



SALEMS KOMMUN

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR JÄGAREN 1 m fl (Söderby I)

i Salem, Salems kommun, Stockholms län
Plan nr 82-72, tillägg till gällande detaljplan nr 82-01
dnr 2007/7

PLANBESTÄMMELSER MED ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Upprättad 2007-08-09 av plan- och exploateringsenheten, reviderad 2008-03-12

HANDLINGAR

Till planändringen hör följande handlingar:

- Planbestämmelser med ändringar och tillägg och bilaga med typritningar. Ett nytt dokument som gäller *i stället för* det gamla för plan 82-01.
- Tillägg till planbeskrivning, gäller *tillsammans med* den gamla från plan 82-01.
- Genomförandebeskrivning (plan 82-01 har ingen separat genomförandebeskrivning).
- Fastighetsförteckning
- Karta: ändringar och tillägg vad avser gränser och bestämmelser har markerats på kopia av karta från underliggande plan 82-01. Illustrationen fortsätter att gälla. Ändringen avser det område som framgår av lägeskartan, vilket motsvarar hela det återstående planområdet för den underliggande planen.

I detta dokument redovisas av tydlighetsskäl samtliga planbestämmelser som ska gälla för planområdet, såväl tilläggsbestämmelser som kvarstående från plan 82-01. Nya och ändrade delar av texten markeras med fet stil.

PLANBESTÄMMELSER

§ 1 PLANOMRÅDETS 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 och garage** för de boende.

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

Med SB betecknat område får användas för förskola eller bostadsändamål.

Med E betecknat område får endast användas för transformatorstation.

§ 2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknat område får icke bebyggas.

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

Inom med u₁ betecknat område får anordningar ej vidtagas som förhindrar allmänna underjordiska ledningars framdragande och underhåll.

Med u₂ betecknat område reserveras för framtida omläggning av allmän underjordisk ledning.

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 bebyggas endast med enfamiljsradhus.

§ 5 BYGGNADSHÖJD

Inom med Ik betecknat område får bostadshus icke uppföras till större medelhöjd än 5,6 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 byggand uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

§ 6 VÅNINGSENTAL

Inom med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning. Vind må ej inredas för bostadsändamål.

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

§ 7 BYGGNADSYTA Å KVARTER

Kvartersmarken inom planområdet får bebyggas med sammanlagt 188 radhuslägenheter av hustyperna Ar (byggnadsarea 101,5 kvm), Br (114,5 kvm) och Cr (88,5 kvm) enligt kartbilaga. Till var radhuslägenhet får byggas, i enlighet med typritningarna i bilaga till planbestämmelserna:

- Skärmtak över huvudentré, ca 2 kvm
- Skärmtak över uteplats på baksidan *eller* inglasat uterum på baksidan
- Redskapsbod max 2 kvm
- Balkong på hustyp Cr

Kvartersmarken inom planområdet får bebyggas med komplementbyggnader för de boendes behov i form av förråd, garage, parkeringsdäck, skärmtak och gemensamhetslokal till en sammanlagd byggnadsarea av 9800 kvm.

Byggnadsarean fördelas mellan områdets nordvästra och sydöstra del efter vad som anges med f jämte siffra i rektangel.

§ 8 BYGGNADS UTFORMNING

Största taklutning är 10 grader.

Mindre tillbyggnader och tillägg i form av entrétak, skärmtak, redskapsbod och balkong och inglasat uterum får uppföras i direkt anslutning till huvudbyggnad. Tillbyggnaderna och tilläggen skall utformas, utföras och placeras i

enlighet med typritningarna i bilaga till planbestämmelserna. Tak över uteplats får ges samma mått som inglasat uterum på samma plats. Inglasade uterum och tak över uteplats skall så långt möjligt placeras så att de inte byggs ihop två och två.

Fasader skall utföras i slät träpanel eller panelliknande plåt och ljus puts. Fasadernas färgsättning skall vara enhetlig för längan, företrädesvis med gul/gulbrun/beige puts, annars i färgsättning som harmonierar med ursprunglig färgsättning och området i övrigt. Tillbyggnader, balkonger, skärmtak, plank, staket, komplementsbyggnader o dyl skall ansluta till befintlig bebyggelse vad gäller material, färgsättning och utförande i övrigt. Tak över inglasat uterum skall utföras i ljusgenomsläppligt material. Taktäckning på övriga tak skall utföras i svart slät plåt eller papp.

§ 9 FÖRBUD MOT UTFART

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

§ 10 FÖRBUD MOT ANORDNADE AV OLJECISTERN

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

§ 11 GENOMFÖRANDETID

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

§ 12 HUVUDMANNASKAP FÖR ALLMÄN PLATS

Kommunen är huvudman för allmän plats.

§13 STÖRNINGSSKYDD

Förskoleverksamhet inom med m betecknat område får ej vara störande för omgivningen. Buller från verksamheten får ej överskrida 30 dBA ekvivalentnivå eller 45 dBA maxnivå inomhus i sovrum i omgivande bostäder.

UPPLYSNINGAR

Underjordiska ledningar för vatten, avlopp, dagvatten, el, och fjärrvärme berör åtskilliga radhuslägenheters uteplatser inom planområdet. Hänsyn skall tas till dessa vid utbyggnad och andra åtgärder. Se vidare i genomförandebeskrivningen och i planbeskrivningen under teknisk försörjning.

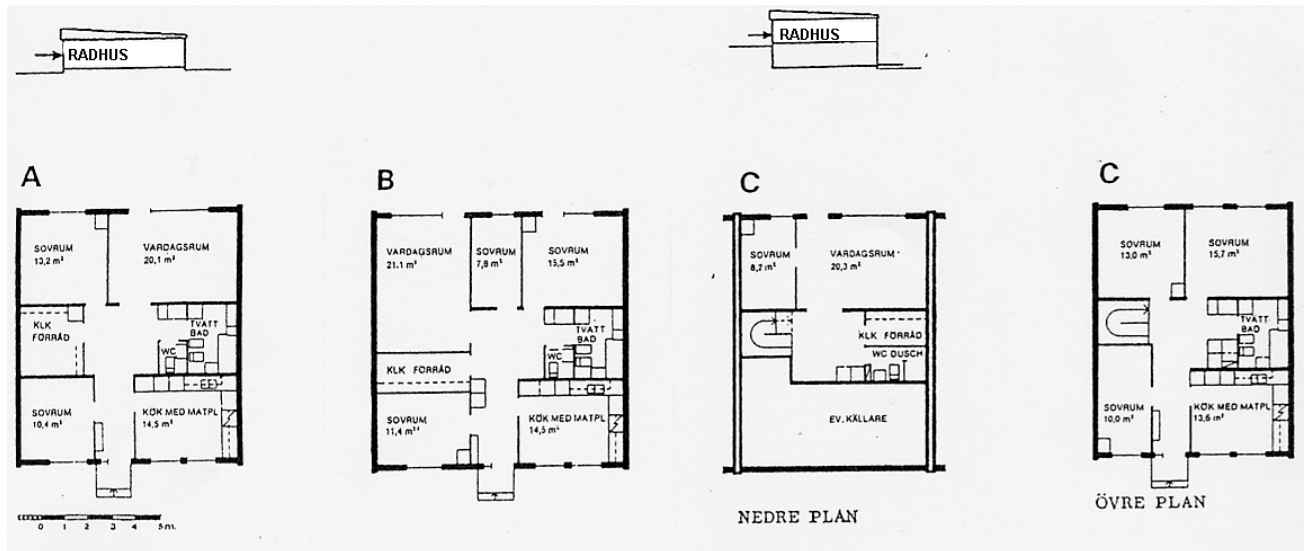
Höjden över kommunens nollplan som anges i §5 avser nivå enligt höjdsystem RH 00.

