



SALEMS KOMMUN

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR KV FJÄRILEN M FL (Söderby III)

i Salem, Salems kommun, Stockholms län

Plan nr 82-71, tillägg till gällande detaljplan nr 82-03
dnr 2006/723

PLANBESTÄMMELSER MED ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Upprättad 2008-03-25 av plan- och exploateringsenheten, rev 2008-05-16

HANDLINGAR

Till planändringen hör följande handlingar:

- Planbestämmelser med ändringar och tillägg. Ett nytt dokument som gäller *i stället för* det gamla för plan 82-03.
- Tillägg till planbeskrivning och bilaga med typritningar, gäller *tillsammans med* den gamla från plan 82-03.
- Genomförandebeskrivning (plan 82-03 har ingen separat genomförandebeskrivning).
- fastighetsförteckning.
- Karta: ändringar och tillägg med avseende på gränser och bestämmelser har markerats på kopia av karta från underliggande plan 82-03. Den ändrade kartan gäller *i stället för* den gamla.

Ändringen avser det område som framgår av lägeskartan på första sidan i planbeskrivningen, vilket motsvarar den del av planområdet för den underliggande planen som inte tidigare har ersatts av andra planer.

I detta dokument redovisas av tydlighetsskäl samtliga planbestämmelser som ska gälla för planområdet, såväl tillägsbestämmelser som ursprungliga. Nya och ändrade delar av texten i bestämmelserna markeras med fet stil.

PLANBESTÄMMELSER

§ 1 OMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Inom området må uppföras byggnad för inom bostadsgruppen erforderlig gemensamhetsanläggning.

Med Bg betecknat område får användas för **parkeringsdäck alternativt garage, förråd och carport** för de boende.

Med C betecknat område får användas endast för byggnader innehållande **förskola**, samlings- och föreningslokal, lokaler för handelsändamål, **kontor samt bostäder**.

Med E betecknat område får användas för transformatorstation.

§ 2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas, **annat än med sådana tillägg till radhus som anges i §7 del A.**

§ 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDE FÖR LEDNING OCH FÖR ALLMÄN TRAFIK

Inom med u betecknat område får anordningar ej vidtagas som förhindrar allmänna underjordiska ledningars framdragande och underhåll.

Med x betecknad del av gatumark skall till en fri höjd av minst 2,5 meter under gatan hållas tillgänglig för allmän cykel- och gångtrafik.

§ 4 BYGGNADSSÄTT

Med s1 betecknat område får endast bebyggas med enfamiljsradhus.

Med s3 betecknat område får endast bebyggas med friliggande enfamiljshus.

§ 5 BYGGNADSHÖJD

Inom med Ik och II betecknat område får **huvud**byggnad icke uppföras till större medelhöjd än 5,6 resp 6,0 meter samt förrådsbyggnad, garage eller skärmtak till 2,5 meter.

Inom med + jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över kommunens nollplan, som siffran anger.

Inom med siffra i romb betecknat område får **huvud**byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

§ 6 VÅNINGSAANTAL

Inom med I och II betecknat område får byggnad uppföras med högst en resp två våningar. Vind får ej inredas för bostadsändamål.

Inom med k1 betecknat område må där marklutningen så motiverar del av källarvåning inredas för bostadsändamål.

§ 7 BYGGNADSYTA Å KVARTER

A. Radhuskvarter

Med e1 betecknat område får bebyggas med ett radhus per tomt, av hustyperna Ar (byggnadsarea 101,5 kvm), Br (114,5 kvm), Cr (88,5 kvm) och Er (103 kvm)

enligt hustypkarta i bilaga till planbestämmelserna. Varje radhuslägenhet får kompletteras med följande, till de maxmått och med den placering och huvudsakliga utformning som framgår av typritningarna i bilaga till planbeskrivningen:

- Ett inglasat uterum på baksidan (samtliga hustyper)
- En balkong, ej inglasad (hustyp Cr och Dr)
- Ett burspråk vid kök (framsidan av hustyp Br, Cr och Er, baksidan av typ Dr)
- Ett entrétak eller en inbyggd förstukvist på framsidan (samtliga hustyper)

Gemensamt använd kvartersmark inom område betecknat med B eller Bg får bebyggas med komplementsbyggnader för de boendes behov så som förråd, garage och skärmtak till högst den sammanlagda byggnadsarea i kvm som anges med f jämte siffra i rektangel. Inom område betecknat med Bg får komplementsbyggnad även utföras i form av parkeringsdäck.

B. Kvarter med friliggande småhus

Kv Midvintern

Inom område betecknat med e2 får den sammanlagda byggnadsarean per fastighet, balkong och skärmtak inräknade, uppgå till högst 25% av tomtytan.

