PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns
- Kombinerad egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA — Gata
- NATUR — Natur

Kvartersmark

- B — Bostäder
- E_1 — Transformatorstation
- R_1 — Kultur
- V_1 — Båtuppläggningsplats

Vattenområde

- W — Vattenområde
- W_1 — Bryggor

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Upphävande av strandskydd

- a_1 Strandskyddet är upphävt

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnad
- b_1 Marken får endast förses med altan

Fastighetsstorlek

- d_1 Minsta fastighetsstorlek är 1000 m²
- d_2 Minsta fastighetsstorlek är 1200 m²
- d_3 Minsta fastighetsstorlek är 1500 m²
- d_4 Minsta fastighetsstorlek är 3500 m²
- d_5 Minsta fastighetsstorlek är 4000 m²
- d_6 Minsta fastighetsstorlek är 4300 m²
- d_7 Minsta fastighetsstorlek är 14000 m²

Höjd på byggnadsverk

- h_1 Högsta nockhöjd är 6.0 meter
- h_2 Högsta nockhöjd är 7.0 meter
- h_3 Högsta nockhöjd är 9.0 meter

Markens anordnande och vegetation

- n_1 Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Granar undantas
- n_2 Ytor för öppen dagvattenhantering
- n_3 Trädrad

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- z_1 Slänttinträng får ske

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- g_1 Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Placering

- p_1 Huvudbyggnader längs Uttringevägen ska ha en fasad placerad i liv med den egenskapsgräns som löper längs vägens östra sida

Rivningsförbud

- r_1 Byggnad får inte rivas

Skydd av kulturvärden

- q_1 Byggnaden är särskilt värdefull och ingår i en kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö. Den får inte till sin exteriör förändras så att dess karaktärsdrag förvanskas och dess kulturhistoriska värden minskar. Utformning ska bevaras avseende stomme, byggnadsvolym, fasadens utformning och byggnadsdetaljer

Stängsel, utfart och annan utgång

- In- och utfart får inte finnas

Upphävande av strandskydd

- a_2 Strandskyddet är upphävt

Utformning

- f_1 Endast radhus
- f_2 Endast friliggande enbostadshus
- f_3 Komplementbyggnader ska utformas med växtbeklädda tak
- f_4 Minst hälften av huvudbyggnaderna inom fastigheten ska utformas med accenterade takfötter som dras in på gavlarna (omvikta gesimser)
- f_5 Fasaden ska målas i röd kulör
- f_6 Tak ska kläs med röda takpannor
- f_7 Endast en huvudbyggnad och ett uthus per fastighet
- f_8 Takkupor medges inte
- f_9 Fasader ska vara i stående panel, täckmålat i falurött och ha vita hörnfoder samt vita foder kring fönster. Fönsterna ska vara jämnt utplacerade och vara av trä . Entré ska markeras med en farstukvist. Tak ska vara klätt med taktegel av lera
- f_{10} Endast parhus

Utförande

- b_1 Marken ska vara genomsläpplig
- b_2 Lägsta färdig golvhöjd är +24,70 meter över havet (RH2000)

Utnyttjandegrad

- e_1 Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 m²
- e_2 Största bruttoarea för huvudbyggnad är 300 m²
- e_3 Högst 13 parhus
- e_4 Största byggnadsarea per parhus är 150 m²
- e_5 Största byggnadsarea för huvudbyggnader är 200 m²
- e_6 Största bruttoarea för huvudbyggnader är sammanlagt 400 m²
- e_7 Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 m²
- e_8 Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 250 m²
- e_9 Högst ett friliggande enbostadshus per fastighet
- e_{10} Största byggnadsarea för komplementbyggnader är sammanlagt 50 m²
- e_{11} Största byggnadsarea för komplementbyggnader är sammanlagt 75 m²
- e_{12} Största byggnadsarea för komplementbyggnader är sammanlagt 300 m²
- e_{13} Högst en femtedel (1/5) av fastighetens areal får bebyggas
- e_{14} Största byggnadsarea för uthus/garage är 50 m²
- e_{15} Största byggnadsarea för komplementbyggnader är sammanlagt 100 m²
- e_{16} Högst två bostäder inom fastigheten
- e_{17} Högst 3 bostäder

Varsamhet

- k_1 Byggnaden ska bibehålla sin karaktär med avseende på volym, proportioner, material, färgsättning samt detaljeringsnivå. Byggnadens fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika de befintliga fönstren eller ska återställas till ursprungligt utseende
- k_2 Tak ska vara klätt med taktegel av lera eller med falsat plåttak

