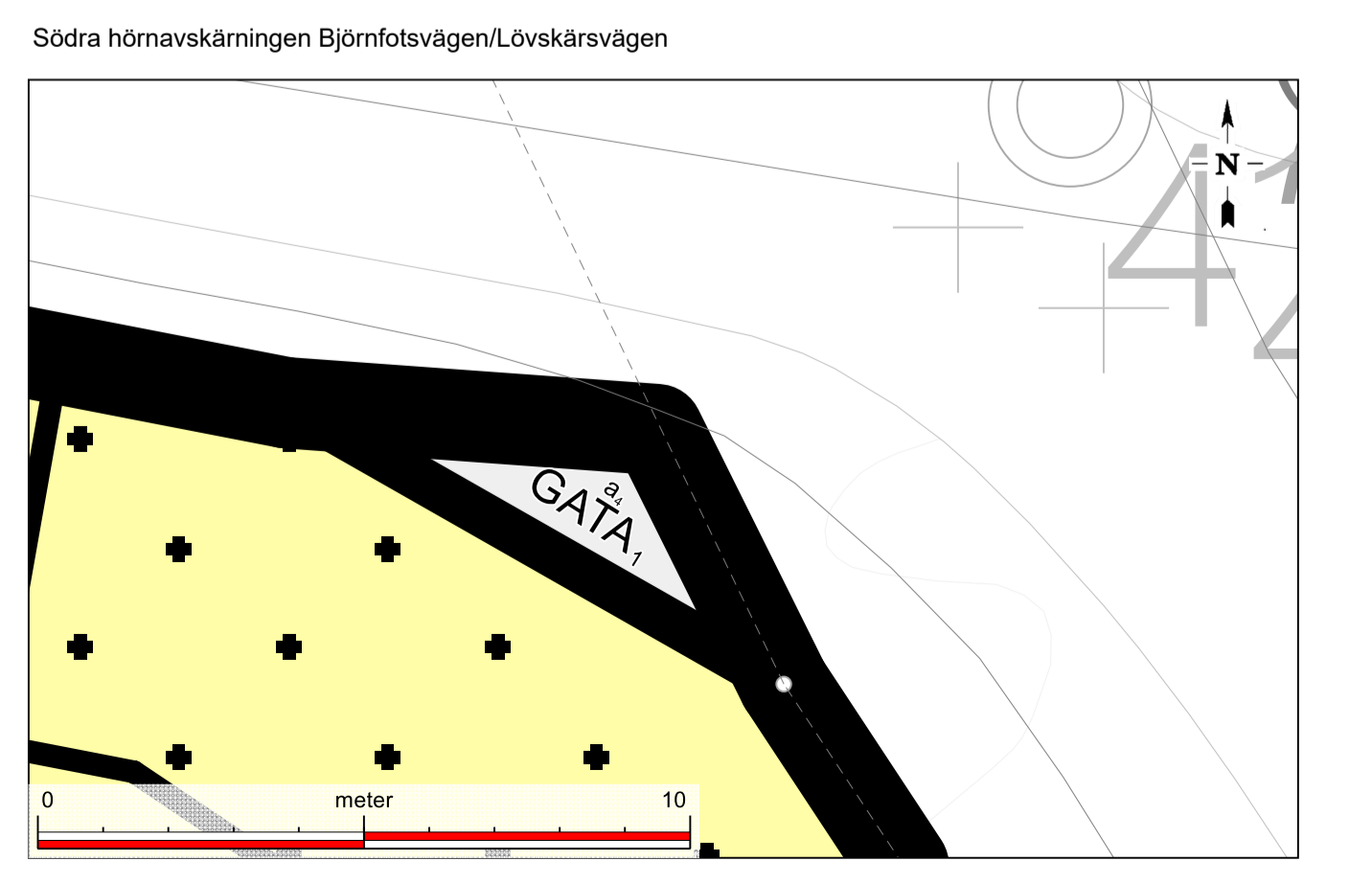
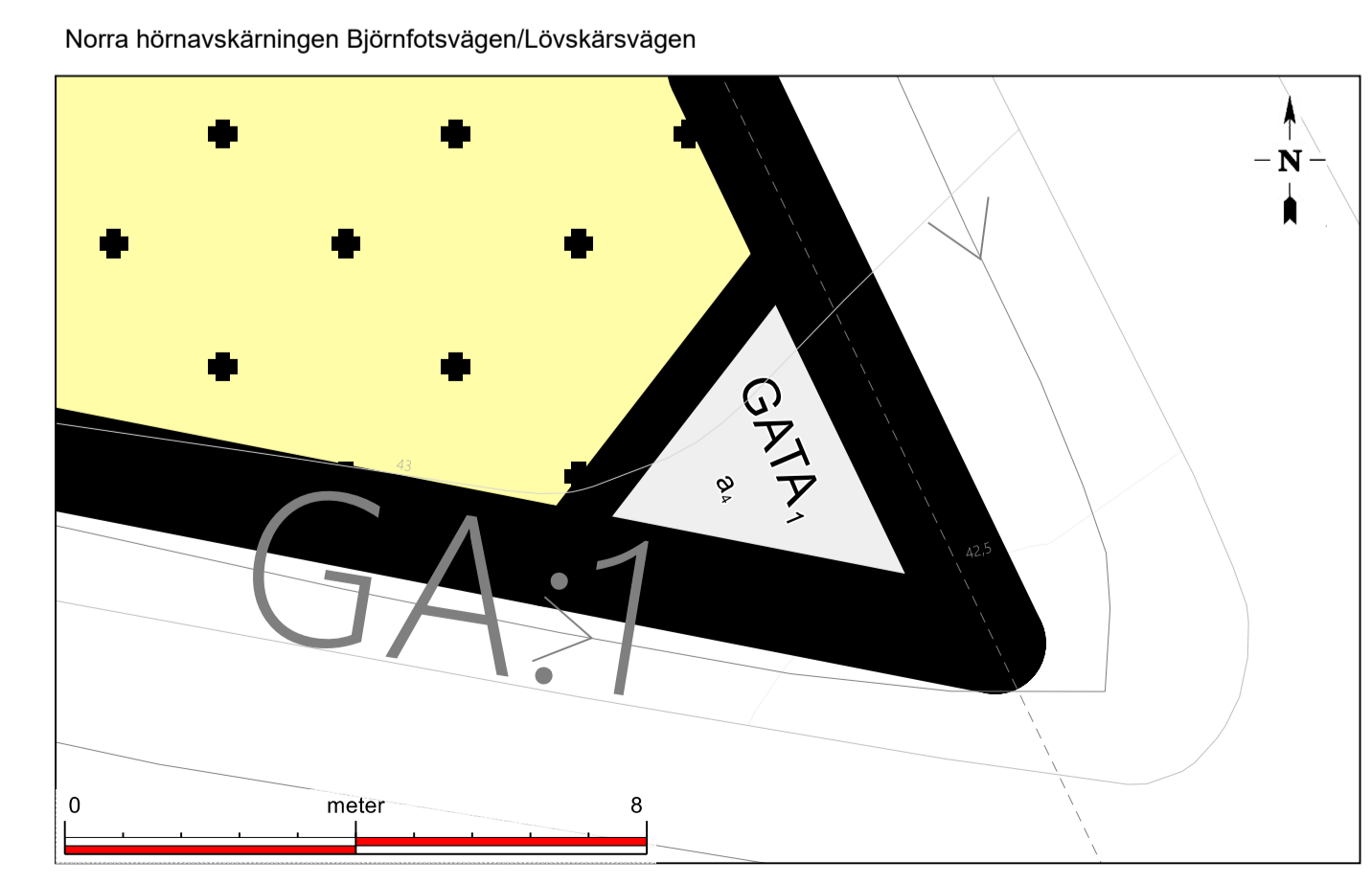
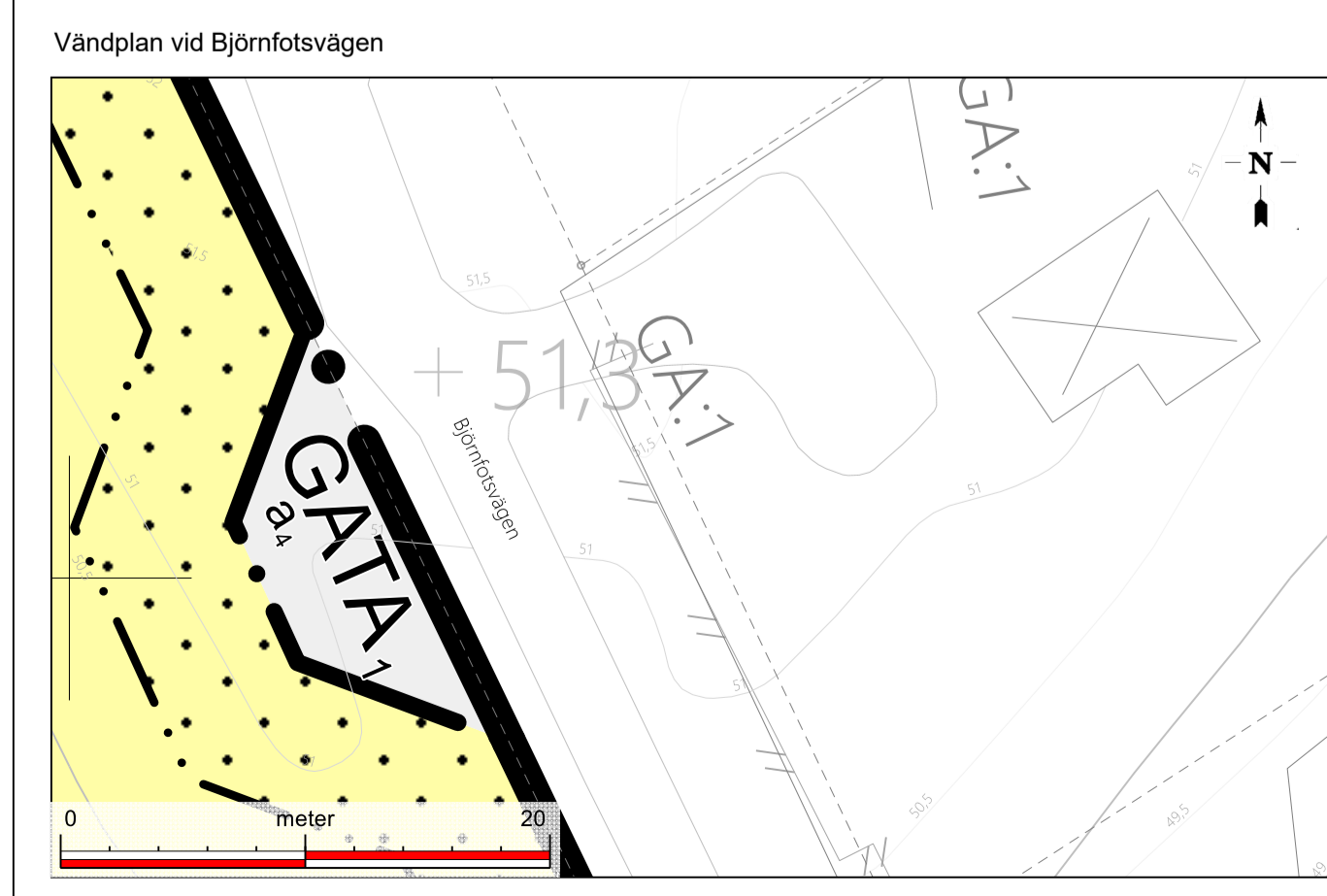
Extra upplysningar
Området ingår i ett särskilt värdefullt kulturlandskap som omfattas av hänsyn och anpassning enligt PBL 2 kap 6§.
Inforande av omfattande belysningsåtgärder anses utgöra en bygglovspliktig åtgärd i enlighet med PBL 8:13, PBF 6:3. Utformning av belysning ska ske med hänsyn till kulturmiljö och fauna.

