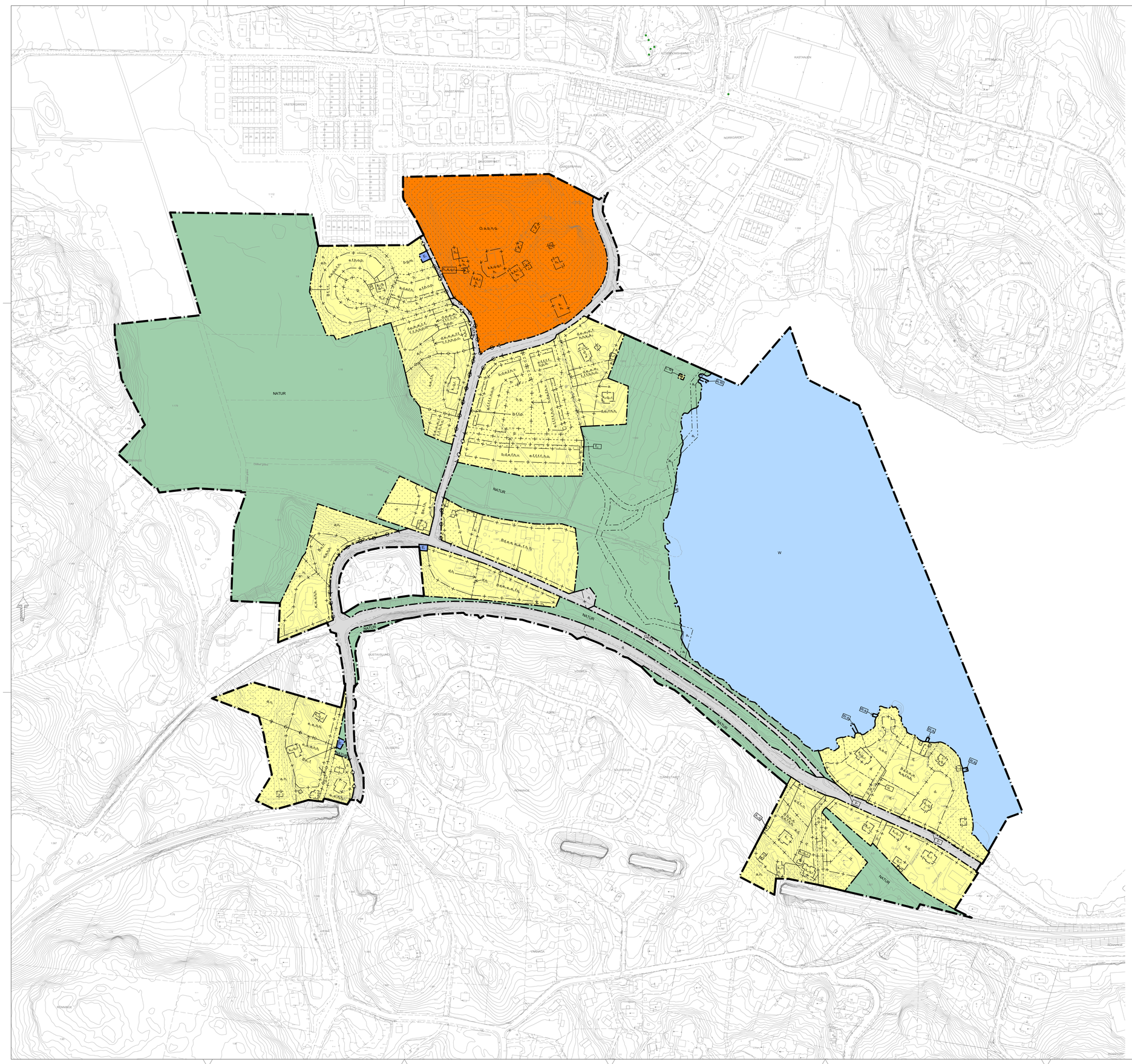

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA	Gata
GATA$_L$	Lokalgata
GC/VÄG	Gång- och cykelväg
NATUR	Natur

Kvartersmark

B	Bostäder
E$_1$	Transformatorstation
C$_1$	Konferensanläggning

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

— ◇ — ◇ — Områdets indelning i fastigheter

Fastighetsstorlek

d_1	Minsta fastighetsstorlek är 1000 m²
d_2	Minsta fastighetsstorlek är 800 m²
d_3	Minsta fastighetsstorlek är 1200 m²
d_4	Minsta fastighetsstorlek är 750 m²
d_5	Minsta fastighetsstorlek är 2000 m²
d_6	Minsta fastighetsstorlek är 1500 m²
d_7	Minsta fastighetsstorlek är 4000 m²

