



SALEMS KOMMUN

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR NYBYGGAREN 9 OCH KV NYRÖJAREN (Söderby II)

i Salem, Salems kommun, Stockholms län
Plan nr 82-73, tillägg till gällande detaljplan nr 82-02
dnr 2007/64

PLANBESTÄMMELSER MED ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Upprättad 2007-08-09 av plan- och exploateringsenheten, reviderad 2007-10-04

Planen är hanterad enligt plan- och bygglagens (PBL) regler för enkelt planförfarande, 5 kap 28§.
Antagen av bygg- och miljönämnden 2007-10-23
Laga kraft 2007-11-20

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 82-02.
- Tillägg till planbeskrivning, gäller *tillsammans med* den gamla från plan 82-02.
- Genomförandebeskrivning (plan 82-02 har ingen separat genomförandebeskrivning).
- Fastighetsförteckning
- Karta: ändringar och tillägg vad avser gränser och bestämmelser har markerats på kopia av karta från underliggande plan 82-02. Illustrationen fortsätter att gälla. Ändringen avser det område som framgår av lägeskartan på första sidan i planbeskrivningen, vilket motsvarar den kvartermark som är planlagd för radhusbostäder i den underliggande planen.

I detta dokument redovisas av tydlighetsskäl samtliga planbestämmelser som ska gälla för planområdet, såväl tillägsbestämmelser som kvarstående från plan 82-02. 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 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 u betecknat område får anordningar ej vidtagas som förhindrar allmänna underjordiska ledningars framdragande och underhåll.

§ 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 VÅNINGANTAL

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 196 radhuslägenheter på Nybyggaren 9 och 47 st i kv Nyröjaren 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**

Inom kv Nyröjaren får var radhuslägenhet även byggas till med burspråk vid kök, ca 2 kvm, enligt typritning i bilaga till planbestämmelserna.

Samfällid kvartersmark inom kv Nyröjaren får bebyggas med komplementsbyggnader för de boendes behov i form av förråd, garage, pakeringsdäck, skärmtak och gemensamhetslokal till en sammanlagd byggnadsarea av 2400 kvm. På Nybyggaren 9 får motsvarande komplementsbyggnader uppföras till en sammanlagd byggnadsarea av 10 500 kvm på gemensamt använd kvartersmark.

§ 8 BYGGNADS UTFORMNING

Största taklutning är 10 grader.

Mindre tillbyggnader och tillägg som anges i §7 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 om möjligt placeras så att de inte byggs ihop två och två.

Fasader skall utföras i slät träpanel alternativt 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.

UPPLYSNINGAR

Underjordiska ledningar för vatten, avlopp, dagvatten, el och fjärrvärme berör åtskilliga radhuslägenheters uteplatser/tomter inom planområdet. Hänsyn skall tas till dessa vid utbyggnad och andra åtgärder.

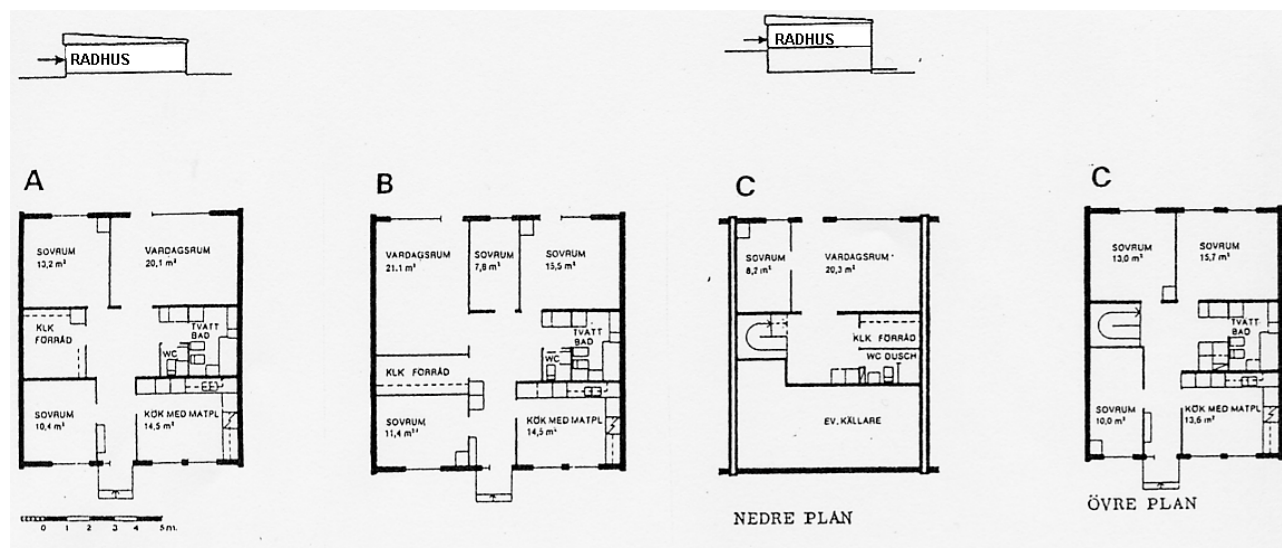
Se vidare i genomförandebeskrivningen och i planbeskrivningen under teknisk försörjning.

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.