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 i samråd med representanter för styrelsen i bostadsrättsföreningen Salemstaden.

Karin Hoas
Planarkitekt



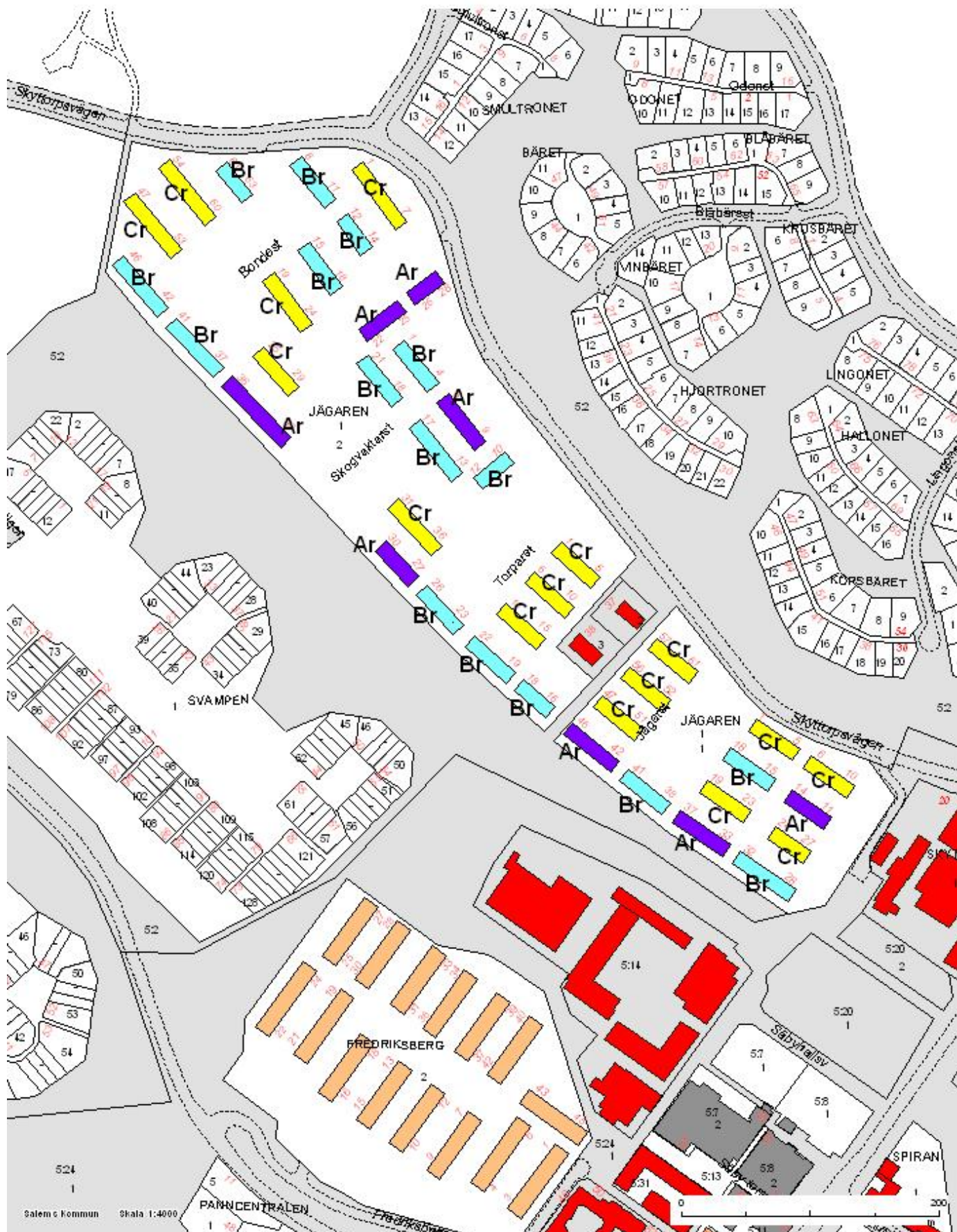
RITNINGSFÖRTECKNING ÖVER TYPRITNINGAR FÖR TILLBYGGNADER FÖR JÄGAREN 1

Alla hustyper:	Nr 1A	Entrétak	
	Nr 1B	skärmtak och bod	2007-10-04
Hustyp Ar:	Nr Ar-2	Inglasat uterum vänster	2007-06-19
	Nr Ar-3 alt	Inglasat uterum höger	2007-06-18
Hustyp Br:	Nr Br-2	Inglasat uterum höger	2007-06-19
	Nr Br-3	Inglasat uterum vänster	2007-06-19
Hustyp Cr:	Nr Cr-2	Inglasat uterum höger	2007-06-19
	Nr Cr-3	Inglasat uterum vänster	2007-06-19
	Nr Cr-4	balkong	2007-08-31

Obs ritningarnas skala kan variera något.

