



SALEMS KOMMUN

ÄNDRING GENOM TILLÄGG TILL DETALJPLAN FÖR KV ORRTUPPEN

i Salem, Salems kommun, Stockholms län

Plan nr 82-79, tillägg till gällande detaljplan nr 82-17
dnr 2012/132

PLANBESTÄMMELSER MED ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Upprättad 2013-03-04 av plan- och exploateringsenheten och konsult Lina Kumlin,
ETTELVA Arkitekter.

HANDLINGAR

Till planändringen hör följande handlingar:

- **Tillägg till plankarta.** Består av en kopia av plankartan för detaljplan nr 82-06 där ändringar och tillägg markerats vad avser gränser och bestämmelser. Gäller jämsides med underliggande plankarta för detaljplan 82-06.
- **Tillägg till planbestämmelser** samt bilaga med typritningar. Ersätter de tidigare planbestämmelserna.
- **Tillägg till planbeskrivning.** Ersätter den tidigare planbeskrivningen.
- **Genomförandebeskrivning**
- **Fastighetsförteckning**

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

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

§ 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 **parkering, bildäck alternativt garage, carport, förråd och utrymme för avfallshantering** för de boende.

§ 2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas, **annat än med sådana tillägg till radhus som anges i §7 på område som ej betecknas med u.**

§ 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDE FÖR LEDNING

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

§ 4 BYGGNADSSÄTT

Med s betecknat område får endast bebyggas med enfamiljs radhus.

§ 5 BYGGNADSHÖJD

Inom med I och II betecknat område får bostadsbyggnad inte uppföras till större medelhöjd än 3,5 respektive 6,0 meter samt förrådsbyggnad, garage eller skärmtak till 2,5 meter.

§ 6 VÅNINGSAKTAL

Inom med I och II betecknat område får byggnad uppföras med högst en respektive två våningar. **Vind får ej inredas utöver två våningar.**

§ 7 BYGGNADSYTA INOM KVARTER

Kvarteret får bebyggas med högst 91 radhuslägenheter, ett radhus per tomt, av hustyperna S1 (byggnadsarea 73 kvm), S2 (byggnadsarea 77 kvm) och S3 (byggnadsarea 77 kvm) enligt hustypkarta i bilaga till planbestämmelserna. Därutöver får varje radhuslägenhet kompletteras med följande, till de maxmått och med den placering och huvudsakliga utformning som framgår av typritningarna i samma bilaga;

- Ett inglasat uterum på baksidan
- En balkong, ej inglasad
- Ett burspråk vid kök
- Ett entrétag eller en inbyggd förstukvist på framsidan

En förrådsbyggnad i en våning om 6 kvm får uppföras per radhustomt. Förrådsbyggnaden ska placeras minst 70 cm från tomtgräns mot gata för att inte försvåra vid snöröjning.

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

§ 8 BYGGNADSUTFORMNING

Taklutning och vind

På hustyp S1 får vindsvåning ej utföras. På radhus av typ S2 och S3 får vindsvåning utföras till de maxmått och med den huvudsakliga utformning som framgår av typritningarna i bilaga till planbestämmelserna. I de längor där inga vindspåbyggnader finns sedan tidigare ska sadeltak väljas i första hand. I de längor där det idag finns påbyggnader ska taktyp väljas utifrån den taktyp som redan finns, så att det blir enhetligt.

För entrétag och förstukvistar ska taklutningen i första hand följa typritningarna, och i andra hand anpassas efter motsvarande tak i samma radhuslänga. För övriga tak, såsom garage etc, ska taklutningen vara högst 10 grader.

Utformning, utförande och placering, radhus

Inom område betecknat med s får mindre tillbyggnader och tillägg som anges i §7 uppföras i direkt anslutning till huvudbyggnad, från ursprungligt fasadliv, till högst de max-mått som anges i typritningarna i bilaga till planbestämmelserna. Tillbyggnaderna och tilläggen ska utformas, utföras och placeras i enlighet med typritningarna. Inglasade uterum ska placeras på längans baksida, intill lägenhetsskiljande vägg eller motsvarande vid längans gavel och placeras så att de inte byggs ihop två och två. Burspråk ska placeras på längans långsida vid kök eller vardagsrum.

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

Utvändig färgsättning och material

Radhusens fasader utförs i slät träpanel. Fasadernas färgsättning ska vara enhetlig för längan eller i färgskala som harmonierar inom längan och med området i övrigt. Inom hela planområdet ska tillbyggnader, balkonger, skärmtak, plank, staket, komplementbyggnader och dylikt ansluta till befintlig bebyggelse i material, färgsättning och utförande i övrigt.