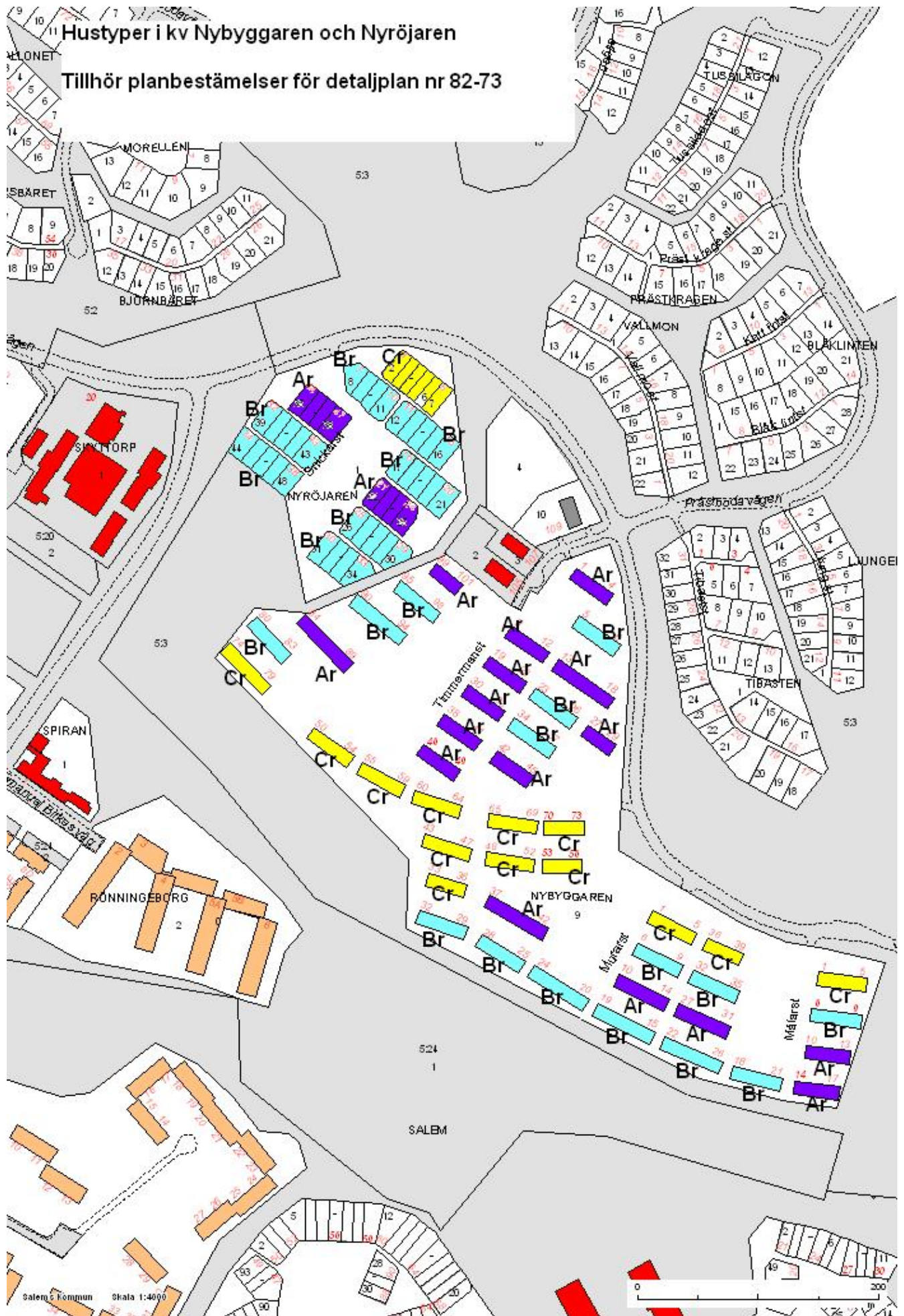
Karin Hoas
Planarkitekt



RITNINGSFÖRTECKNING ÖVER TYPRITNINGAR FÖR TILLBYGGNADER FÖR NYBYGGAREN 9 OCH KV NYRÖJAREN

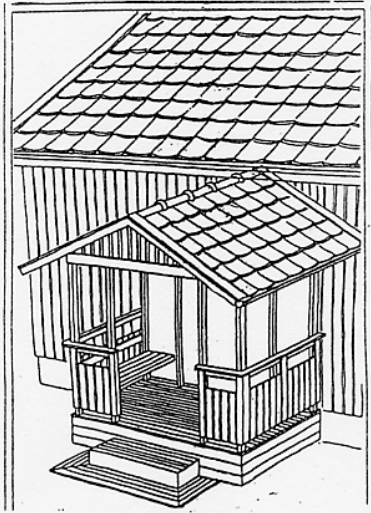
Alla hustyper, hela planområdet:	Nr 1A	Entrétak	2007-10-04
	Nr 1B	skärmtak och bod	
Alla hustyper inom kv Nyröjaren:	Nr K-3	Burspråk	2007-07-31
Hustyp Ar, hela planområdet:	Nr Ar-2	Inglasat uterum vänster	2007-06-19
	Nr Ar-3 alt	Inglasat uterum höger	2007-06-18
Hustyp B, hela planområdet:	Nr Br-2	Inglasat uterum höger	2007-06-19
	Nr Br-3	Inglasat uterum vänster	2007-06-19
Hustyp Cr, hela planområdet:	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.

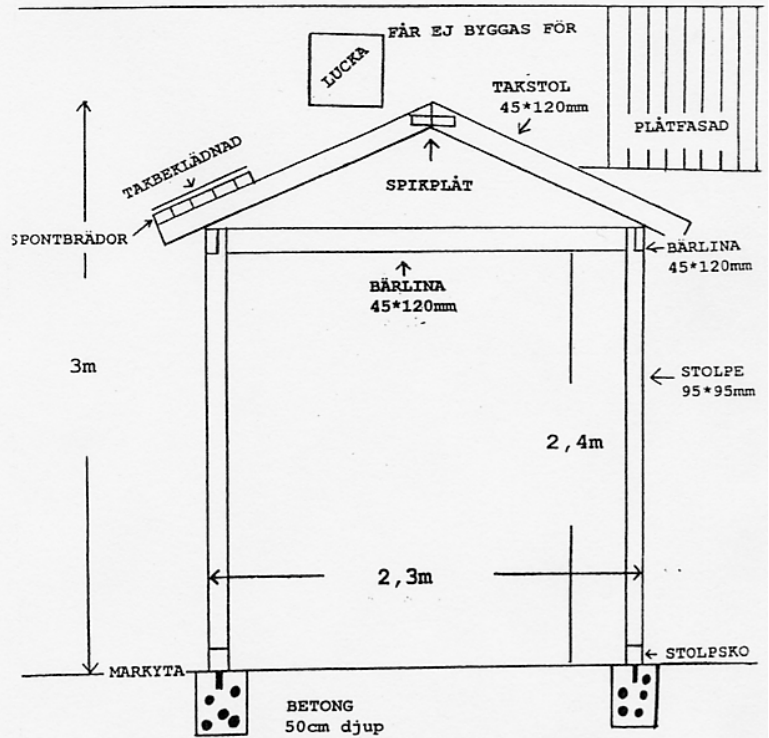


FÖRSTUKVIST

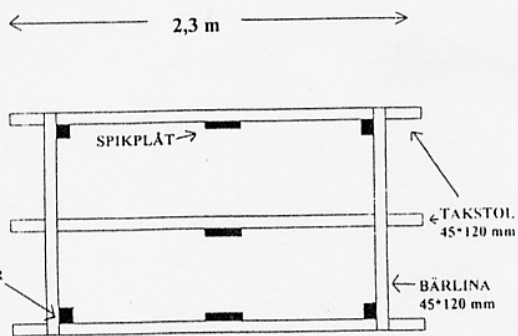
BYGGBESKRIVNING



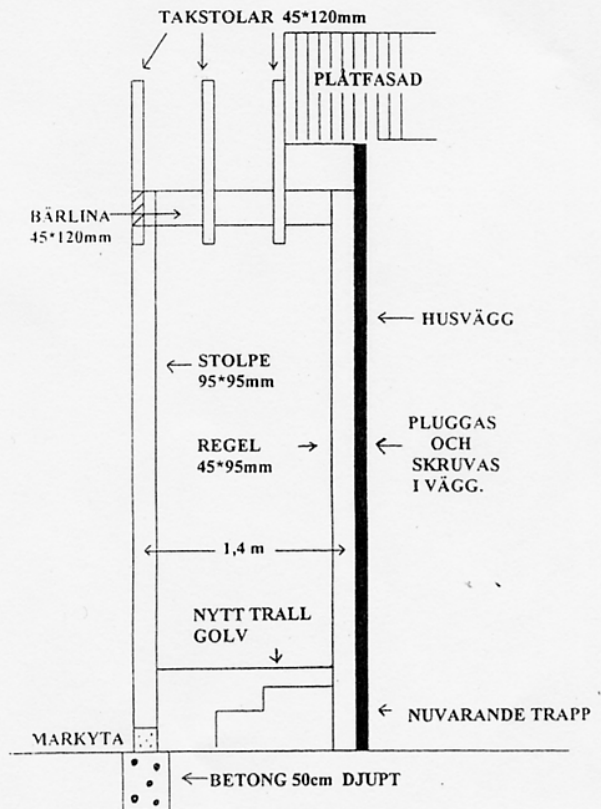
FÖRSTUKVIST FRAMIFRÅN



FÖRSTUKVIST UPPIFRÅN

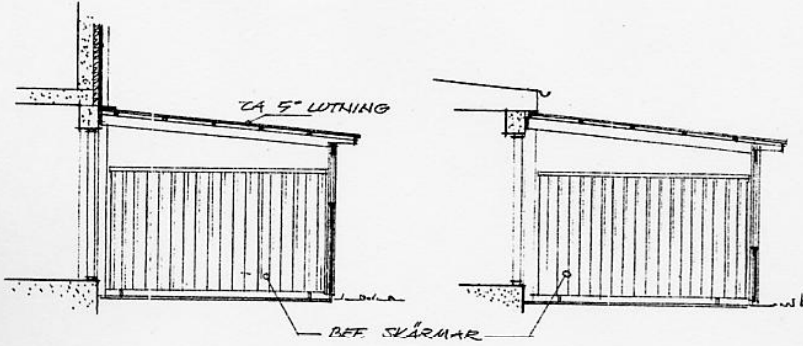
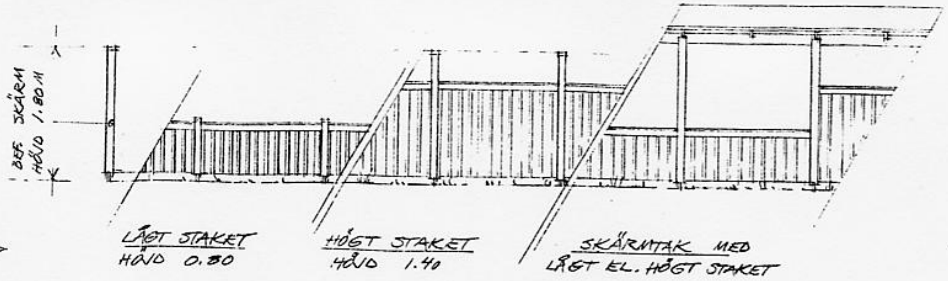