Max 115 kvm av byggnadsarean, balkong inräknad, får bebyggas med två våningar.

Kv Vintern

Inom område betecknat med e3 får den sammanlagda byggnadsarean per fastighet, balkong och skärmtak inräknade, uppgå till högst av 20% tomtytan.

Max 115 kvm av byggnadsarean, balkong inräknad, får bebyggas med två våningar alternativt en våning och souterräng.

C. Område för verksamhet alternativt bostad

Inom område betecknat med e4 får den sammanlagda byggnadsarean per fastighet uppgå till högst 20% av tomtytan. För en- och tvåbostadshus gäller även att den sammanlagda bruttoarean, inklusive komplementsbyggnad, får uppgå till högst 260 kvm per fastighet.

§ 8 ANTAL LÄGENHETER

Inom med Bs3 eller Bs1 betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet.

§ 9 TOMTINDELNING

Största antal tomter i kv Midvintern är 8 st. Största antal tomter i kv Vintern är 16 st.

Område betecknat med C får innehålla högst två tomter, minsta tomtstorlek är 800 kvm.

§ 10 BYGGNADS UTFORMNING

Taklutning

På entrétak och förstukvistar enligt typritning K-6 och K-7 skall taklutningen i första hand följa typritningarna, men taklutningen får anpassas efter motsvarande tak i samma radhuslänga upp till 27 grader.

För övriga tak på huvudbyggnader och komplementsbyggnader, inklusive skärmtak och inglasade uterum, skall taklutningen vara högst 10 grader. För radhus skall taklutningen vara enhetlig för längan för respektive typ av tak.

Utformning, utförande och placering, radhus

Inom område betecknat med s1 får mindre tillbyggnader och tillägg som anges i §7 del A, uppföras i direkt anslutning till huvudbyggnad, inom max 3 meter från ursprungligt fasadliv och till högst de maxmått i övrigt som anges i typritningarna i bilaga till planbeskrivningen. Tillbyggnaderna och tilläggen skall utformas, utföras och placeras i enlighet med typritningarna. Inglasade uterum skall placeras på längans baksida, intill lägenhetsskiljande vägg eller motsvarande vid längans gavel och placeras så att de inte byggs ihop två och två. Burspråk skall placeras på längans långsida vid kök.

Balkonger och ändring av takfot skall i huvudsak följa utformning i typritningarna och utformas enhetligt för längan.

Placering, villor kv Vintern och Midvintern

Inom område betecknat med s3 får byggnader inte byggas ihop med bebyggelse på granntomt eller placeras intill fastighetsgräns vid mer än en fastighetsgräns på vardera tomten. Mot övriga sidor skall huvudbyggnad placeras minst 4,5 m, och uthus minst 1,0 m från fastighetsgräns.

Placering inom område för verksamhet alt bostad

Inom område betecknat med C får huvudbyggnad ej placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 m. Uthus skall placeras minst 1,0 m från fastighetsgräns. Högst en huvudbyggnad och ett uthus per fastighet.

Utvändig färgsättning och material

I radhuskvarter skall fasader utföras i slät träpanel och ljus puts. Fasadernas färgsättning skall vara enhetlig för längan, företrädesvis med ljusgrå puts och röd eller brun panel, annars i färgsättning som harmonierar med ursprunglig färgsättning och området i övrigt.

Inom hela planområdet skall tillbyggnader, balkonger skärmtak, plank, staket, komplementsbyggnader o dyl ansluta till befintlig bebyggelse i material, färgsättning och utförande i övrigt. Tak över inglasat uterum skall utföras i ljusgenomsläppligt material utom under balkong där brandklassad konstruktion fordras i vissa fall. Taktäckning på övriga tak skall utföras i svart slät plåt eller papp.

§ 11 FÖRBUD MOT UTFART

Område som på kartan betecknats som park får ej användas till körbar utfartsväg för angränsande fastigheter.

§ 12 FÖRBUD MOT ANORDNANDE AV OLJECISTERN

Inom stadsplaneområdet får ej anordnas oljecistern eller därmed förknippat oljesystem, ej heller andra åtgärder vidtagas, som kan befaras medföra risk för föroreningar i grundvattnet inom området.

§ 13 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för de åtgärder som planändringen avser är 5 år, räknat från den dag då planändringen vinner laga kraft.

§ 14 HUVUDMANNASKAP FÖR ALLMÄN PLATS

Kommunen är huvudman för allmän plats.

