



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

Kvartermark

- B Bostäder
- E Transformatorstation
- R Kultur
- V Båtuppläggningsplats

Vattenområde

- W Vattenområde
- W Byggor

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Upphävande av strandskydd

- a Strandskyddet är upphävt

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte föras med byggnad
- Marken får endast föras med kompletterbyggnad
- Marken får endast föras med allan

Fastighetsstorlek

- d Minsta fastighetsstorlek är 1200 m²
- d Minsta fastighetsstorlek är 1000 m²
- d Minsta fastighetsstorlek är 14000 m²
- d Minsta fastighetsstorlek är 4000 m²
- d Minsta fastighetsstorlek är 1500 m²
- d Minsta fastighetsstorlek är 3500 m²
- d Minsta fastighetsstorlek är 4300 m²

Höjd på byggnadsverk

- h Högsta nockhöjd är 6.0 meter
- h Högsta nockhöjd är 9.0 meter
- h Högsta nockhöjd är 7.0 meter

Markens anordnande och vegetation

- n Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Granar undantags

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- g Markreservat för gemensamhetsanläggning

Placering

- p Huvudbyggnad längs Uttringevägen ska ha en fasad placerad i liv med den egenskapsgräns som löper längs vägens södra sida

Rivningsförbud

- r Byggnad får inte rivas

Skydd av kulturvärden

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

Stängsel, utfart och annan utgång

- o In- och utfart får inte finnas

Upphävande av strandskydd

- a Strandskyddet är upphävt

Utformning

- f Endast radhus
- f Endast friliggande enbostadshus
- f Kompletterbyggnader ska utformas med växtbeklädda tak
- f Minst hälften av huvudbyggnaderna inom fastigheten ska utformas med accentuerade takfötter som dras in på gavlarna (omvika gesimser)
- f Fasaden ska målas i rött kulör
- f Tak ska kläs med röda takpannor
- f Endast en huvudbyggnad och ett uthus per fastighet
- f Takkupor medges inte
- f Endast parhus

Utnyttjandegrad

- e Huvudbyggnad får vara högst 150 m² i byggnadsarea och högst 300 m² i bruttoarea
- e Högst 13 parhus om högst 150 m² i byggnadsarea vardera
- e Huvudbyggnad får vara högst 200 m² i byggnadsarea och högst 400 m² i bruttoarea
- e Huvudbyggnad får vara högst 120 m² i byggnadsarea
- e Huvudbyggnad får vara högst 250 m² i byggnadsarea
- e Högst ett friliggande enbostadshus per fastighet
- e Sammanlagt byggnadsarea för kompletterbyggnader får vara högst 50 m²
- e Sammanlagt byggnadsarea för kompletterbyggnader får vara högst 60 m²
- e Sammanlagt byggnadsarea för kompletterbyggnader får vara högst 300 m²
- e Högst en femtedel (1/5) av fastighetens areal får bebyggas
- e Största byggnadsarea för uthus/garage är 50 m²
- e Högst två bostäder inom fastigheten
- e Sammanlagt byggnadsarea för kompletterbyggnader får vara högst 100 m²

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. Fornlämningarna är ungefärligt markerade på plankartan. Observera att det kan förekomma lämningar även utanför angiven fornlämning.

Planavgift

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

Varsamhet

- k Byggnaden ska bibehålla sin karaktär avseende volym, proportioner, material, färgsättning samt detaljningsnivå. Byggnadens fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika befintliga fönster eller ska återställas till ursprungligt utseende
- k Tak ska vara klätt med taktegel av lera eller med falsat plätttak

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDE

Upphävande av strandskydd

- a Strandskyddet är upphävt

SEKUNDÄRA EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte föras med byggnad
- Marken får endast föras med kompletterbyggnad

Höjd på byggnadsverk

- h Högsta nockhöjd är 6.0 meter

Markens anordnande och vegetation

- n Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Granar undantags
- n Ytor för öppen dagvattenhantering
- n Trädträd

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- z Släntbräng för ske

Rivningsförbud

- r Byggnad får inte rivas

Upphävande av strandskydd

- a Strandskyddet är upphävt

Utformning

- f Fasader ska vara i stående panel. Täckmålet i futuritt och alla vita höfnöder samt vita foder kring fönster. Fönsterna ska vara jämnt utplacerade och vara av trä. Entré ska markeras med en farsutvikt. Tak ska vara klätt med taktegel av lera

Utnyttjandegrad

- e Huvudbyggnad får vara högst 120 m² i byggnadsarea

Varsamhet

- k Byggnaden ska bibehålla sin karaktär avseende på volym, proportioner, material, färgsättning samt detaljningsnivå. Byggnadens fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika de befintliga fönsterna eller ska återställas till ursprungligt utseende

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Placering

- Huvudbyggnad ska placeras minst 4.5 meter från fastighetsgräns
- Kompletterbyggnader ska placeras minst 2.0 meter från fastighetsgräns

Skydd mot störningar

- Uteplatser som är närmare vägrätt än 20 meter ska föras 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 huvudbyggnad
- Vinklar på brutna tak ska vara högst 30 grader i övre takdelen och minst 70 grader i nedre takdelen

Utformning

- Fönster ska vara försedda med spröjs
- Byggnader ska ha fasader i träpanel
- Proportioner på fönster ska i huvudsak vara högre än breda
- Svart, vit eller grå fasadulor medges inte förutom för listverk, fönster och detaljer
- Minsta takvinkel för kompletterbyggnader är 14 grader
- Fasader på tillkommande byggnader ska delas in i fält med hjälp av listverk så som vertikala och horisontella brådor
- Fönster ska i huvudsak vara symmetriskt placerade
- Tak på huvudbyggnader får inte vara pulpettak
- Tak på huvudbyggnader ska kläs med falsat plätt eller röda takpannor

Utförande

- Dagvatten ska tas om hand inom den egna fastigheten
- Högst 40% av marken inom varje fastighet får vara hårdgjord

Ändrad lovplikt

- Marklov krävs även för fällning av träd med en omkrets på 100 centimeter eller mer, mått 1.3 meter från marken. För fällning av granar krävs inte marklov.
- Bygglov krävs även för alla bygglovsbefriade åtgärder.

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

Grundkartans beteckningar

- Gränspunkt, inmätt eller beräknad
- Kvarterstratigräns
- Fastighetsgräns
- Registernummer för fastighet med traktanamn
- Registernummer för fastighet med kvartersnamn
- Byggnad i allmänhet
- Slänt
- Enstaka träd
- Dike
- Rättighet
- Staket
- Gångbana
- Väg
- Höjdkurvor (1 meters ekvidistans)
- Osäker höjdkurva
- Gällande höjd
- Koordinatsystem: Sweref 99 18 00
- Höjdsystem: RH 2000
- Grundkarta med fastighetsredovisning upprättad 1 maj 2024
- Eva Linde Kartläggare

- Till planen hör:
 - Planprogram
 - Samarbetsprogram
 - Gränskningstillstånd
 - Miljökonsekvensbeskrivning
 - Fastighetsförteckning
 - Samarbetsprogram
 - Illustration

Detaljplan för Södra Ekdalen

Salems kommun	Stockholms län	Salems kommun	Beslutsdatum	Instans
Granskningshandling			Godkännande	
PBL (SFS 2010:900)			Artigande	
2024-05-20	Reviderad		Laga kraft	
			PEX/2021:20	
Jonas Hanif Planarkitekt	Ludvig Nétré Planarkitekt			81-76