FÖRSTUKVIST FRÅN SIDAN



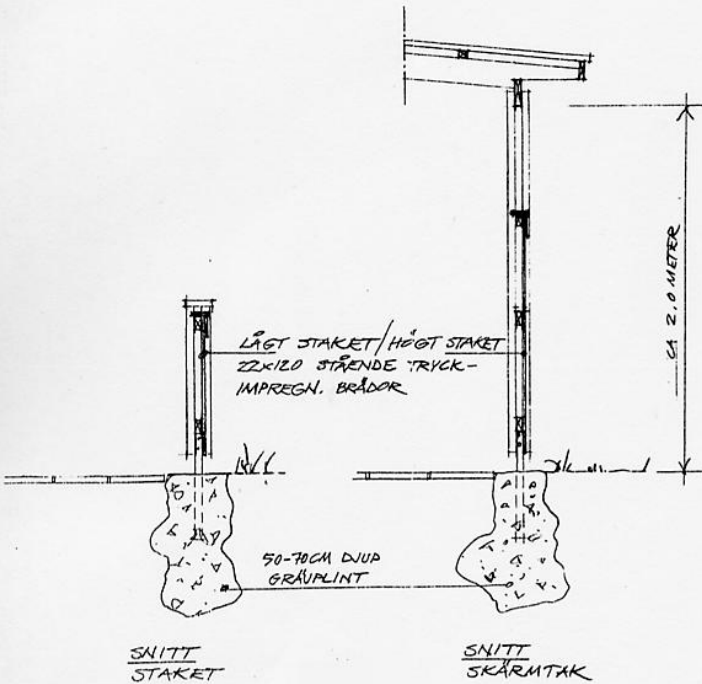
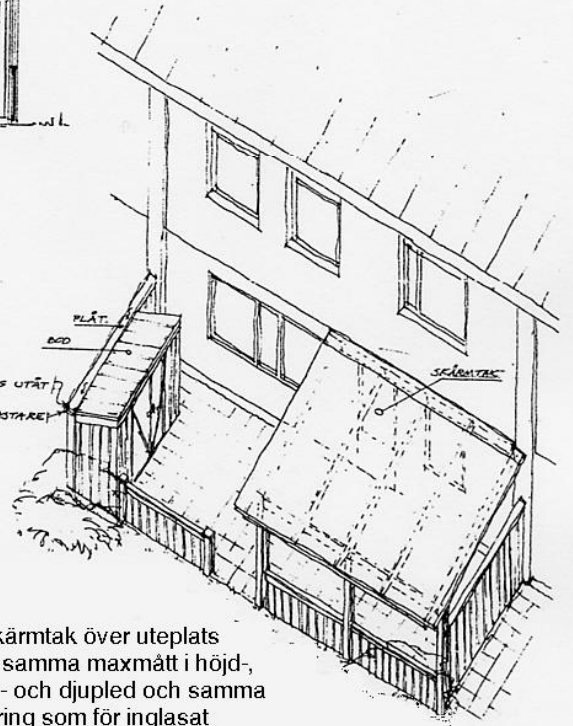
TYPRITNING 1A

FÖRSLAG TILL
TILLVAL-UTEPLATS



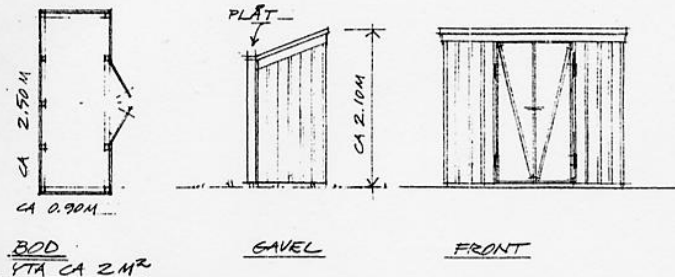
SKÄRMTAK VID
TVÄRPLANSHUS

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.

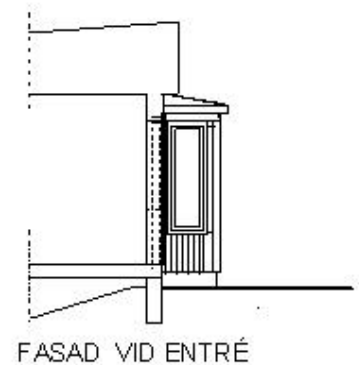
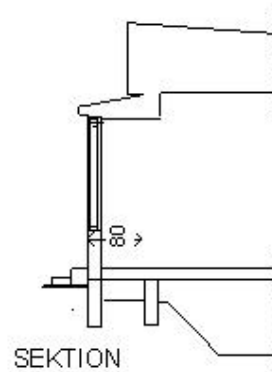
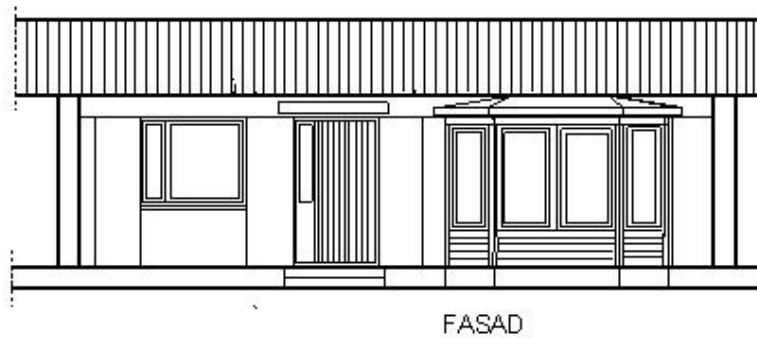
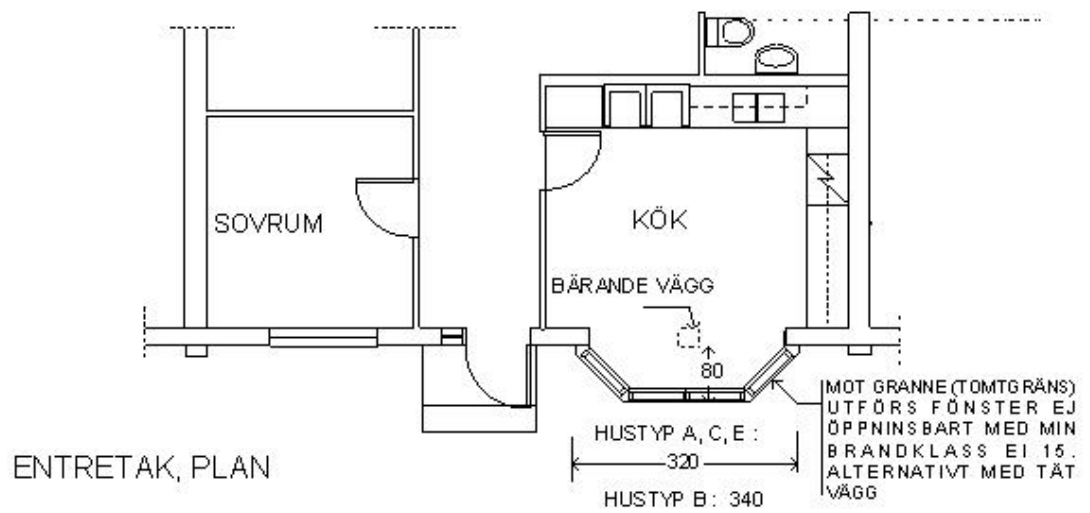
På grund av brandskydd, möjlighet till underhåll mm ska uterum och skärmtak så långt möjligt placeras så att de inte byggs ihop två och två.