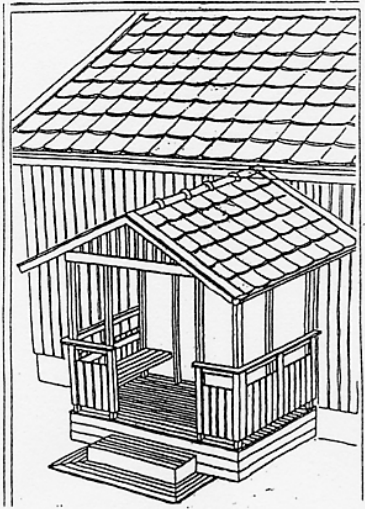
Radhustyper i kv Jägaren

Tillhör planbestämmelser för
detaljplan nr 82-72

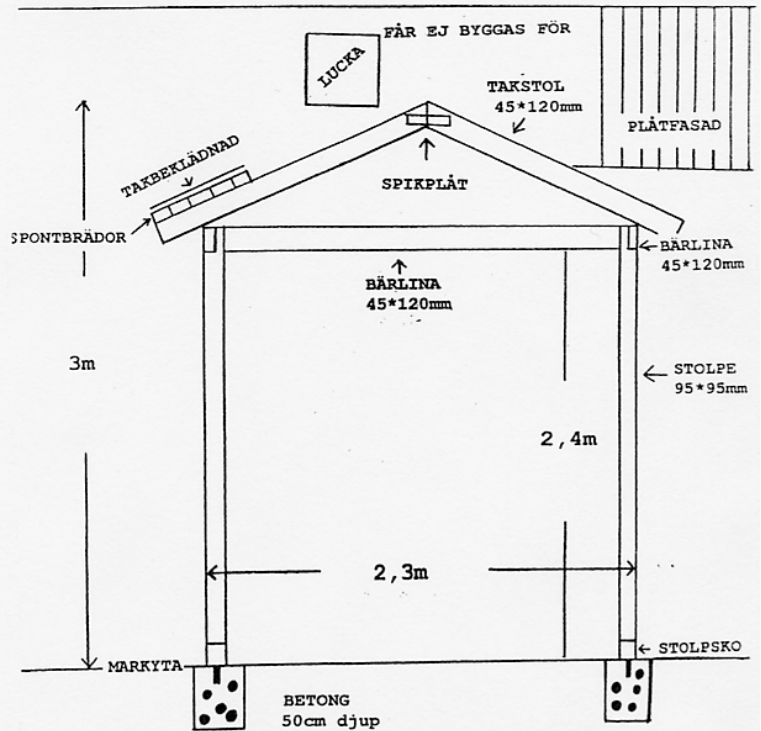


FÖRSTUKVIST

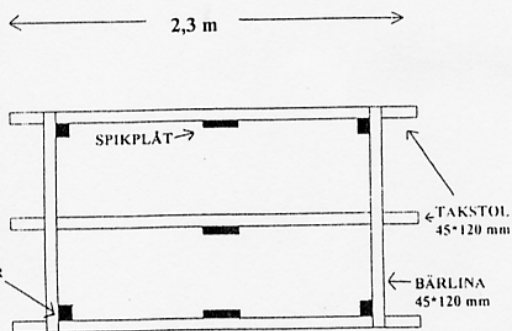
BYGGBESKRIVNING



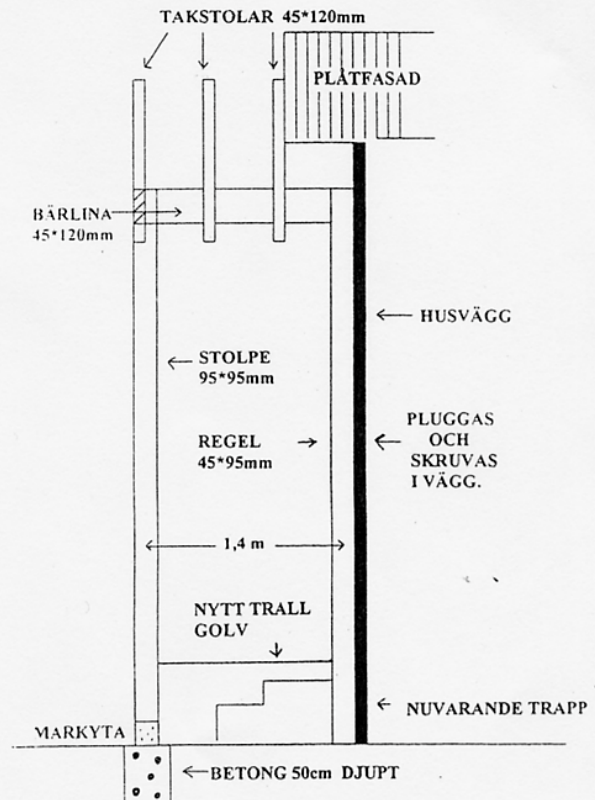
FÖRSTUKVIST FRAMIFRÅN



FÖRSTUKVIST UPPIFRÅN

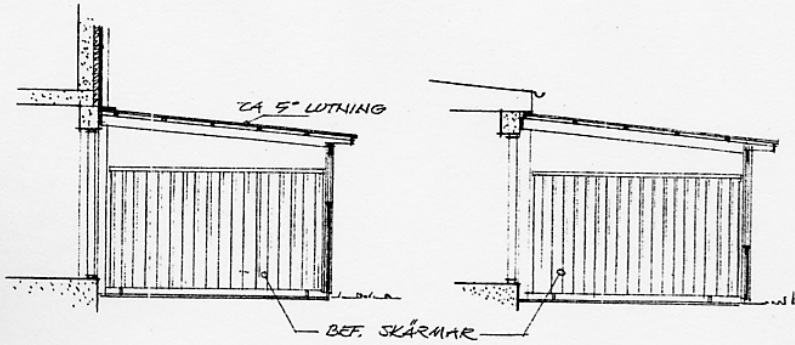
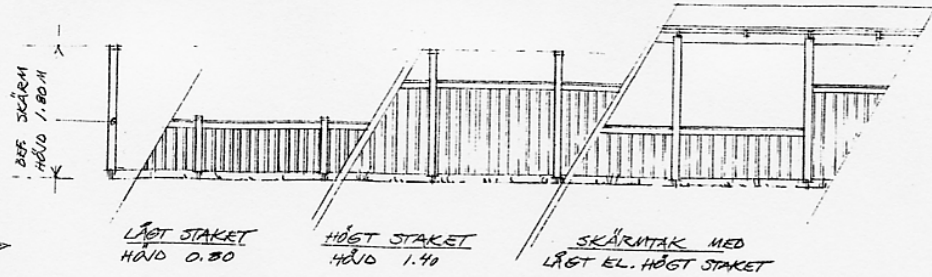


FÖRSTUKVIST FRÅN SIDAN



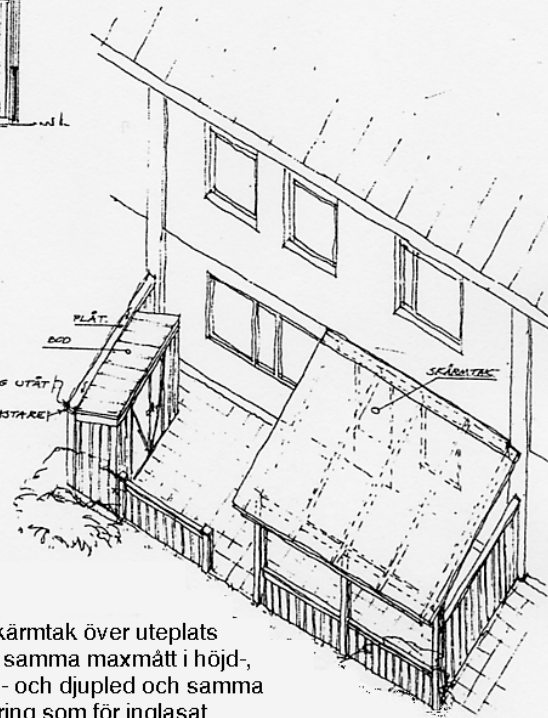
TYPRITNING 1A

FÖRSLAG TILL
TILLVAL-UTEPLATS →



SKÄRMTAK VID
TVÄRLINSHUS

SKÄRMTAK VID
ENPLANSHUS



För skärmtak över uteplats gäller samma maxmått i höjd-, bredd- och djupled och samma placering som för inglasat uterum på motsvarande plats.

På grund av brandskydd, möjlighet till underhåll mm ska uterum och skärmtak så långt möjligt placeras så att de inte byggs ihop två och två.

