

Detaljplanen har delats in i olika delområden, nedan kallade A-F, där varje område reglerats utifrån förutsättningarna på platsen. Generellt för alla områden är att tak ska utföras som sadeltak och att fasader i huvudsak ska uppföras i trämaterial. Både tak och fasader ska utföras med dova kulörer, för att smälta in i omgivningen.

Delområde A



Karta 5. Delområde A



Illustration 1. Möjlig typ av bebyggelse inom delområde A. Källa Mondo arkitekter

Här skapas tät bostadsbebyggelse som kan bestå av parhus och enbostadshus. För att möjliggöra både stadigvarande bostadsbebyggelse och kommersiell uthyrning av mer tillfällig karaktär anges användningen B, Bostäder och O, Tillfällig vistelse inom området. Hotell ingår inte i användningen Tillfällig vistelse. Goda möjligheter till ski- in- out finns inom området. För att möjliggöra att bygga parhus som delas i tomtgräns har ingen reglering av avstånd till fastighetsgräns införts. Byggnadsfritt avstånd mot väg säkerställs med punktprickad mark som inte får bebyggas. Fastigheterna är reglerade med en minsta fastighetsstorlek på 500 m² vilket innebär att det kan bildas 28 fastigheter inom området. Höjden regleras med en högsta nockhöjd (över angivet nollplan – meter över havet) för att få en bra markanpassning. Höjden på byggnaderna kan variera inom området beroende på terrängen och höjdskillnaden inom området. Parkering ska lösas inom kvartersmark. Område för avfallshantering eller annan teknisk anläggning finns inom området (E).

Hänsyn har tagit till naturvärdena kring de bäckar som går genom området, och bebyggelsen har i granskningen anpassats för att säkerställa naturvärdena, samt en fri passage.

Delområde A1



Karta 6. Delområde A1

Regleringar av kvartersmark

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark:

Utformning

Fasad ska utformas i huvudsak i trä med dov färgsättning.

Motiv: Regleringen syftar till att minska kontrasten mellan tillkommande och befintlig bebyggelse, där befintliga detaljplaner i anslutning till planområdet har liknande bestämmelser. Regleringen syftar även till att minska kontrasterna till dess omgivning. Genom att styra materialval och färgval på fasader blir bebyggelsen mindre synligt på avstånd. För ett enhetligt uttryck inom planområdet gäller regleringen även bebyggelse som ligger lägre i terrängen.

Tak ska uppföras som sadeltak.

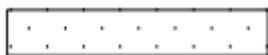
Motiv: Regleringen säkerställer en enhetlig utformning inom planområdet.

Tak ska uppföras i icke reflekterande material och i dova kulörer.

Motiv: Regleringen syftar till att minska kontrasten mellan tillkommande och befintlig bebyggelse, där befintliga detaljplaner i anslutning till planområdet har liknande bestämmelser. Regleringen syftar även till att minska kontrasterna till dess omgivning. Genom att undanta reflekterande material och gälla färger i takutformningen blir bebyggelsen mindre synligt på avstånd. För ett enhetligt uttryck inom planområdet gäller regleringen även bebyggelse som ligger lägre i terrängen.

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns:

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Inom planområdet har kvartersmark i anslutning till gata och korsningar reglerats som byggnadsfri, vilket redovisas i plankartan med prickade områden. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa goda siktförhållanden samt att tillräckliga ytor finns för parkering och snöhantering framför byggnader. I anslutning till området för bostäder och centrumverksamhet säkerställer regleringen tillräckliga ytor för parkeringar.



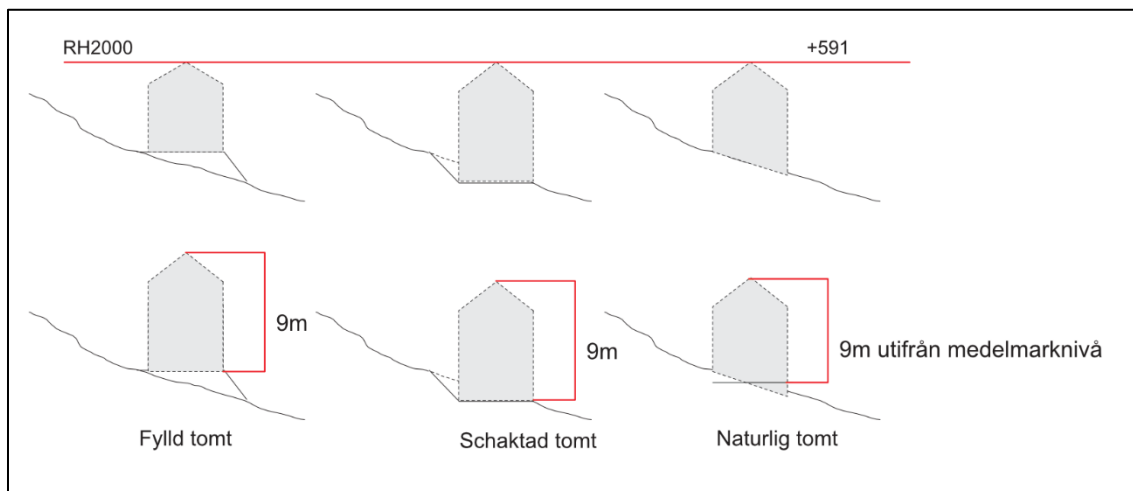
Marken får endast förses med komplementbyggnad och parkering

Motiv: Regleringen avser en yta inom markreservat för gemensamhetsanläggning, där det är lämpligt med komplementbyggnader för gemensamma behov, exempelvis vallabod och förråd. Inom ytan kan även gemensamma parkeringar anordnas.

Höjd på byggnadsverk

I brantare områden regleras högsta tillåtna nockhöjd i meter över angivet nollplan. Det innebär att höjden mäts från Rikets höjdsystem och att respektive högsta nockhöjd förenklat avser antal meter över havet. Regleringen har gjorts för att både förtydliga och förenkla prövningen av nockhöjd i samband med bygglov. Bestämmelsen medför i praktiken att områdets utformning

avseende höjd på bebyggelse blir mer förutsägbart i förhållande till schakt och fyll. Höjdsättningen motsvarar ungefär 10,12,14, och 18 meters nockhöjd.



Figur 1 Exempel på reglering med nockhöjd med fast höjd i RH2000, (angivet nollplan), jämfört med nockhöjd i förhållande till medelmarknivå.

I flackare områden regleras högsta tillåtna nockhöjd som innebär att mätningen utgår från markens medelnivå invid byggnaden.

h_1 – Högsta nockhöjd är 6 meter.

Motiv: För planområdets södra bebyggelse innebär regleringen att tillkommande bebyggelse får en nockhöjd som ungefär motsvarar reglering av för angränsande bebyggelse. I detaljplaner för angränsande bebyggelse är högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,5 meter, vilket i regel avser skärningspunkten mellan fasad och tak.

Höjden regleras på samma sätt och till samma höjd, högsta nockhöjd 6 meter, i ytterligare ett område inom detaljplanen där marken är relativt flack.

h_2 – Högsta nockhöjd på byggnad är <i kartan angivet> meter över angivet nollplan.

Motiv: Regleringen syftar till att ge området en förutsägbarhet avseende bebyggelsens höjd i förhållande till schakt och fyll.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

l_1 – Markreservat för allmännyttig luftledning

Motiv: Säkerställer befintliga luftledningar.

u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv: Säkerställer ytor för befintliga och tillkommande ledningar. Markreservat för gemensamhetsanläggningar