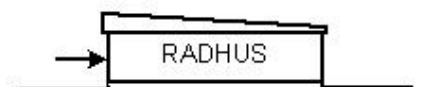
REV A: LÅGESKÄRMTAK 4 950306
 AD SVENSKA BOSTÄDER
 SALEM - RÅDHUS
 YTTRE MILJÖ
 FÖRSLAG TILLVAL
 DAT 071205
 SKALA 1:100/150/120
KJELL JONSON
 ARKITEKTKONTOR
 JOHAN SKYTTES VÄG 200 125 34 ALVSJÖ
 TEL: 08-99 98 00 FAX: 08-647 31 22

TYPTRITNING 1B

reviderad 2007-10-04

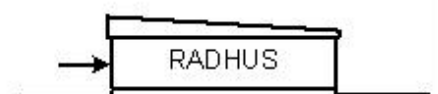
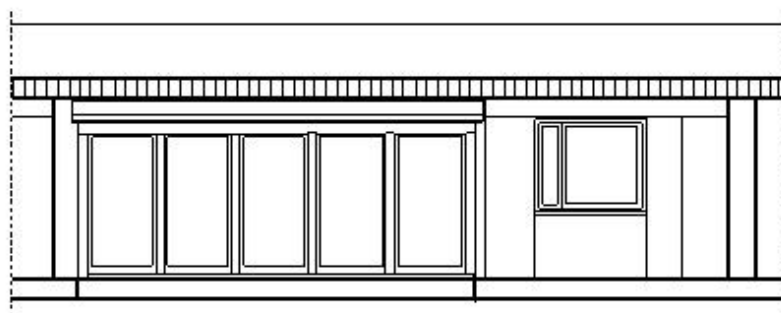
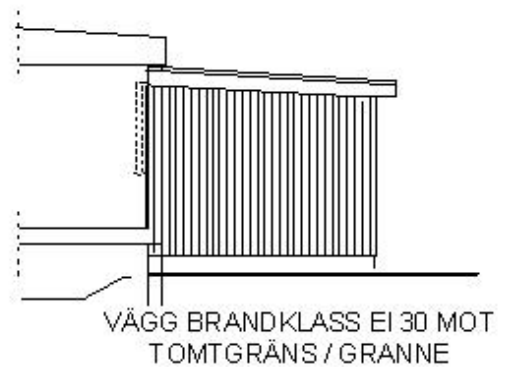
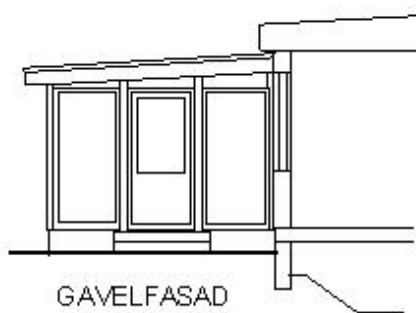
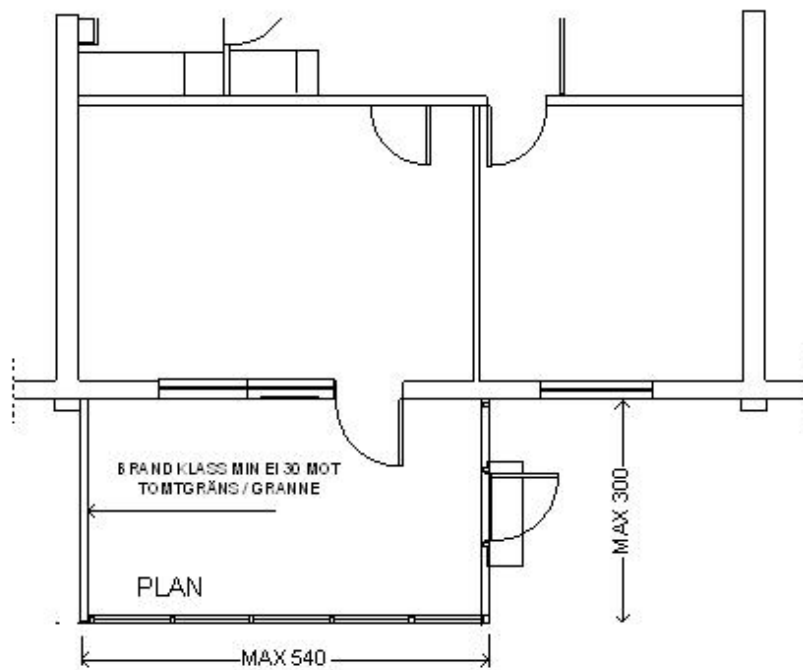


BURSPRÅKETS STORLEK, UTFORMING SAMT
PLACERING I FÖRHÅLLANDE TILL KÖK GÄLLER
ÄVEN HUSTYPERNA Br och Cr



UPPRÄTTAT 2007 06 19
RE V 2007 07 31

SALEMS KOMMUN	HUSTYP Ar, Br, Cr OCH Er	BURSPRÅK
FASTIGHET: ADRESS:	PLAN, FASADER SKALA 1:100	DATUM:
		K-3



2007 06 19

SALEMS KOMMUN

HUSTYP Ar

INGLASAT UTERUM

FASTIGHET:

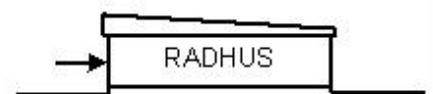
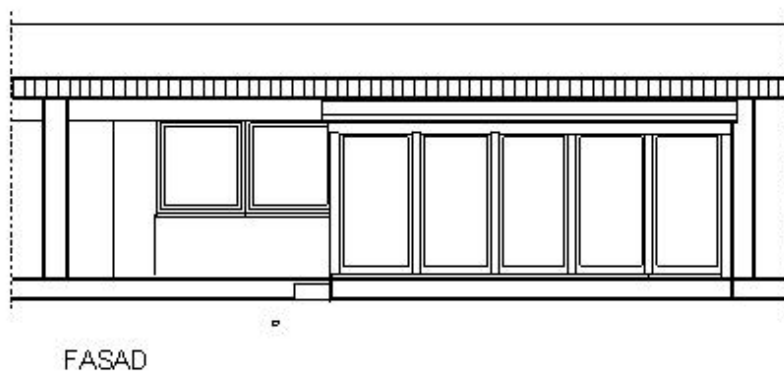
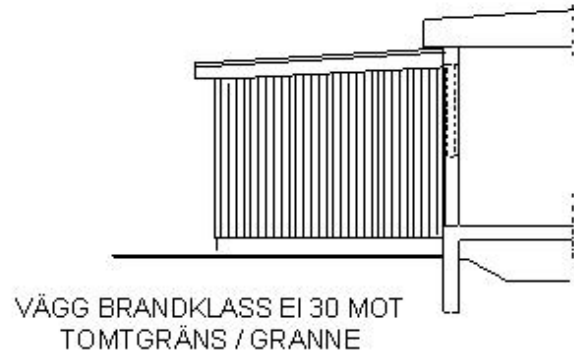
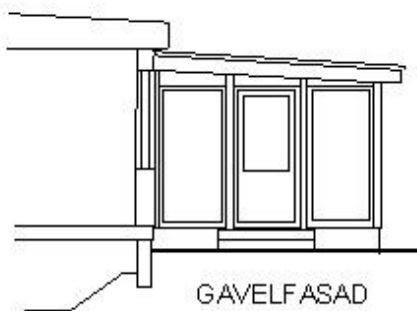
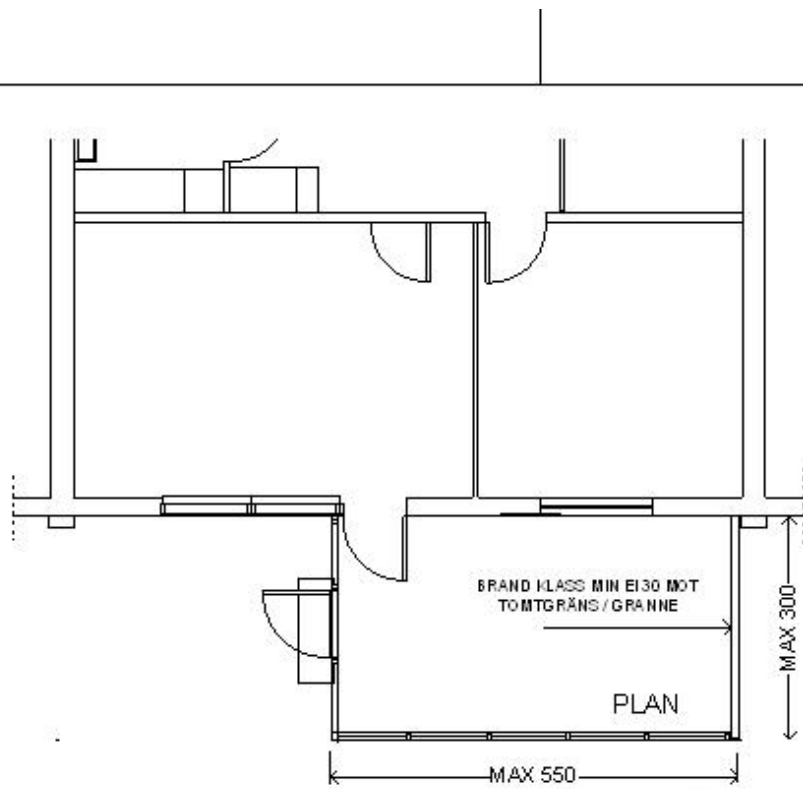
PLAN, FASADER

ADRESS:

SKALA 1:100

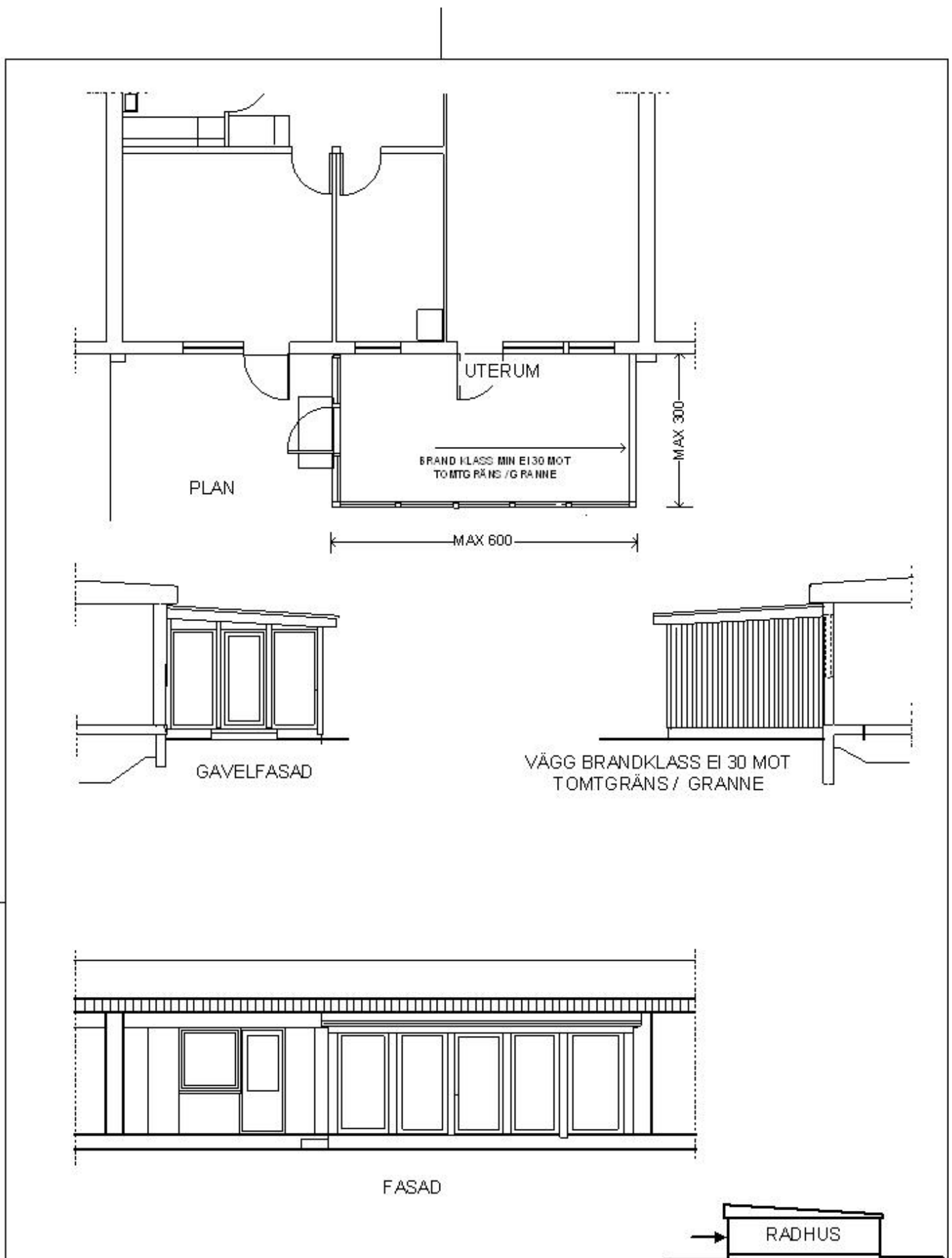
DATUM:

Ar-2



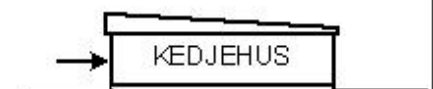
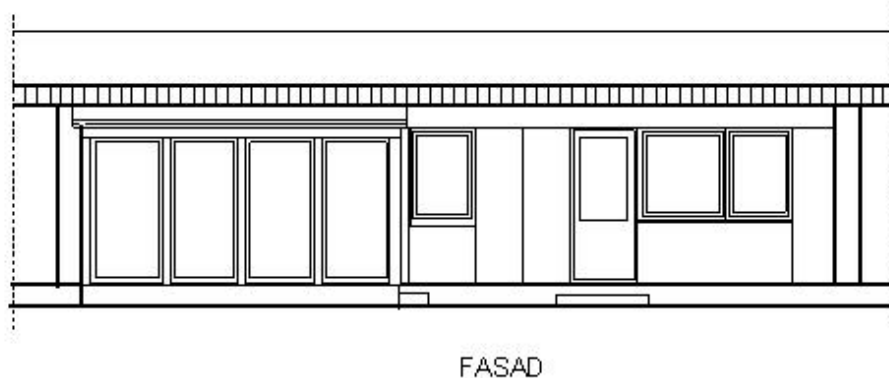
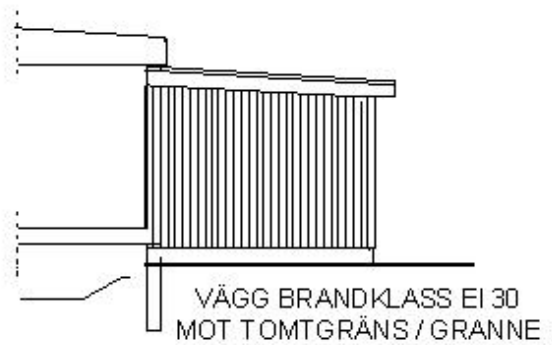
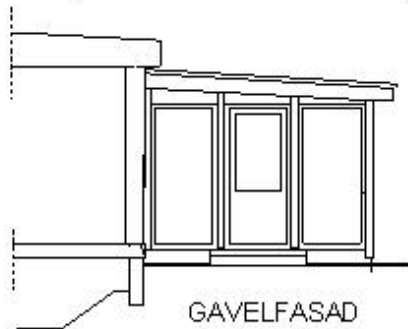
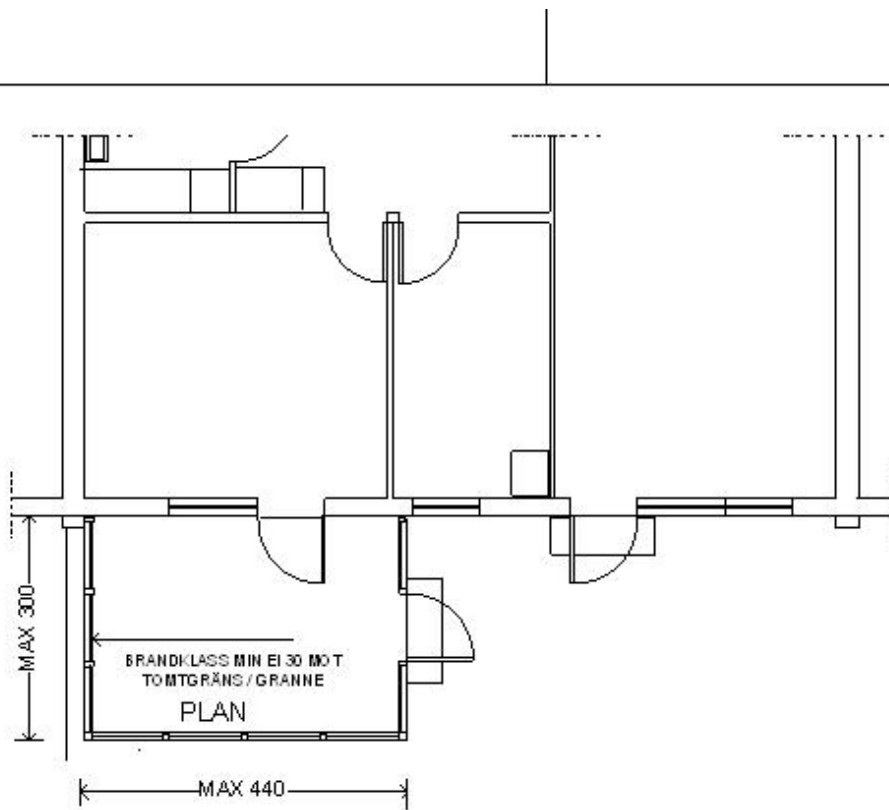
2007 06 18

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



UPPRÄTTAD 2007 06 19

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



UPPRÄTTAD 2007 06 19

SALEMS KOMMUN

HUSTYP Bk

INGLASAT UTERUM HELGLAS

FASTIGHET:

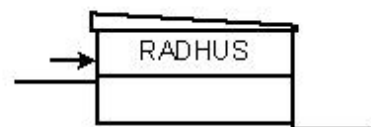
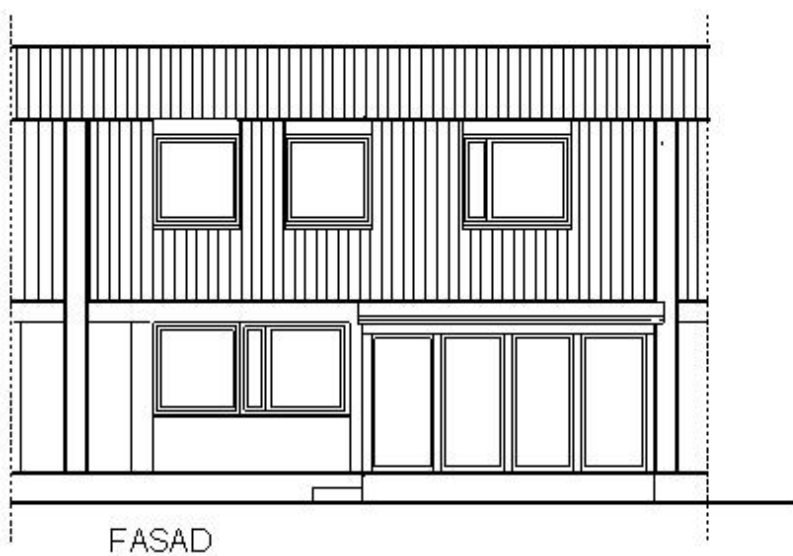
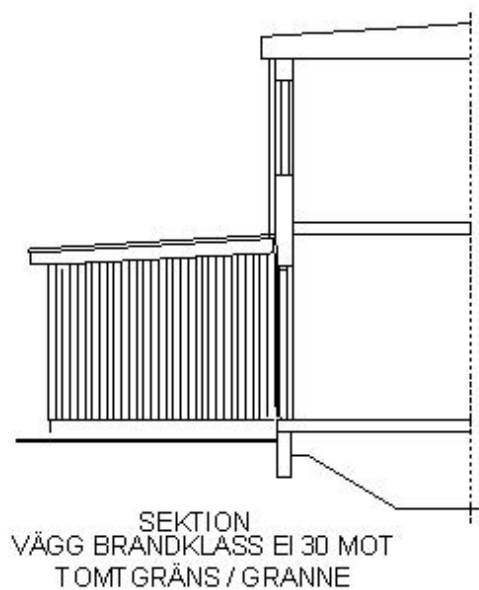
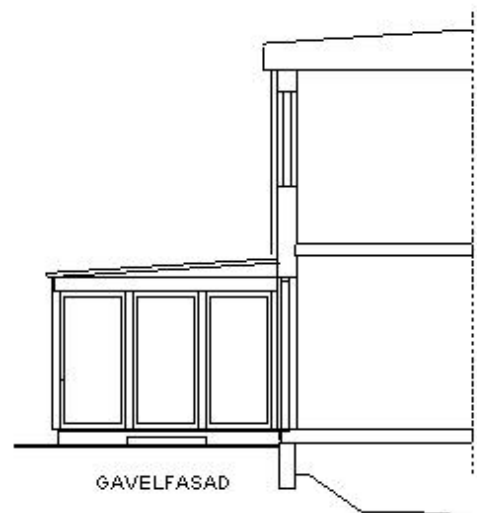
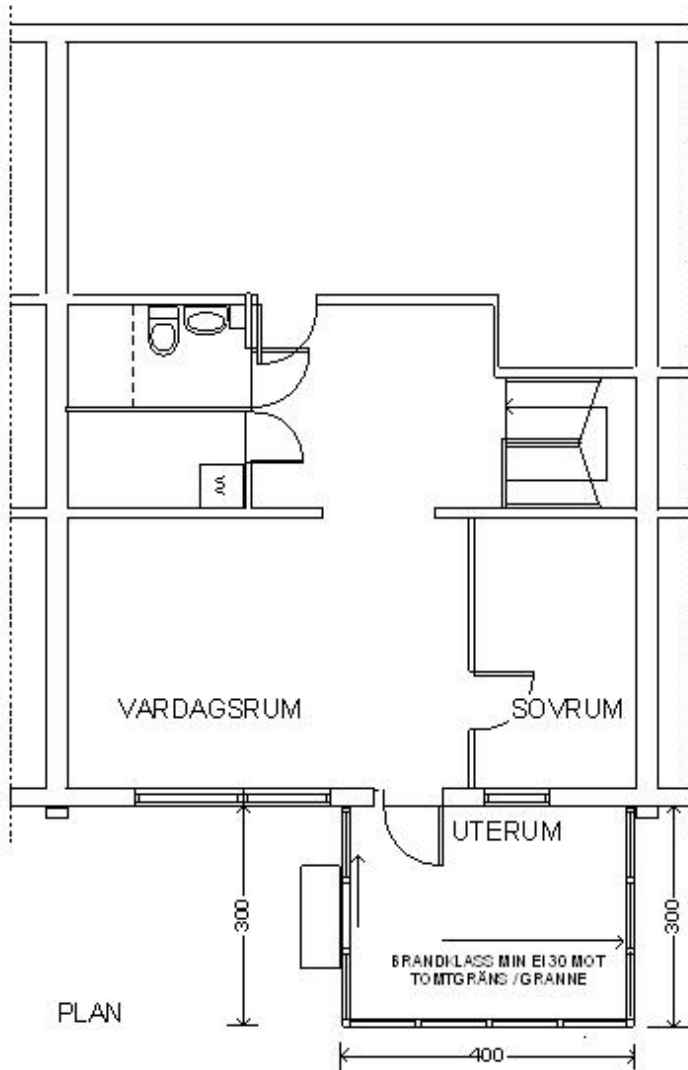
PLAN, FASADER

ADRESS:

SKALA 1:100

DATUM:

Br-3



UPPRÄTTAD 2007 06 19

SALEMS KOMMUN

HUSTYP Cr

INGLASAT UTERUM

FASTIGHET:

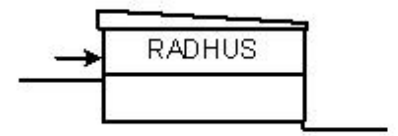
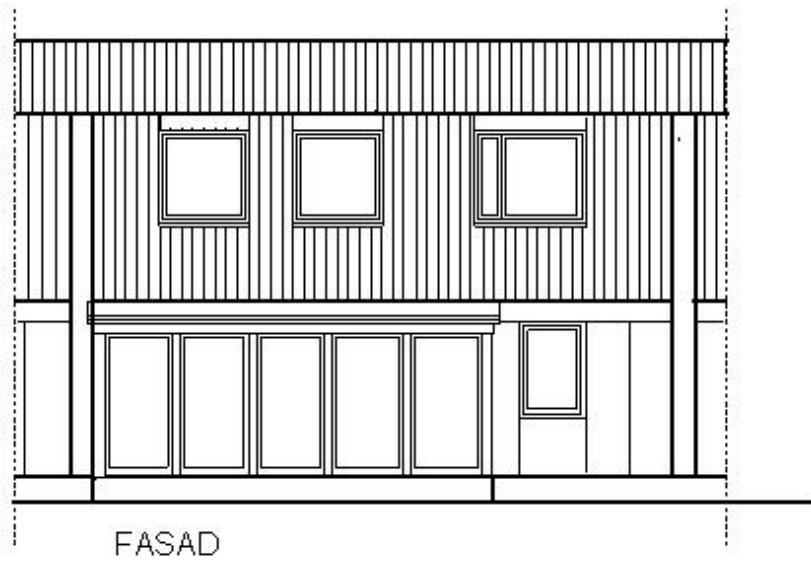
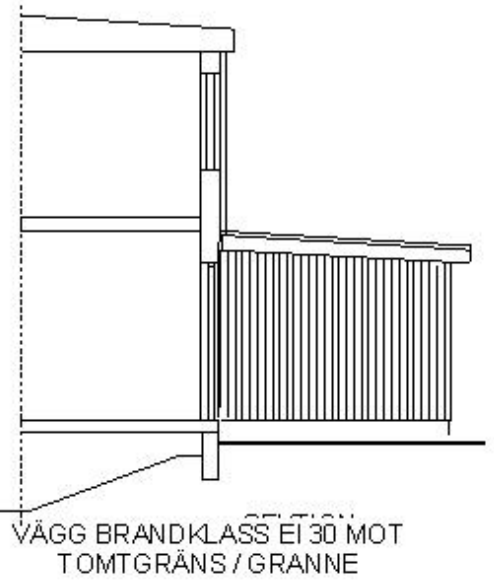
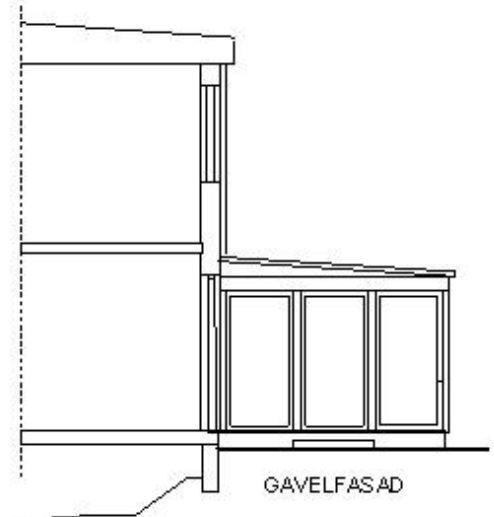
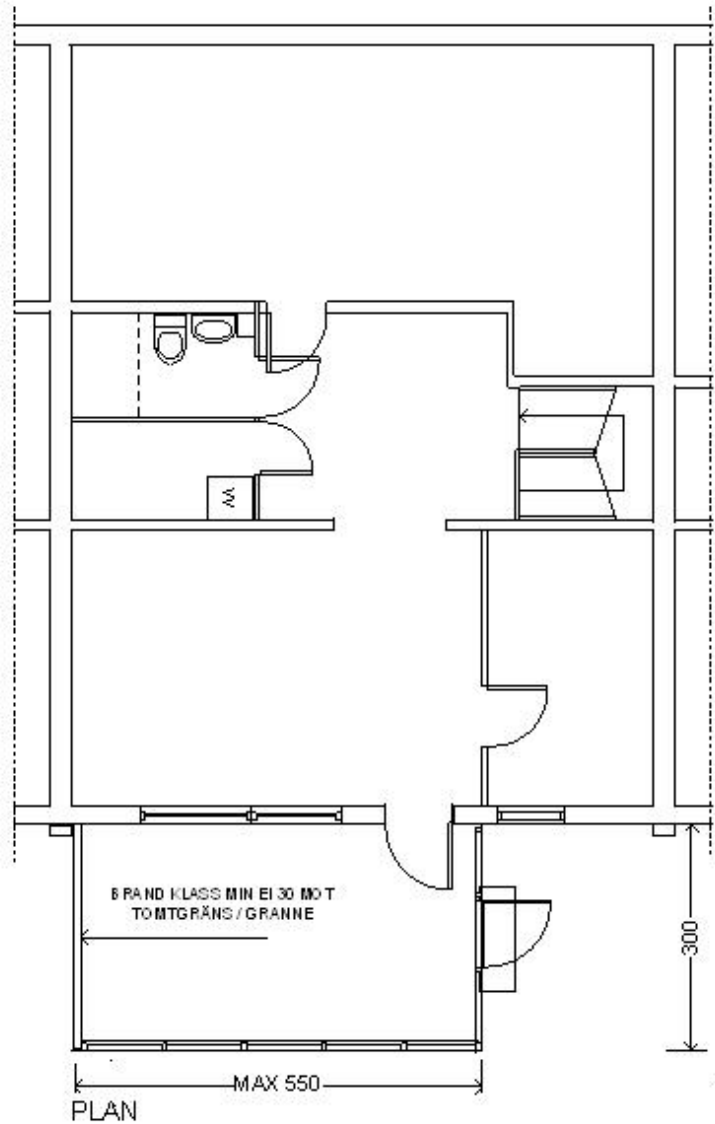
PLAN, FASADER