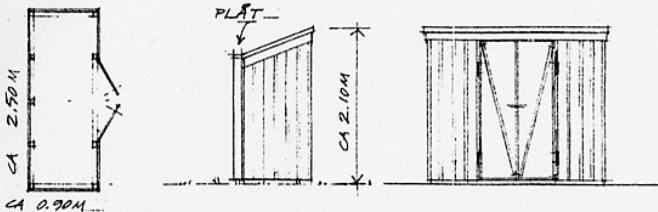
LÅGT STAKET/HÖGT STAKET
22x120 STÄNDE TRYCK-
IMPREGN. BRÄDOR

50-70CM DJUP
GRÄVLINT

CA 2.0 METER

SNITT
STAKET

SNITT
SKÄRMTAK



BOD
VTA CA 2MR

GAVEL

FRONT

REV A: LÅGSKÄRMTAK 4 750306

AB SVENSKA BOSTÄDER

SALEM - RÅDHUS

YTRE MILNÖ

FÖRSLAG TILLVAL

DAT 871205

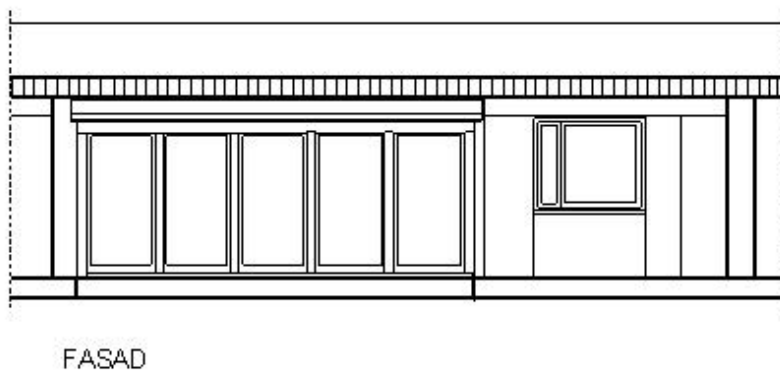
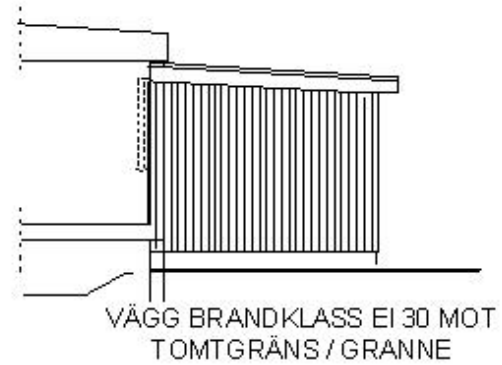
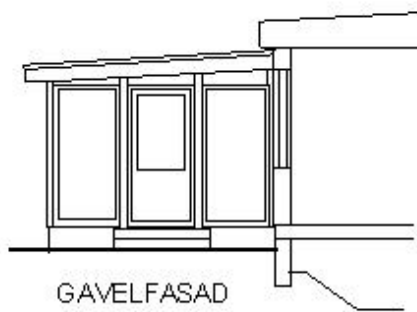
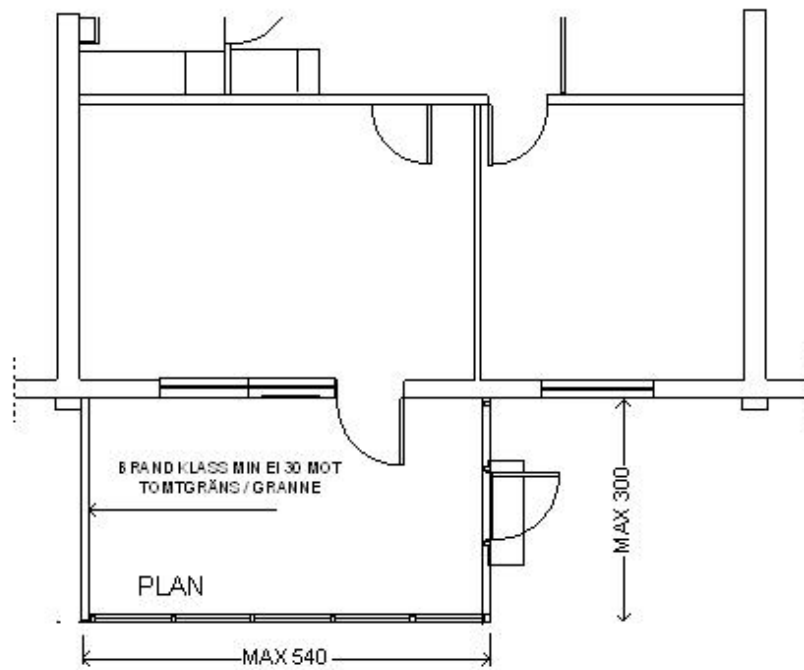
SKALA 1:100/50/120

KJELL JONSON
ARKITEKTKONTOR

JOHAN SKYTTEG VÄG 200 125 34 ALVSKO
TEL: 08-99 98 00 FAX: 08-647 31 22

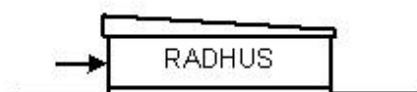
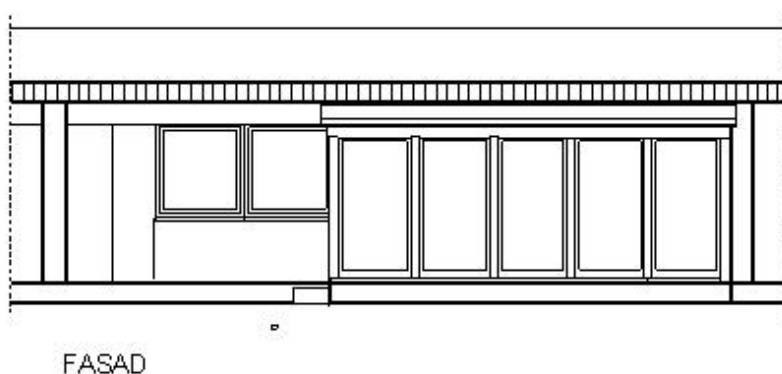
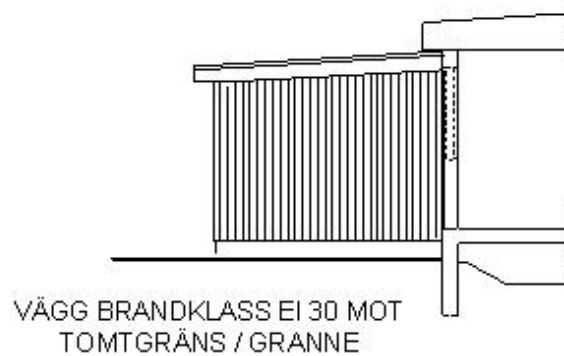
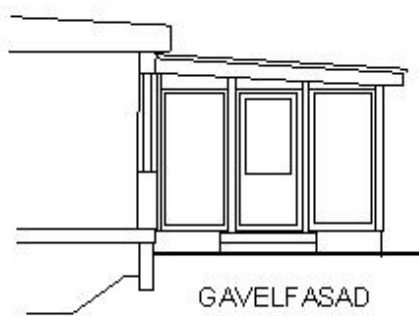
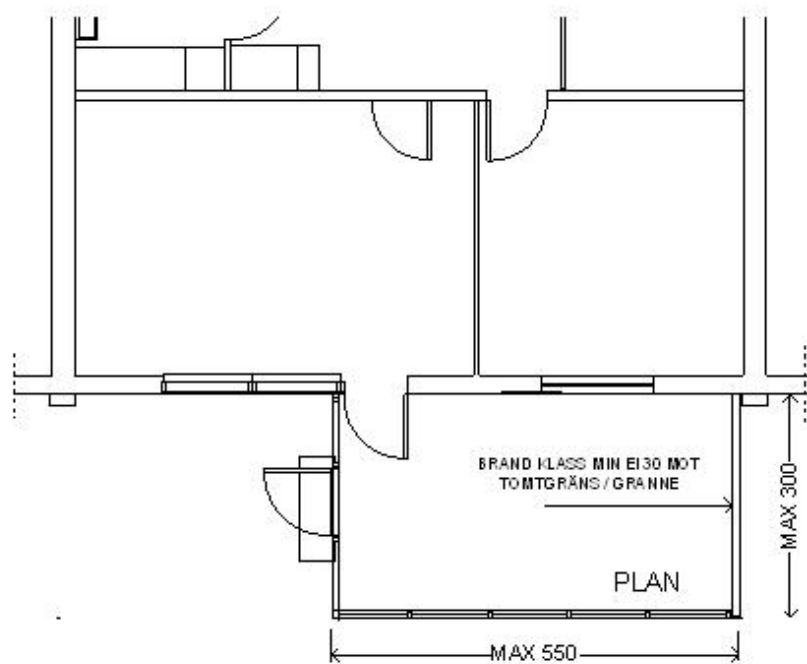
TYPRITNING 1B