UPPLYSNINGAR

BYGGNADSTEKNISKT BRANDSKYDD

Inglasade uterum, burspråk, förstukvistar och utbyggda takfötter enl §7 skall utföras med minst det byggnadstekniska brandskydd som anges i typritningarna i bilaga till planbeskrivningen.

Därutöver skall takfot på burspråk och förstukvistar utföras med tillräckligt brandskydd inom 1 m från tomtgräns mot granne.

För inglasad balkong på radhus hustyp Er fordras särskilda byggnadstekniska åtgärder för att uppnå tillräckligt skydd.

Se även i planbeskrivningen under rubrikerna Brandspridning och Byggnämälän.

LEDNINGAR

Underjordiska ledningar (VA, dagvatten, el, tele, f d fjärrvärme) berör åtskilliga tomter inom planområdet. Hänsyn skall tas till dessa vid utbyggnad och andra åtgärder.
Se vidare i genomförandebeskrivningen och i planbeskrivningen under teknisk försörjning.

PLUSHÖJDER

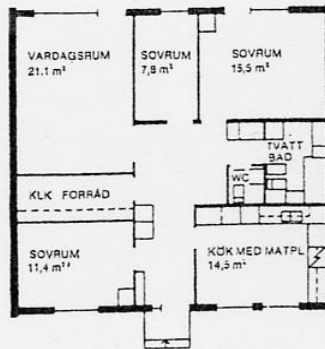
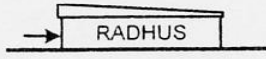
Höjden över kommunens nollplan som anges i §5 avser nivå enligt höjdsystem RH 00.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

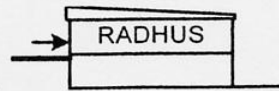
Planbestämmelserna är upprättade av planarkitekt Karin Hoas, Salems kommun, i samråd med kommunarkitekt Conny Olsson, exploateringschef Börje Larsson bygglovhandläggare Anders Larsson Tegelby samt representanter för berörda samfällighetsföreningar.

Karin Hoas
Planarkitekt

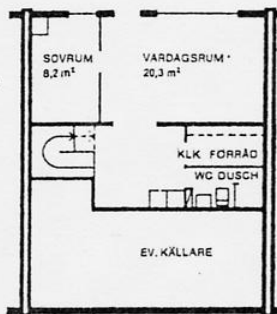
typ Br



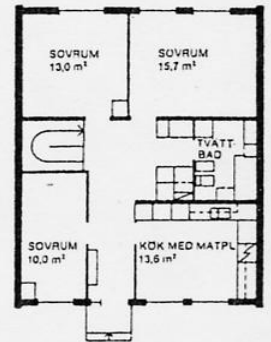
typ Cr



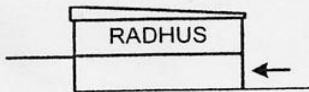
NEDRE PLAN



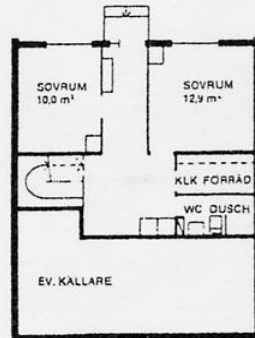
ÖVRE PLAN



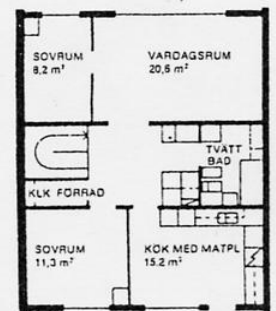
typ Dr



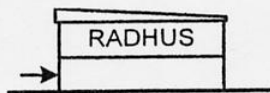
NEDRE PLAN



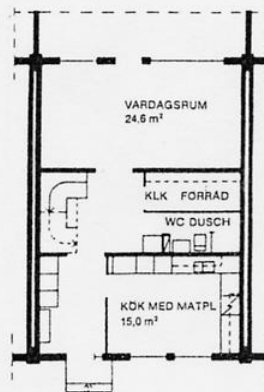
ÖVRE PLAN



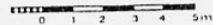
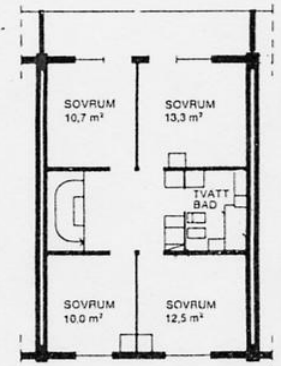
typ Er



NEDRE PLAN



ÖVRE PLAN



Hustyper i kv Fjärilen m fl, detaljplan nr 82-73

tillhör planbestämmelserna