ADRESS:

SKALA 1:100

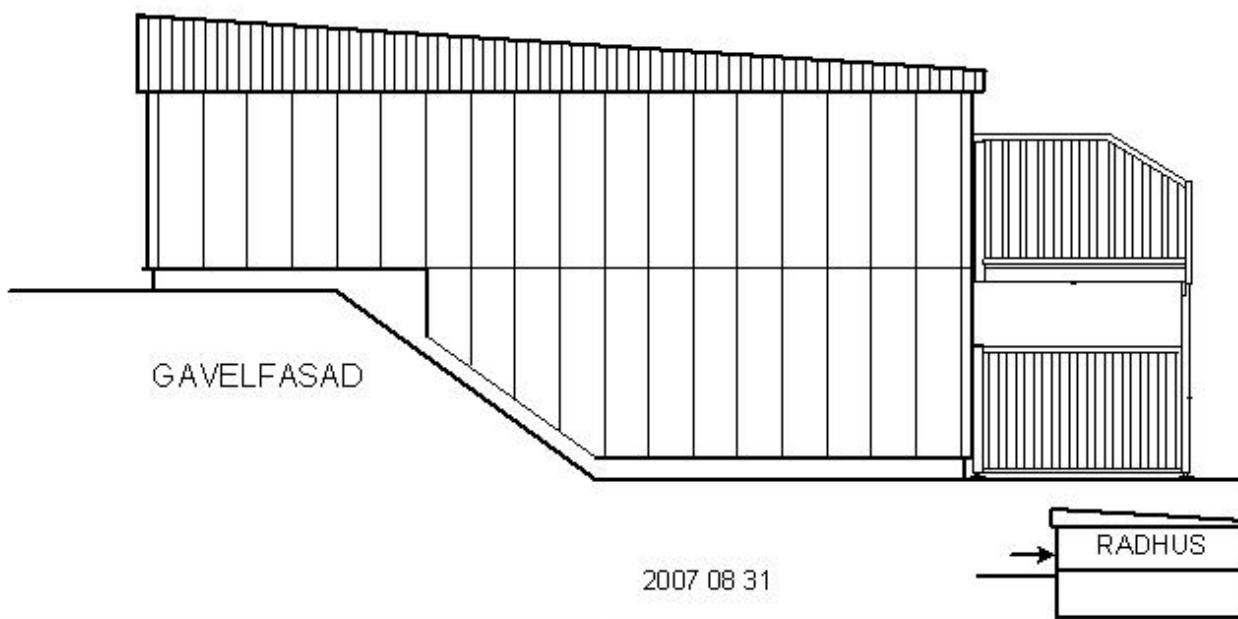
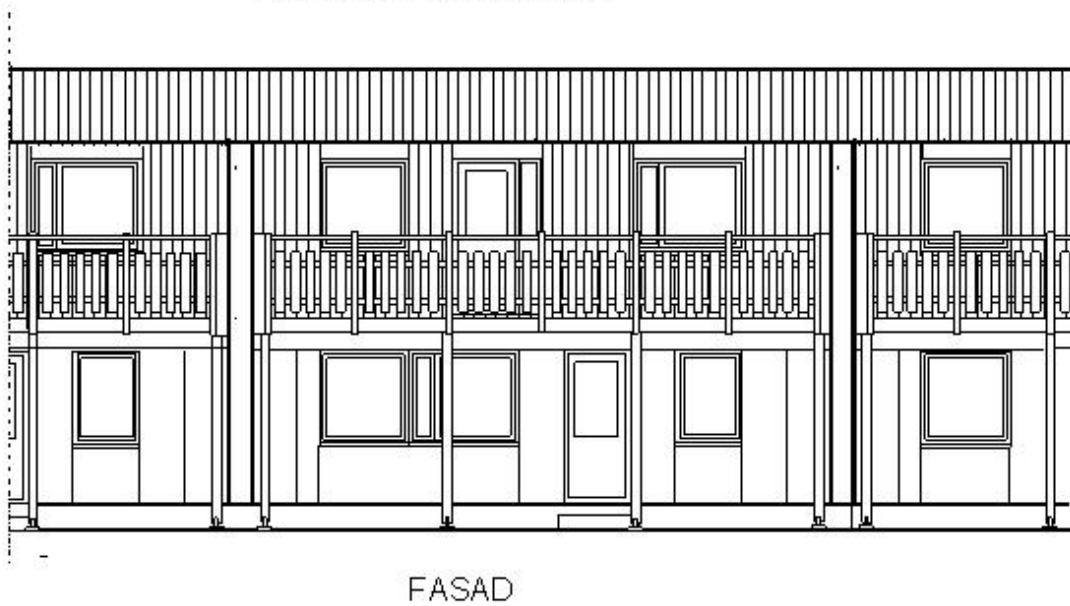
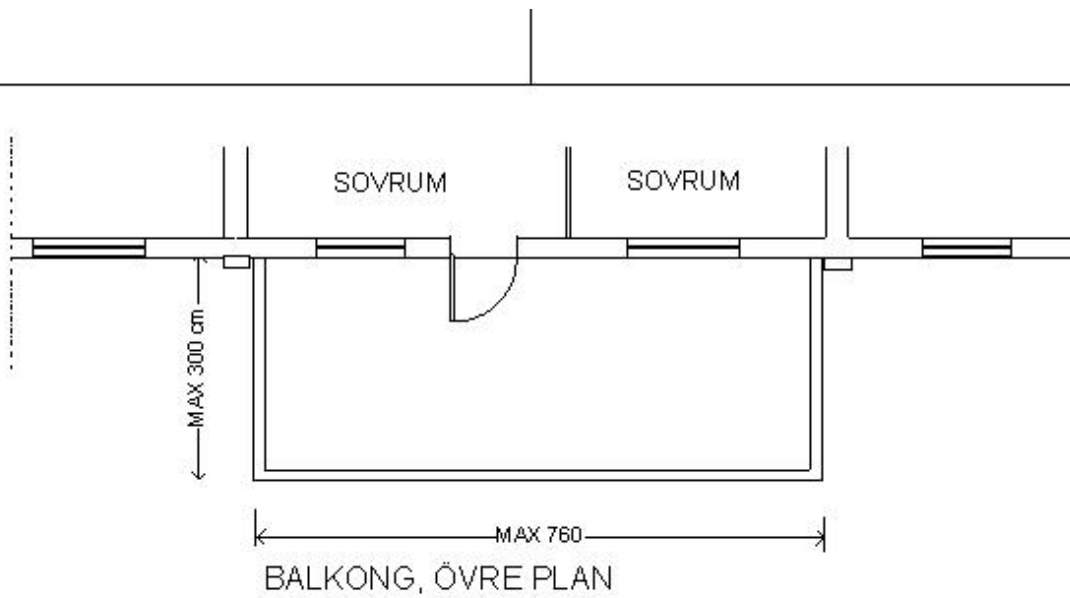
DATUM:

Cr-2



UPPRÄTTAD 2007 06 19

<p>SALEMS KOMMUN</p>	<p>HUSTYP Cr</p>	<p>STORT INGLASAT UTERUM</p>
<p>FASTIGHET: ADRESS:</p>	<p>PLAN, FASADER SKALA 1:100</p>	<p>DATUM: Cr-3</p>



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