reviderad 2007-10-04



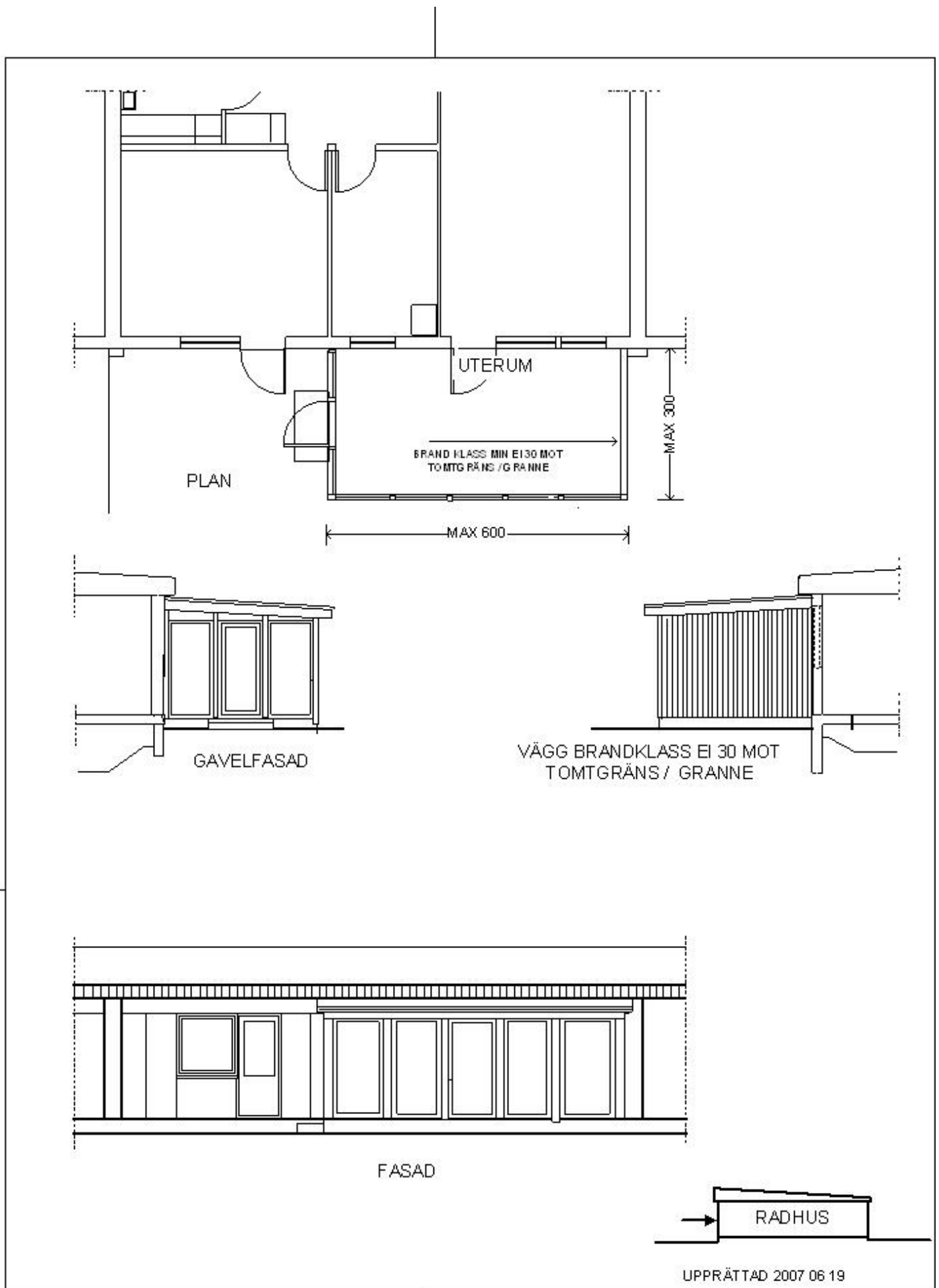
2007 06 19

SALEMS KOMMUN	HUSTYP Ar	INGLASAT UTERUM
FASTIGHET:	PLAN, FASADER	Ar-2
ADRESS:	SKALA 1:100 DATUM:	