Väggar på inglasat uterum ska utföras helt i genomsiktligt och ljusgenomsläppligt material, utom vägg mot granne i fastighetsgräns eller nära gräns mot annan länga där genomsiktig och brandklassad konstruktion fordras. Tak över inglasat uterum ska utföras i ljusgenomsläppligt material utom under balkong där brandklassad konstruktion fordras i vissa fall. Taktäckning på övriga tak ska utföras i svart slät plåt eller papp.

§ 9 FÖRBUD MOT UTFART

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

§ 10 GENOMFÖRANDETID

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

UPPLYSNINGAR

BYGGNADSTEKNISKT BRANDSKYDD

Inglasade uterum, burspråk, förstukvistar och utbyggda takfötter enl §7 samt påbyggd vind ska utföras med minst det byggnadstekniska brandskydd som anges i typritningarna i bilaga till planbestämmelserna. Därutöver ska takfot på burspråk och förstukvistar utföras med tillräckligt brandskydd inom 1 meter från tomtgräns mot granne. **För inglasad balkong eller inglasat uterum under eller på grannomt fordras särskilda byggnadstekniska åtgärder för att uppnå tillräckligt skydd.** Se även i planbeskrivningen under rubriken *Brandspridning*.

LEDNINGAR

Underjordiska ledningar (VA, dagvatten, el, f d fjärrvärme) berör några av tomterna inom planområdet. Hänsyn ska tas till dessa vid utbyggnad och andra åtgärder.

Fasadmätarskåp får inte byggas in eller på annat sätt göras otillgängligt för nätägarens personal.

PLUSHÖJDER

Angivna höjder över kommunens nollplan avser nivå enligt höjdsystem RH 00.

KOMPLEMENTBYGGNAD PÅ RADHUSTOMT

För en placering av komplementbyggnad med mindre än 4,5 meter till fastighetsgräns krävs samtycke från angränsande fastighetsägare.

SERVITUTSAVTAL

För vind och inglasat uterum kan servitutsavtal behövas. Se genomförandebeskrivningen under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor*.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER

Tillägget till planbestämmelserna är upprättat av kommunarkitekt Conny Olsson, bygg- och miljöchef Lars Haraldsson, exploateringsingenjör Magnus Hansson, arkitektkonsult Ola Ansnes samt planarkitekt Lina Kumlin, ETTTELVA Arkitekter.

Komplettering efter underrättelse

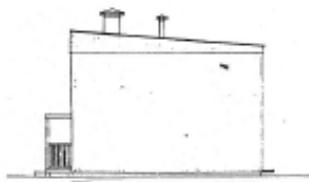
En kompletterande upplysning om att fasadmätarskåp inte får byggas in har införts under rubriken Upplysningar/Ledningar. Den frågan får beaktas i bygglovet. Vattenfall har påpekat detta särskilt under underrättelsetiden.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

ETTELVA Arkitekter

Conny Olsson
Kommunarkitekt

Lina Kumlin
Planarkitekt



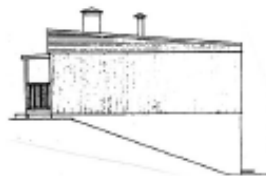
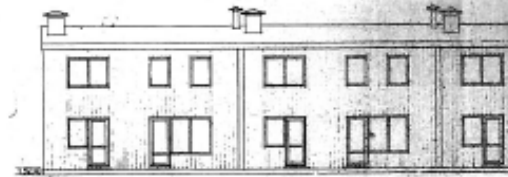
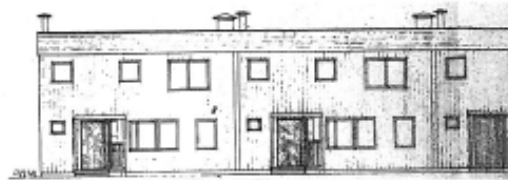
Hustyp S1
Två plan



ÖVRE PLAN



NEDRE PLAN



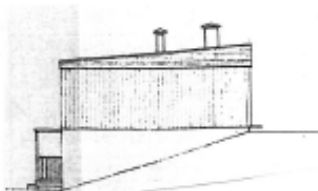
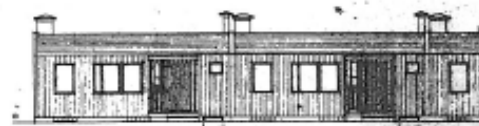
Hustyp S2
Souterränghus,
entré i övre plan



ÖVRE PLAN



NEDRE PLAN



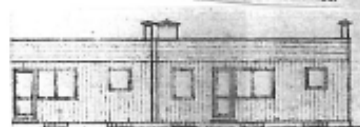
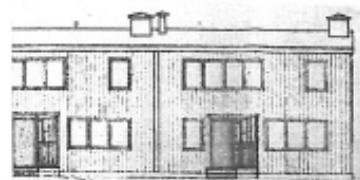
Hustyp S3
Souterränghus,
entré i nedre plan



ÖVRE PLAN



NEDRE PLAN



OBS: Hustyperna förekommer även i spegelvänd form.

