

**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  
 - - - - - Sekundär egenskapsgräns  
 + + + + + Sammanfallande egenskapsgränser

**Illustrationer**  
 - - - - - Illustrationstext  
 - - - - - Illustrationslinje

**ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**  
 GATA Gata  
 GC-VÄG Gång- och cykelväg  
 NATUR Natur  
 PARK Park  
 SKYDD1 Vall ska anordnas med en höjd av 1,0 meter över anslutande marknivå. I väst och öst ska vall ansluta till omgivande topografi.  
 SKYDD2 Skyfallsväg  
 SKYDD3 Yta för dike, damm eller våtmark för dagvattenhantering

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**  
 B Bostäder  
 BC1 Bostäder, Centrumverksamhet tillåts endast i bottenvåning  
 C2ZP Centrumändamål. För detaljhandel tillåts endast handel med skrymmande varor, Verksamheter, Parkering  
 E1 Transformatorstation  
 E2 Pumpstation  
 L1 Odlingslotter  
 P Parkering  
 S,BC1 Förskola, Bostäder, Centrumverksamhet tillåts endast i bottenvåning  
 ZH1P Verksamheter, Detaljhandel med skrymmande varor, Parkering

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS**  
**Utformning av allmän plats**  
 plantering; Plantering av ensidig allé längs med gatans västra sida  
 plantering; Plantering av ensidig allé längs med riksväg 56  
 träd1 Träd ska finnas. Befintligt träd får endast tas bort om det utgör fara för person eller egendom, eller av ålders- eller sjukdomsskäl, och ska då ersättas med nytt träd.  
**Stängsel, utfart och annan utgång**  
 O Utfartsförbud

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**  
**Begränsning av markens utnyttjande**  
 Markens får inte förses med byggnad.  
 Markens får endast förses med komplementbyggnad.  
 Markens får endast förses med förrådsbyggnad eller liknande, tillhörande odlingsförening  
 Markens får endast förses med byggnad för cykelgarage

**Höjd på byggnadsverk**  
 h1,0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

**Markreservat för allmännyttiga ändamål**  
 U1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

**Placering**  
 P1 På fastighet som angränsar till allmän platsmark gata ska huvudbyggnad placeras 1,5 meter från användningsgräns mot gata. Där GC-väg finns ska huvudbyggnad placeras minst 1,5 meter ifrån denna. I övrigt får byggnad inte placeras närmare än 4 meter från fastighetsgräns.  
 P2 Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot gata  
 P3 Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns  
 P4 Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från användningsgräns och 2,0 meter från egenskapsgräns.  
 P5 Del av huvudbyggnad på fastighet som angränsar mot riksväg 56 ska placeras i byggrättslinje mot öst  
 P6 Huvudbyggnad ska placeras i byggrättslinje mot gata eller mot naturmark som vetter mot bostadsområdet

**Skydd mot störningar**  
 Friskultsintag placeras högt på sida av byggnad/takdel som vetter bort från riksväg 56 och järnvägen. Placeringen gäller för bostäder med kalnuden tilluft som t.ex. flerbostadshus. För bostäder med tilluftsdon i fasad och enskild ventilation, såsom fristående villor, radhus etc 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.  
 I verksamhetsområdet öster om Orlogsgatan ska fasad utformas tät, dvs utan friskultsintag och ventiler. Öppningsbara fönster tillåts, så länge andra öppningar i anslutning till fönster undviks. Friskultsintag ska placeras högt på sida av byggnad/takdel som vetter bort från riksväg 56 och järnvägen

**Takvinkel**  
 o1,0,0 Minsta takvinkel är angivet värde i grader

**Utformning**  
 f1 Endast punkthus  
 f2 Endast kedjehus eller radhus  
 f3 Flerbostadshus ska utformas som lamellhus  
 f4 Huvudentré ska placeras mot gata  
 f5 Tak ska utformas som symmetriskt valmat tak. Hisstopp och fläktrum medges endast inom takfallet  
 f6 Upplag ska avskämmas från insyn och får inte orienteras utomhus mot riksväg 56.  
 f7 Upplag ska avskämmas från insyn och får inte orienteras utomhus mot gata eller naturområde som vetter mot bostadsområdet  
 f8 Skyllning ska sika sparsamt och utformas på ett sätt som inte påverkar trafiksäkerheten negativt. Skyttar på byggnad eller fristående skyttar (stoppe/pylon) får inte vara bildväxlande eller bländande. Skyttar på byggnad får inte placeras över taklot.  
 f9 Fasadbelysning ska sika sparsamt och endast med nedåtriktat ljus

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

**Byggnaders användning**  
 s1 Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.

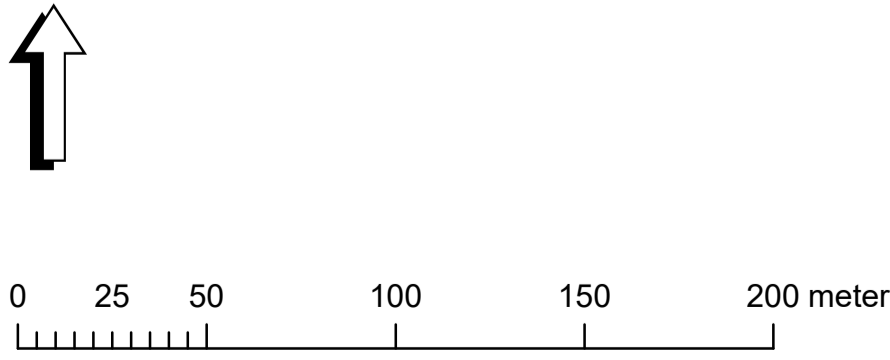
**Markreservat för gemensamhetsanläggningar**  
 g1 Markreservat för gemensamhetsanläggning.

**Stängsel, utfart och annan utgång**  
 j1 Max en utfart mot gata  
 j2 Max två utfarter mot gata

**Utförande**  
 b1,0,0 Minsta andel av fastighetsarean som ska vara genomsläpplig är angivet värde i procent  
 b2 Färdigt gov ska anläggas minst 0,2 meter över angränsande gata eller andra skyfallsvägar

**Utnyttjandegrad**  
 e1,0,0 Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.  
 e2,0,0 Största byggnadsarea är % av fastighetsarean

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



Skala 1:2 000 i A1-format

**Teckenförklaring:**

Beteckningar utöver nedanstående se beteckningsstandard HMK-Ka bilaga D

- Traktgräns, fastighetsgräns
- Rätthet (gemensamhetsansl., servitut och ledningsrätt)
- Fornlämning linje, fornlämning symbol
- Huvudbyggnad resp. uthus karterade efter fasadlinjen
- Huvudbyggnad resp. uthus karterade efter takkonturen
- Staket, skärmstak
- Ljusstolpe, eltestolpe, Trakttramm, kvartersnamn
- Fastighetsbeteckning
- Adress, gatanamn
- Beteckning för samfällt mark och gemensamhetsanlägg.
- Höjkurva
- Vattensyra, rutabäcksväx
- Slätt
- Innätt träd
- Väggkant

Markreglerande bestämmelse

Generellt strandskydd galler

**Koordinatsystem: Höjdsystem:**

Sweref 99 16 30 RH2000

**Grundkartans aktualitet:**

Fastighetsindelning: 2024-03-25  
 Markbilder: 2022 års ortofoto  
 Handläggare: Elisabet Larsson, Kartmat

Till planen hör:		Fastighetsförteckning	Utreddningar: Arkeologi, Bullerutredning, Dagvatten, Geoteknik, Miljöteknisk markmijö, Naturvärden, Risk, Trafik m.fl. Se planbeskrivning.
■ Förstudie	■ Planbeskrivning	■ Grundkarta	
■ Planbeskrivning	■ Illustrationsplan	□ Samrådsredogörelse	□ Granskningsutlåtande
<b>Detaljplan för Södra och Östra Ängshagen DPnr</b>			
Sala kommun	Västmanlands län	Beslutsdatum	Instans
SAMRÅDSHANDLING		2024-05-22	KSLU § 64
Plan- och utvecklingsenheten, Samhällsbyggnadskontoret		Granskning	20xx-xx-xx KSLU § xx
Upprättad 2024-05-14		Anläggande	20xx-xx-xx KF § xx
Anna Ryf Planarkitekt	Victor Zakrisson Planchef	Laga kraft	20xx-xx-xx
Emma Öberg Planarkitekt		Dokumentnummer	2024/200