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDE

Upphävande av strandskydd

- a_3 Strandskyddet är upphävt

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år efter den dag då detaljplanen får laga kraft undantaget fastigheterna Salem Uttringe 3:12, 1:545, 1:330, 1:304, 1:597, 1:57 och 1:90 där genomförandetiden börjar 2 år efter den dag då planen får laga kraft

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Placering

Komplementbyggnader ska placeras minst 2.0 meter från fastighetsgräns

Huvudbyggnad ska placeras minst 4.5 meter från fastighetsgräns

Skydd mot störningar

Uteplatser som är närmare vägmitt än 20 meter ska förses med bullerskydd så att ekvivalentnivå 50 dBA och maximalnivå 70 dBA inte överskrids

Takvinkel

Minsta takvinkel för sadeltak eller valmade tak är 27 grader för huvudbyggnader

Vinklar på brutna tak ska vara högst 30 grader i övre takdelen och minst 70 grader i nedre takdelen

Utformning

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4.5 meter

Byggnader ska ha fasader i träpanel

Proportioner på fönster ska i huvudsak vara högre än breda

Svart, vit eller grå fasadkulör medges inte förutom för listverk, fönster och detaljer

Fönster ska vara försedda med spröjs

Fasader på tillkommande byggnader ska delas in i fält med hjälp av listverk så som vertikala och horisontella bräder

Minsta takvinkel för komplementbyggnader är 14 grader

Tak får inte vara pulpettak

Fönster ska i huvudsak vara symmetriskt placerade

Tak på huvudbyggnader ska kläs med falsad plåt eller röda takpannor

Utförande

Högst 40% av marken inom varje fastighet får vara hårdgjord

Dagvatten ska tas om hand inom den egna fastigheten

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder avseende komplementbyggnad, tillbyggnad och takkupor.

Marklov krävs även för fällning av träd med en omkrets på 100 centimeter eller mer, mätt 1.3 meter från marken. För fällning av granar krävs inte marklov.

Upplysningar

Befintlig bebyggelse
Om befintlig bebyggelse inte överensstämmer i sin helhet med detaljplanens bestämmelser kan dessa avvikelser kvarstå och leder inte till något ingripande från byggnadsnämnden. Avvikelser som uppstår till följd av planens antagande kan dock påverka framtida bygglovsprövning vid önskemål om ändringar som berör en byggnad eller fastighet som blivit planstridig.

Fornlämningar
Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Inga markarbeten får utföras vid eller i närheten av fornlämningar utan tillstånd från länsstyrelsen. Om fornlämningar påträffas inom planområdet under grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen. Fornlämningsområden är ungefärligt markerade på plankartan. Observera att det kan förekomma lämningar även utanför angiven fornlämning.

Planavgift
Observera att inom aktuellt detaljplaneområde tas en så kallad planavgift ut i samband med bygglovsansökan för viss nybyggnad och tillbyggnad enligt kommunstyrelsen fastställda taxa. Uttringe 1:181 och planerade avstyckningar från Uttringe 1:57 och Uttringe 1:90 är undantagna från planavgift.

Grundkartans beteckningar

- Gränspunkt, inmätt eller beräknad
- Kvarterstraktgräns
- Fastighetsgräns
- 1:1 Registernummer för fastighet med traktnamn
- 1 Registernummer för fastighet med kvartersnamn
- Byggnad i allmänhet
- Slänt
- Enstaka träd
- Dike
- Rättighet
- Staket
- Gångbana
- Väg
- Höjdkurvor (1 meters ekvidistans)
- Osäker höjdkurva
- +0.0 Gällande höjd

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00
Höjdsystem: RH 2000

Grundkarta med fastighetsredovisning
upprättad i januari 2025

Eva Lindhe
Kartingenjör

Till planen hör:
- ☒ Planprogram
- ☒ Samrådsredogörelse program
- ☐
- ☒ Planbeskrivning
- ☐ Miljökonsekvensbeskrivning
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Samrådsredogörelse
- ☒ Granskningsutlåtande
- ☐ Gestaltningsprogram
- ☐ Kvalitetsprogram
- ☐ Illustration

Detaljplan för Södra Ekdalen

Salems kommun

Salems kommun	Stockholms län	Beslutsdatum	Instans
Antagandehandling		Godkännande	
PBL (SFS 2010:900)		Antagande	
2025-01-23	Reviderad	Laga kraft	
		PEX/2021:20	

Jonas Hanifi, Planarkitekt
Ludvig Netré, Planarkitekt/arkitekt

81-76

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter
Skala 1:1000 (A0)