Innan schaktarbete får utföras i på fastigheter med bestämmelse a3, ska en anmälan om efterbehandling av förorenad mark lämnas in till tillsynsmyndigheten.
Delar av planområdet omfattas av vattenskyddsområde, skyddsföreskrifter ska följas.
Samråd med länsstyrelsen kan krävas för åtgärder som kan medföra allvarlig skada på särskilt skyddsvärda träd eller andra naturmiljöer med dess djur- och växtarter. MB 12 kap 6§
Förprojektering av diken, dammar och lokalgata finns i planbeskrivningens bilaga 1.
Skotselplan för groddjur finns i planbeskrivningens bilaga 2.

Åtgärder i syfte att minimera risk för att detaljplanen kommer i konflikt med artskyddsfordringen:
Markarbeten bör genomföras i perioden maj - oktober för att undvika påverkan på övervintringslokaler. Vid markåtgärder eller byggnation i närheten av dammar och vattendrag/diken ska forsiktighetsåtgärder vidtas så att vattengrumling undviks.
Fågel omfattas av artskydd. All averkning, markarbeten, röjning och schaktning av markvegetation bör genomföras under icke häckningsårsong i syfte att undvika förbudet mot att döda och skada fåglar.
-Häckningsårsongen infaller generellt den 15 mars-15 augusti.

- Grundkartans beteckningar**
- o Byggnad, inmat eller betecknad
 - o Traktgräns
 - o Fastighetsgräns
 - o Gemensamhetsanläggning
 - o Gemensamhetsanläggning
 - o Servut
 - o Servut
 - o Fontänning
 - o Byggnad i allmänhet
 - o Bostadshus resp takkant
 - o Komplementbyggnad husv resp takkant
 - o Trappa
 - o Trappa
 - o Ramp
 - o Ständ byggnadsgräns
 - o Södnmur
 - o Mur
 - o Staket
 - o Häck
 - o Dike
 - o Vägbana
 - o Gång- och cykelbana
 - o Nivåkurvor - 1m elevdistans
 - o Självslut
 - o Inmätt höjd
 - o Etlöspe
 - o Belysningsstolpe
 - o Brunnlock

Grundkarta med fastighetsredovisning upprättad: 2025-10-09
Kartan är framställd genom utdrag ur digital kartdatabas och kontrollerad inom planområdet
Koordinatsystem SWEREF99 18 00
Högtydighet: R4 2000



Detaljplan för
Del av Björnfoten 1:54

Diarienummer: SBN 2024/000048
Södertälje kommun, Stockholms län
Samhällsbyggnadskontoret
Granskningshandling
Upprättad 2026-04-28

Anna Fredrikson
Planarkitekt

Kajsa de Vall
Chef område planering

Antagen av
Laga kraft
Arkivnummer:

