PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA — Gata
- PARK — Park
- NATUR — Natur
- $SKYDD_1$ — Vall ska anordnas med en höjd av 1 meter över anslutande marknivå och ska i öst och väst ansluta till omgivande topografi
- $SKYDD_2$ — Skyfallsväg
- $SKYDD_3$ — Fördröjningsyta för dagvatten/skyfall

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B — Bostäder
- BC_1S_1 — Bostäder, Centrumverksamhet tillåts endast i bottenvåning, Förskola
- BC_1 — Bostäder, Centrumverksamhet tillåts endast i bottenvåning
- ZH_1P — Verksamheter, Detaljhandel med skrymmande varor, Parkering
- C_2ZP — Centrum. För detaljhandel tillåts endast handel med skrymmande varor, Verksamheter, Parkering
- E_1 — Transformatorstation
- E_2 — Pumpstation
- E_3 — Avfallsanläggning

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud

Utformning av allmän plats

- $plantering_1$ Plantering av ensidig allé längs med Oriongatans västra sida
- $plantering_2$ Plantering av buskar, träd eller liknande
- $plantering_3$ Plantering av ensidig allé längs med riksväg 56

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- $f_{1\ldots n}$ Marken får endast förses med komplementbyggnad

Höjd på byggnadsverk

- h_1 0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Takvinkel

- o_1 0,0 Minsta takvinkel är angivet värde i grader.
- o_2 0,0 Största takvinkel är angivet värde i grader.

Utnyttjandegrad

- e_1 0,0 Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.
- e_2 0,0 Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Utformning

- f_1 Endast radhus
- f_2 Endast parhus
- f_3 Endast flerbostadshus
- f_4 Endast punkthus
- f_5 Huvudbyggnad ska förses med sadeltak eller valmat tak
- f_6 Radhuslänga får bestå av maximalt 5 sammanhängande radhus och/eller vara maximalt 32 meter lång
- f_7 Utöver komplementbyggnad tillåts murar, balkonger, stödmurar, plank och dylikt
- f_8 Endast förråd, byggnad för avfallshantering, cykel- eller bilgarage
- f_9 Huvudentré ska placeras mot Oriongatan
- f_{10} Fasader mot riksväg 56 ska utformas omsorgsfullt och får ej ha karaktären av baksida
- f_{11} Uppläg ska avskärmas från insyn och får inte orienteras utomhus mot riksväg 56
- f_{12} Uppläg ska avskärmas från insyn och får inte orienteras utomhus mot Oriongatan
- f_{13} Skyltning ska ske sparsamt och utformas på ett sätt som inte påverkar trafiksäkerheten negativt. Skyltar på byggnad eller fristående skyltar (stolpe/pylon) får inte vara bildväxlande eller blandande. Skyltar på byggnad får inte placeras över takfot.
- f_{14} Fasadbelysning ska ske sparsamt och endast med nedåtriktat ljus.

Placering

- p_1 Huvudbyggnad ska placeras 2,5 - 4 meter från allmän plats gata
- p_2 Komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot allmän gata och minst 2 meter från övriga fastighetsgränser, alternativt sammanbyggas över fastighetsgräns eller med huvudbyggnad. Där prickmark reglerar placering gäller prickmark.
- p_3 Byggnad ska placeras med längsida mot Oriongatan
- p_4 Byggnad som placeras närmare än 20 meter från Vintergatan ska placeras med långsida mot gatan
- p_5 Del av huvudbyggnad på fastighet som angränsar mot riksväg 56 ska placeras i byggrättslinje mot öst
- p_6 Där prickmark ej reglerar placering ska friliggande huvudbyggnad placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad minst 2,0 meter från fastighetsgräns. Huvudbyggnad får sammanbyggas över fastighetsgräns mot grannfastighet och ska då placeras med längsidan i byggrättslinje mot öster.
- p_7 Där prickmark ej reglerar placering ska huvudbyggnad placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns.

Utförande

- b_1 Färdigt golv ska anläggas minst 0,2 meter över angränsande gata eller andra skyfallsvägar.
- b_3 Minst 30,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.
- b_4 Minst 55,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.
- b_5 Minst 60,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.
- b_6 Minst 70,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Stängsel, utfart och annan utgång

- j_1 Maximalt en utfart inom användningsområdet
- j_2 Max en utfart mot Vintergatan inom egenskapsområdet
- j_3 Maximalt två utfarter per fastighet
- j_4 Maximalt två utfarter mot Vintergatan inom egenskapsområdet

Byggnaders användning

- s_1 För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Skydd mot störningar

- m_1 Bullerkällor ska placeras och ordnas så att bostadsbebyggelsen skyddas. Det gäller exempelvis bulleralstrande moment som lastning och lossning, maskinell utrustning tillhörande verksamheten samt installationer som kylaggregat eller värmepumpar.
- m_2 Uteplats ska placeras på den av byggnadskroppen bullerskyddade sidan, vänd bort från Oriongatan respektive Vintergatan. Om lägenhet har tillgång till flera uteplatser/balkonger räcker det med att en av dessa anordnas i ett bullerskyddat läge.
- m_3 Samtliga fasader mot riksväg 56 och järnväg ska utformas täta, dvs utan andra öppningar än öppningsbara fönster som kan stängas vid en olycka. Friskluftsintag placeras högt på byggnad på sida som vetter bort från riksväg 56 och järnväg. Dörrar placeras så att utrymningsmöjlighet bort från riksväg 56 och järnväg medges.
- m_4 För byggnader med kanalbunden tilluft, såsom flerbostadshus, gäller att friskluftsintag ska placeras högt på den sida av byggnaden eller taket som vetter bort från riksväg 56 och järnvägen. För bostadsbyggnader som friliggande villor, radhus etc., med tilluftsdon i fasad och enskild ventilation, gäller att tilluftsdon ska utformas med möjlighet att stängas av de boende, vid t.ex. ett VMA (Viktigt meddelande till allmänheten) tillsammans med dörrar och fönster.

Markens anordnande och vegetation

- n_1 Endast förråd, avfallshantering samt parkering för bil och cykel

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- g_1 Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpts och att skydds- eller säkerhetsåtgärder har kommit till stånd.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 15 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Till planen hör:
- ■ Förstudie
- ■ Planbeskrivning
- ■ Illustrationsplan
- ■ Fastighetsförteckning
- ■ Grundkarta
- ■ Samrådsredogörelse
- □ Granskningsutlåtande
- ■ Utredningar: Arkeologi, Buller, Dagvatten- och skyfall, Geoteknik, Miljöteknisk markmiljö, Naturvärden, Risk,Trafik m.fl. Se planbeskrivning.

Detaljplan för Södra och östra Ängshagen

DPnr

Sala kommun	Västmanlands län	Beslutsdatum	Instans
GRANSKNINGSHANDLING		Samråd 2024-05-22	KSLU § 64
Plan- och utvecklingsenheten, Samhällsbyggnadskontoret		Granskning 2026-03-25	KSLU § 62
Upprättad 2024-05-14	Reviderad 2026-03-17	Antagande 20xx-xx-xx	KF § xx
Anna Ryf Planarkitekt		Laga kraft 20xx-xx-xx	
Matilda Eriksson Planarkitekt	Victor Zakrisson Planchef	Diarienummer 2024/200	

Teckenförklaring grundkarta

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Rättighet yta
- Rättighet linje
- Rättighet (olokaliserad)
- Generellt strandskydd kan gälla
- Övrig kulturhistorisk lämning (yta)
- Övrig kulturhistorisk lämning, (linje)
- Övrig kulturhistorisk lämning, mindre
- Byggnadskontur
- Höjdkurva 1 m ekvidistans
- Högspänningsledning
- Dike
- Körbana med kantsten
- Körbana
- Gång- och cykelbana
- Övrig vägkant
- Stig
- Barr- och blandskog
- Kärr
- Lövskog
- Strömriktning
- Strömriktning
- Äng
- Åker
- Markslag vatten
- Markslag övrigt

Grundkartans aktualitet:
Fastighetsindelning: 2025-12-17
Markdetaljer: 2024 års flygfoto

Koordinatsystem: Sweref 991630
Höjdsystem: RH2000

Kartan upprättad av:
Elisabet Larsson, kartmät, Sala kommun

0 50 100 m
Skala 1:2 000 i A1-format