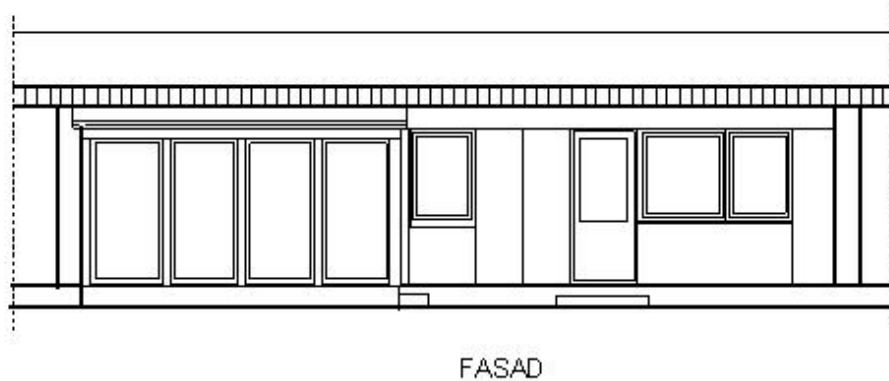
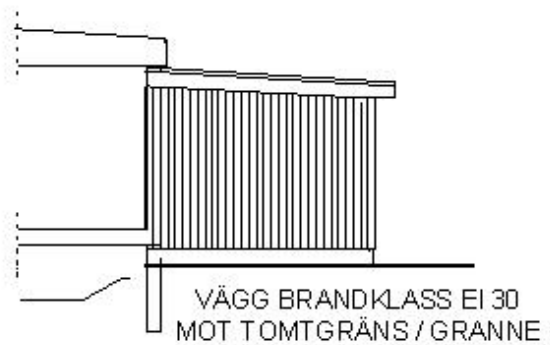
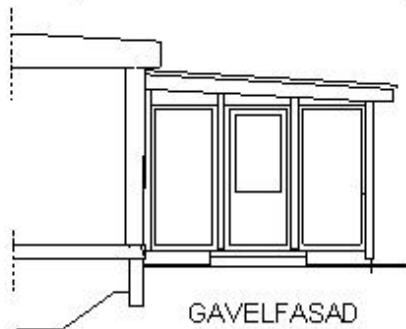
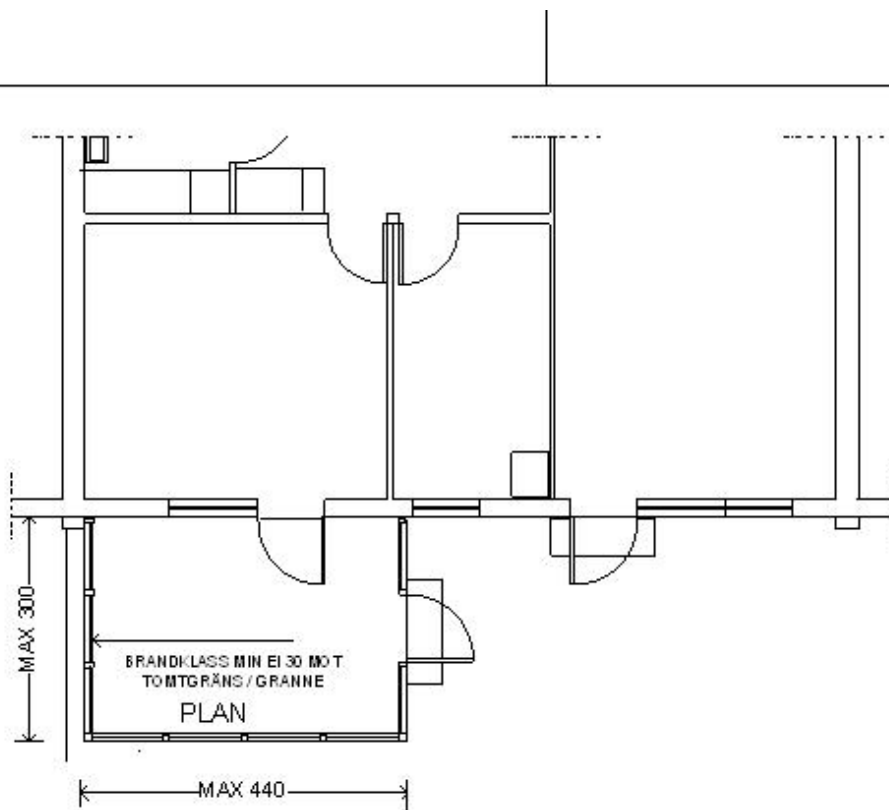


2007 06 18

SALEMS KOMMUN	HUSTYP Ar	INGLASAT UTERUM, ALT ?
FASTIGHET:	PLAN, FASADER	Ar-3 alt
ADRESS:	SKALA 1:100 DATUM:	



SALEMS KOMMUN	HUSTYP Br	STORT INGLASAT UTERUM
FASTIGHET:	PLAN, FASADER	Br 2
ADRESS:	SKALA 1:100 DATUM:	



UPPRÄTTAD 2007 06 19

SALEMS KOMMUN

HUSTYP Bk

INGLASAT UTERUM HELGLAS

FASTIGHET:

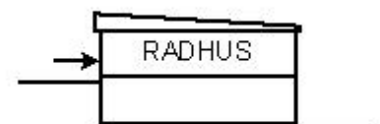
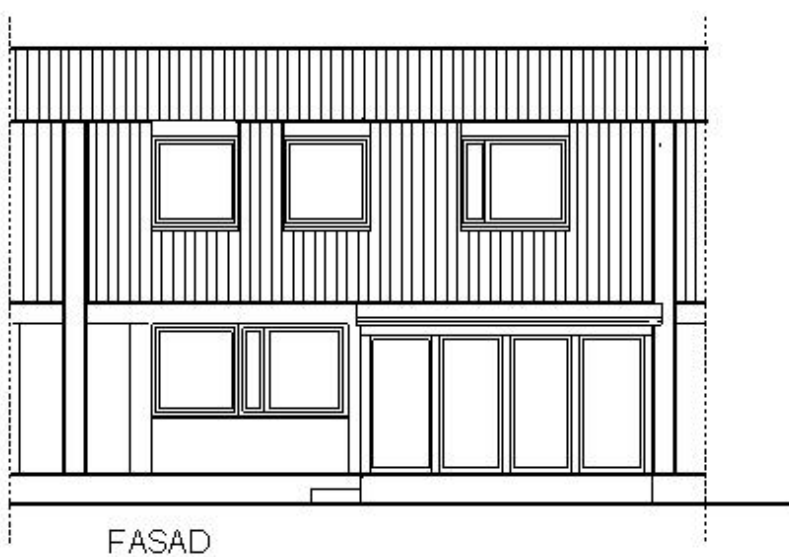
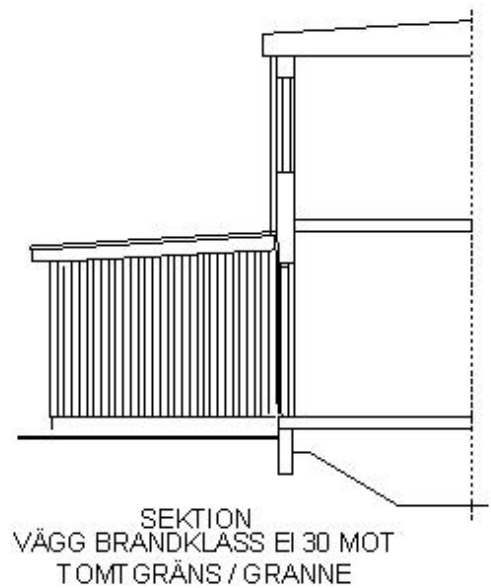
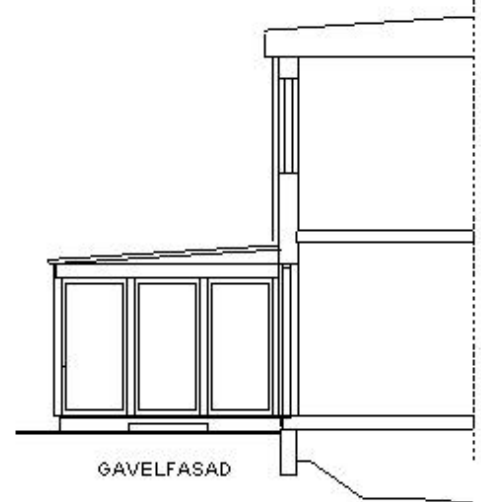
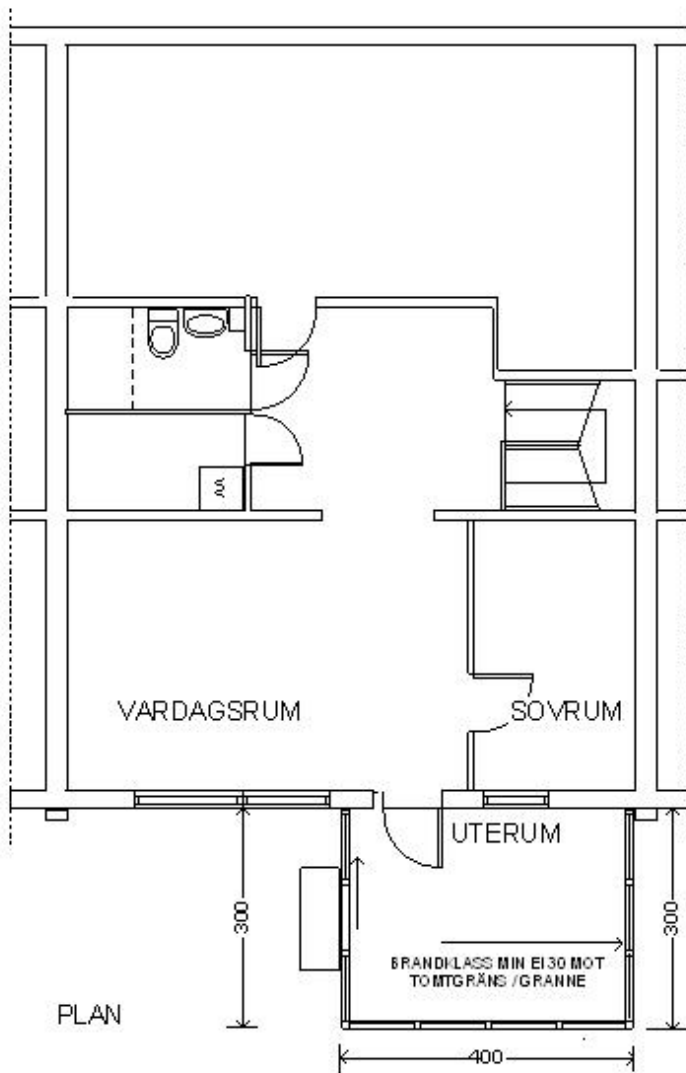
PLAN, FASADER