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd är 9.5 meter
h_2	Högsta nockhöjd på flerbostadshus är 11 meter
h_3	Högsta nockhöjd är 10 meter
h_4	Högsta nockhöjd på komplementbyggelse är 4.5 meter
h_5	Högsta nockhöjd är 9 meter
h_6	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4.5 meter
h_7	Högsta nockhöjd är 7 meter
h_8	Högsta nockhöjd är 6 meter
h_9	Högsta nockhöjd är 8 meter
h_{10}	Högsta nockhöjd är 4.5 meter

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

v_1	Lägenhetsfördelningen ska vara 3 lägenheter per flerbostadshus

Markens anordnande och vegetation

n_1	Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
z_1	Markreservat för allmännyttig kortfattik - stänt

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g_1	Markreservat för gemensamhetsanläggning.
g_2	Markreservat för gemensamhetsanläggning för lekplats, grönytor och gångstråk
g_3	Markreservat för gemensamhetsanläggning för gata och VA

Placering

p_1	Flerbostadshus ska placeras med ett minsta avstånd om 10 meter från fasadliv
p_2	Parhus ska placeras med ett minsta avstånd om 8 meter från fasadliv
p_3	Parhus ska placeras med ett minsta avstånd om 6 meter från fasadliv
p_4	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns
p_5	Huvudbyggnad ska placeras med längsidan mot Rönninge Gårds väg

Rivningsförbud

r_1	Byggnad får inte rivas

Skydd av kulturvärden

q_1	Stomme ska bevaras
q_2	Sekelskiftsfönster (1900-tal) vid entrén ska bevaras
q_3	Timmerstomme ska bevaras
q_4	Ursprungligt fönster vid entrén ska bevaras
q_5	Tuktad naturstensgrund ska bevaras
q_6	Tuktad naturstessockel och ursprungliga fönster ska bevaras
q_7	Ursprungliga fönster ska bevaras
q_8	Bebyggelseområdets karaktär vad gäller äldre gårdsanläggning, park och rester efter kallmurar, äldre uppvuxna ädelträd och fruktträd ska bevaras
q_9	Äldre träträdsnet med pressade hörnjärn ska bevaras
q_{10}	Fasadpanel, grund, dörrar och fönster ska bevaras
q_{11}	Ospröjsade och spröjsade tvåluftsfönster med pressade hörnjärn ska bevaras
q_{12}	Stomme, fasadtäckning, skorsten, dörrar och fönster ska bevaras
q_{13}	Verandans ursprungliga fönster ska bevaras
q_{14}	Ursprungliga smånspröjsade fönster med pressade hörnjärn och vitputsad skorsten ska bevaras
q_{15}	Naturstensgrund och timmerstomme ska bevaras
q_{16}	Originalfönster och dörrar ska bevaras
q_{17}	Ursprungligt liggande fasparnel ska bevaras
q_{18}	Originalfönster, fönsterluckor, liggande rödfärgad fasparnel och naturstessockel ska bevaras
q_{19}	Befintliga ursprungliga fönster, skorsten av legel med utkragning upptill och tuktad naturstessockel ska bevaras
q_{20}	Befintliga jugendfönster ska bevaras
q_{21}	Uttygnadens ursprungliga panel och fönster samt ursprungliga små gavelfönster på den södra gaveln ska bevaras
q_{22}	Befintliga, ursprungliga fönster och mönstermurad skorsten ska bevaras

Skydd mot störningar

m_1	Markytan ska vara tillgänglig för översvämning

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Takvinkel

α_1	Minsta takvinkel för parhus är 30 grader
α_2	Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 30 grader
α_3	Minsta takvinkel för flerbostadshus är 40 grader med undantag för takkupor och frontespiser. För takkupor och frontespiser är minsta takvinkel 25 grader

Upphävande av strandskydd

a_1 Strandskyddet är upphävt. .

Utformning

f_1	Endast fristående enbostadshus
f_2	Endast parhus
f_3	Endast fristående flerbostadshus
f_4	Bebyggelsen ska anpassas efter befintlig markterräng
f_5	Fasader ska utformas i trä
f_6	Flerbostadshusen ska utformas med takkupor eller frontespis på långsidornas mitt
f_7	Flerbostadshusen ska utformas med veranda med ovanliggande och sammanbyggd balkong, på långsidornas mitt och på vardera gavel
f_8	Flerbostadshusen ska utformas med tre separata entréer, en centralt placerad längs husets långsida och en på vardera gavel
f_9	Flebostadshusens fasader ska utformas i enhetlig färgsättning per byggnad i antingen röd, gul, grön eller grå (ej mörkgrå) kulör. Färgsättningen ska variera mellan flerbostadshusen. Ulthus ska färgsättas i enlighet med tillhörande flerbostadshus
f_{10}	Parhusens fasader ska utformas i enhetlig färgsättning per byggnad i antingen röd, gul, grön eller grå (ej mörkgrå) kulör. Färgsättningen ska variera mellan parhusen. Ulthus ska färgsättas i enlighet med tillhörande parhus
f_{11}	Fasader ska utformas i rött
f_{12}	Marken ska vara tillgänglig för avledande och renande dike för dagvatten
f_{13}	Tak ska vara av falsad plåt, tegel eller betongpannor i röd, svart eller mörkgrå

Utförande

b_1	Minst 90 % av marken ska vara genomsläpplig.
b_2	Grundläggning ska ske med hänsyn till platsens geotekniska förutsättningar så att sättningar inte uppstår
b_3	Minst 95 % av marken ska vara genomsläpplig.

Utnyttjandegrad

e_1	Största byggnadsarea är 130 m² per parhus
e_2	Största byggnadsarea är 200 m² per huvudbyggnad
e_3	Största byggnadsarea är 1000 m²
e_4	Största byggnadsarea är 950 m²
e_5	Största byggnadsarea är 500 m²
e_6	Största byggnadsarea är 250 m² per flerbostadshus
e_7	Största brutoarea är 300 m² per huvudbyggnad
e_8	Största byggnadsarea är 250 m² per fastighet
e_{9a}	Minsta brutoarea är 300 m² per huvudbyggnad
e_{9b}	Största byggnadsarea är 250 m²
e_{10}	Största byggnadsarea är 200 m² per fastighet
e_{11}	Största byggnadsarea är 150 m² per huvudbyggnad
e_{12}	Största byggnadsarea är 120 m² per huvudbyggnad
e_{13}	Endast en huvudbyggnad per fastighet
e_{14}	Största byggnadsarea är 300 m² per fastighet
e_{15}	Största byggnadsarea är 80 m² per huvudbyggnad
e_{16}	Största byggnadsarea är 130 m² per fastighet
e_{17}	Största byggnadsarea är 150 m² per fastighet
e_{18}	Största byggnadsarea är 100 m² per huvudbyggnad
e_{19}	Största byggnadsarea är 750 m²