ADRESS:

SKALA 1:100

DATUM:

Br-3



UPPRÄTTAD 2007 06 19

SALEMS KOMMUN

HUSTYP Cr

INGLASAT UTERUM

FASTIGHET:

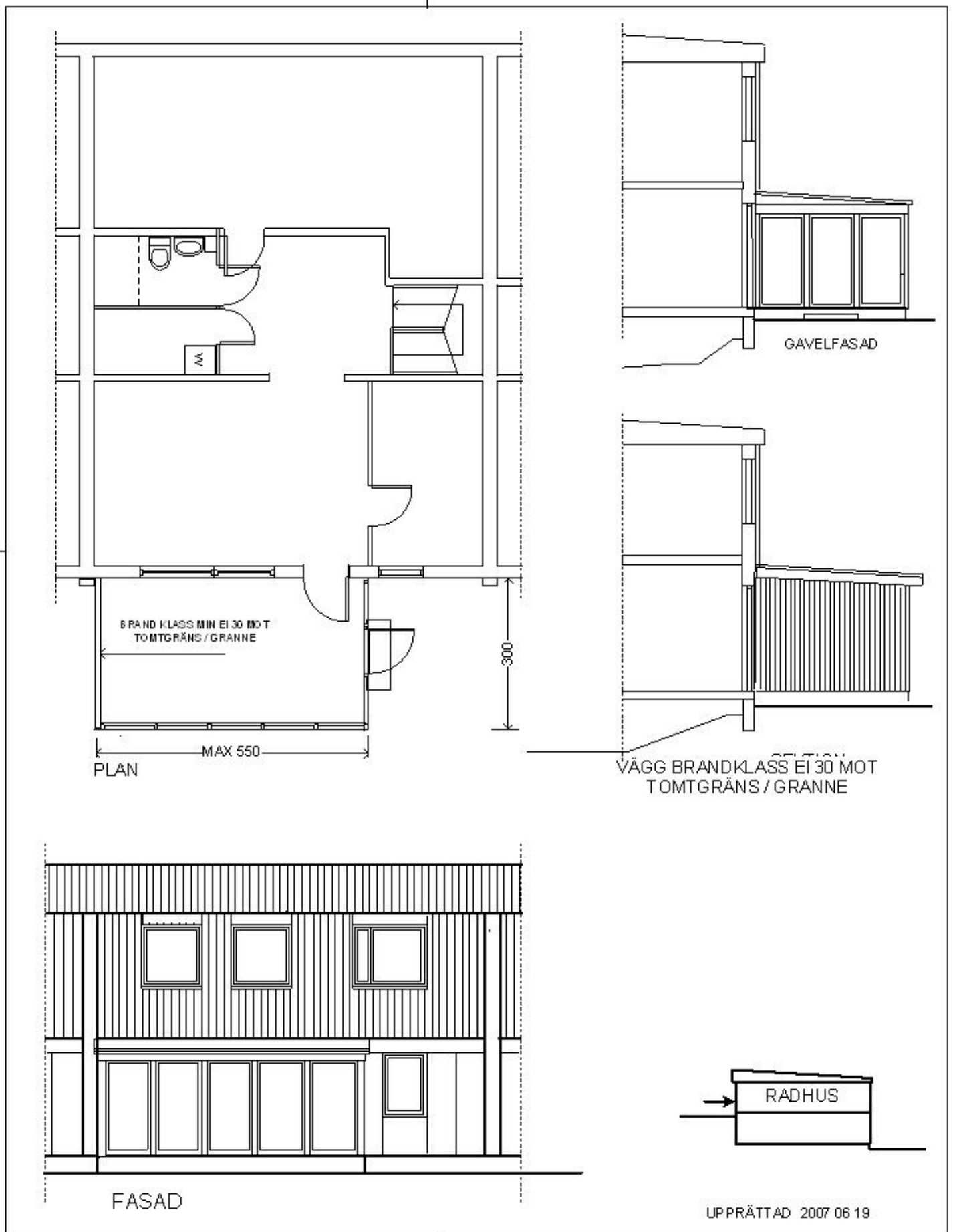
PLAN, FASADER

ADRESS:

SKALA 1:100

DATUM:

Cr-2



SALEMS KOMMUN

HUSTYP Cr

STORT INGLASAT UTERUM

FASTIGHET:

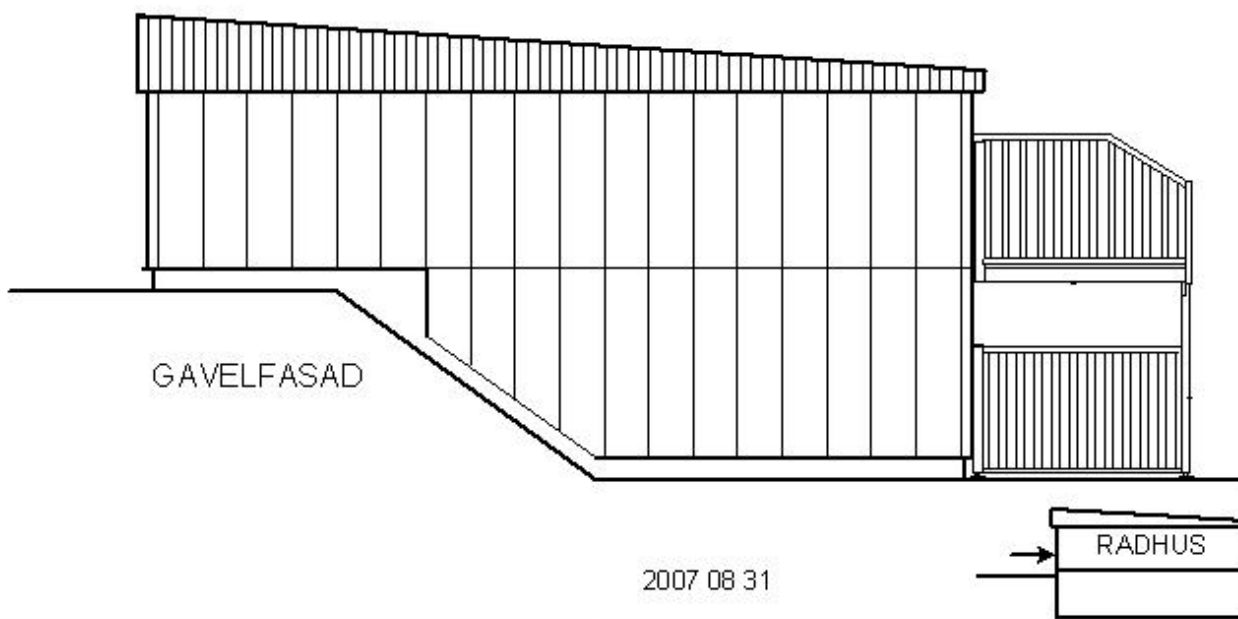
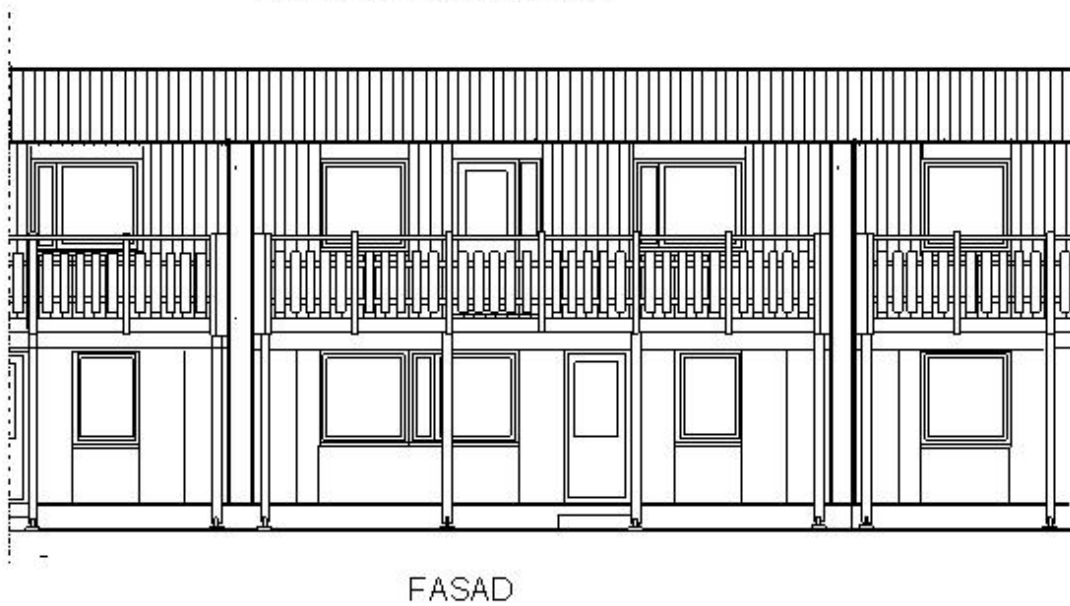
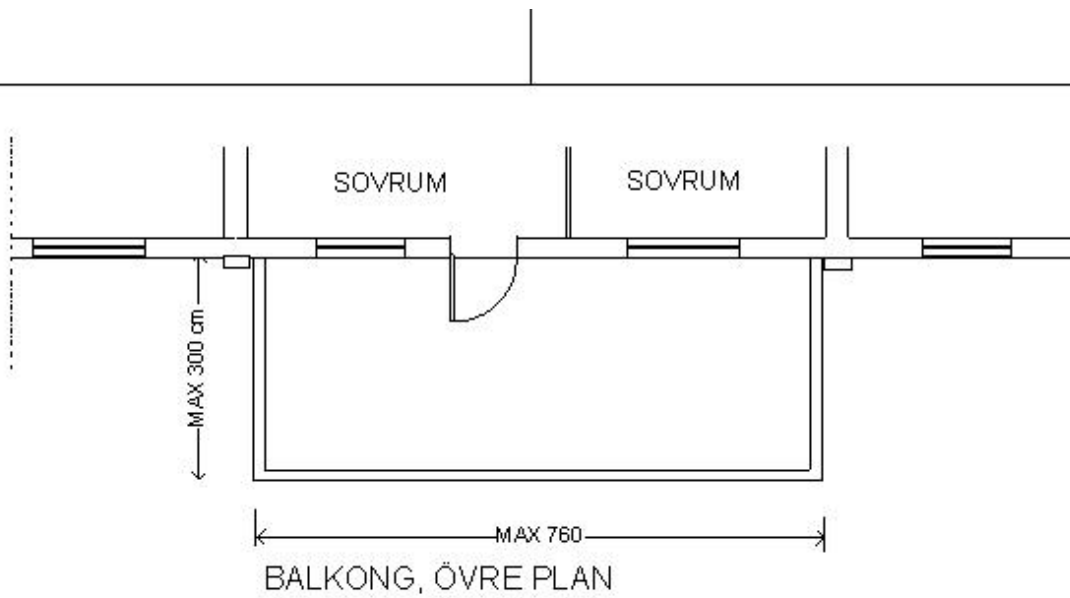
PLAN, FASADER

ADRESS:

SKALA 1:100

DATUM:

Cr-3



SALEMS KOMMUN	HUSTYP Cr	BALKONG
FASTIGHET:	PLAN, FASADER	Cr 4
ADRESS:	SKALA 1:100 DATUM:	