Varsamhet

k_1	Huvudbyggnadens höga putsade sockel, bredä liggande fasadpanel målad med falurödfärg samt vita knutlädor, fönster, foder och vindskivor ska bibehållas
k_2	Huvudbyggnadens mansardtak med täckning av svart falsad plåt, tvåluftsfönster med tre rutor per luft, sekelskiftesfönster (1900-tal) vid entrén och entrétrappans vita trävarenda med kolonner och balustrad ska bibehållas
k_3	Byggnadens murade naturstensgrund, liggande fasadpanel, vita knutar, fönster, foder och vindskivor, mansardtak och putsade skorsten ska bibehållas
k_4	Byggnadens tvåluftsfönster med tre rutor per luft ska bibehållas
k_5	Byggnadens smånspröjsade tvåluftsfönster ska bibehållas
k_6	Byggnadens timmerstomme målad med falurödd färg, grund av natursten och smånspröjsade fönster ska bibehållas
k_7	Byggnadens timmerstomme målad med falurödd färg, fasadreklädnad av locklistpanel, smånspröjsade fönster, bisnpröjsade fönster och entrén på södra gaveln med klassicistisk formspråk ska bibehållas
k_8	Byggnadens timmerstomme målad med falurödd färg, grund av natursten och sadeltak ska bibehållas
k_9	Byggnadens stående falurödta panel, svarta dörrar med bandgångjärn och smånspröjsade fönster ska bibehållas
k_{10}	Byggnadens ursprungliga byggnadsvolym, liggande och stående rödfärgad faspanel, avdelad med vita lister, vita knutar och vindskivor samt sadeltak ska bibehållas
k_{11}	Byggnadens ursprungliga byggnadsvolym, mansardtak täckt med enkupigt lertegel samt med taktassar under takfoten, locklistpanel och öppen farstukvist med tidstypisk dekor ska bibehållas
k_{12}	Uthusets liggande faspanel målad med falu rödfärg, röda brädddörrar och vita fönster ska bibehållas
k_{13}	Huvudbyggnadens ursprungliga grundvolym, mansardtak och ursprungliga fönster i gavelspetsarna ska bibehållas
k_{14}	Uthusets liggande faspanel målad med falu rödfärg, två brädddörrar och fyllmaladör, enkelfönster med pressade hörnjärn och ett enkelfönster med sprröjs och fyra rutor ska bibehållas
k_{15}	Huvudbyggnadens ursprungliga grundvolym och mansardtak ska bibehållas
k_{16}	Huvudbyggnadens nuvarande byggnadsvolym präglad av tidigare ombyggnationer, sadeltak med tvåkupigt lertegel och profilerade taktassar, liggande och stående falurod panel som avdelas med tidstypiska vitmålade lister, spröjsade två- och treluftsfönster med två eller tre rutor per luft ska bibehållas
k_{17}	Uthusets rödfärgade fasad och vita knutar, lister, vindskivor och fönster ska bibehållas
k_{18}	Huvudbyggnadens nuvarande byggnadsvolym med tillbyggnader som har anpassats till den ursprungliga byggnaden, mansardtak, liggande panel och tvåluftsfönster med tre rutor i vardera luft ska bibehållas
k_{19}	Huvudbyggnadens Nuvarande byggnadsvolym där tillbyggnader har anpassats till den ursprungliga byggnaden och till stor del har tillkommit i ett tidigt skede, sadeltak täckt med falsad plåt, profilerade taktassar och enkel snickargjädje, liggande och stående faspanel i kombination med tidstypiska lister samt tuktad naturstenssockel och spritputsad sockel ska bibehållas
k_{20}	Torpets byggnadsvolym ska bibehållas
k_{21}	Huvudbyggnadens Tvåluftsfönster med tre rutor i vardera luft, trippelkonsfönster, sadeltak med profilerade taktassar och glasveranda med fästru ska bibehållas
k_{22}	Uthusen ska underhållas så att ursprunglig karaktär bibehålls
k_{23}	Huvudbyggnadens befintliga byggnadsvolym, liggande faspanel och sadeltak med frontespiser med falsad plåt och profilerade taktassar ska bibehållas
k_{24}	Huvudbyggnadens grundvolym med ursprunglig byggnad och tillbyggnad från 1923, liggande faspanel indelad i tidstypiska lister, brant mansardtak med panelinklädd taktot samt hög ljusgrå socket ska bibehållas
k_{25}	Huvudbyggnadens ursprungliga byggnadsvolym, sadeltak, veranda med stolpar i trä och liggande faspanel ska bibehållas
k_{26}	Huvudbyggnadens befintliga byggnadsvolym, liggande och stående faspanel avdelad med lister, sadeltak med profilerade taktassar och högbetongsockel ska bibehållas
k_{27}	Uthusens ursprungliga karaktär ska bibehållas

Villkor för startbesked

a_1	Startbesked får inte ges för bostadshus förrän markföroreningar är avhjälpta till känslig markanvändning (kn).
a_2	Startbesked får inte ges för parhus förrän avledande och renande dagvattendiken anlagts.
a_3	Startbesked får inte ges för förändring av marknivån förrän eventuella markföroreningar är avhjälpta till Känslig markanvändning (KM).

Ändrad lovplikt

a_1	Marklov krävs även för fällning av träd med en omkrets på 50 centimeter eller mer, mätt 1.3 meter från marken.
a_2	Marklov krävs även för all ändring av marknivån.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDE

Upphävande av strandskydd

a_1 Strandskyddet är upphävt. .

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 och börjar gälla från fr.o.m. laga kraft. För bostadsbebyggelse börjar genomförandetiden 2 år efter laga kraft med undantag för fastigheterna Rönninge 1:17 och Uttringe 1:103/Uttringe 1:472 där genomförandetiden börjar 4 år efter laga kraft.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Gränspunkt, inmätt eller beräknad
- Kvartersträktgräns
- Fastighetsgräns
- 11 Registernummer för fastighet med trakttnamn
- 1 Registernummer för fastighet med kvartersnamn
- Byggnad i allmänhet
- Säkert
- Enstaka träd
- Dike
- Rättighet
- Staket
- Gångbana
- Väg
- Höjdkurvor (1 meters ekvidistans)
- Otäcker höjdkurva
- Gällande höjd

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00
Höjdsystem: RH 2000

Grundkarta med fastighetsredovisning upprättad i januari 2021, aktualiserad i november 2022

Eva Lindhe
Kartingenjör

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m
Skala 1:1500 (i A0)

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

Detaljplan för

Rönninge kungsgård och Björknäs

Salems kommun

Salems kommun	Stockholms län	Beslutsdatum	Instans
SAMRÅDSHANDLING		Godkännande	
		Antagande	
Upprättad 2024-05-16	Reviderad	Laga kraft	
		PEX/2018:47	
		81-73	

Johanna Henningsson
Planarkitekt

David Höjlertz
Planarkitekt

Cecilia Törning
Planarkitekt