



# ÄNDRING GENOM TILLÄGG TILL DETALJPLAN FÖR KV TRASTEN

i Salem, Salems kommun, Stockholms län

**Plan nr 82-78**, tillägg till gällande detaljplan nr 82-06

dnr 2012/131

## PLANBESTÄMMELSER MED ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Upprättad i maj 2014 av plan- och exploateringsenheten och konsult Lina Kumlin,  
ETTELVA Arkitekter, reviderad i april 2015.

### 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 tydlighetsskäl samtliga planbestämmelser som ska gälla för planområdet, såväl tilläggsbestämmelser som ursprungliga. Nya och ändrade delar av texten i bestämmelserna markeras med fet stil. De ursprungliga planbestämmelser som inte längre gäller är överstrukna.

# 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.**

## § 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 enfamiljsradhus.

## § 5 BYGGNADSHÖJD

Inom med I och II betecknat område får bostadsbyggnad icke uppföras till större medelhöjd än 3,5 resp. 6,0 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. Där enligt nedan ej särskilt medgives må vind ej inredas för bostadsändamål.

## § 7 BYGGNADSYTA INOM KVARTER

Inom e<sub>1</sub> betecknat område får högst 35 radhuslägenheter byggas, ett radhus per tomt, av hustyperna 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 entrétak eller en inbyggd förstukvist på framsidan

Inom e<sub>2</sub> betecknat område får 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 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 entrétak 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 enligt §7 samt påbyggd vind ska utföras med minst det byggnadstekniska brandskydd som anges i typritningarna i bilaga till planbestämmelserna. Därutöver ska takföt på burspråk och förstukvistar utföras med tillräckligt brandskydd inom 1 meter från tomtgräns mot granne. **För inglasat uterum på grannomt fordras särskilda byggnadstekniska åtgärder för att uppnå tillräckligt skydd.** Se även i planbeskrivningen under rubriken *Brandspridning*.

### PLUSHÖJDER

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

### SERVITUTSAVTAL

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

#### Revidering i april 2015 efter samråd.

Planförslaget har utifrån inkomna synpunkter under samråds- och remisstiden kompletterats med följande:

1. Planbestämmelserna har kompletterats med beteckningarna e<sub>1</sub> och e<sub>2</sub>
2. Namnet inskrivningsmyndigheten i genomförandebeskrivningen har ändrats till Lantmäteriet Fastighetsinskrivningen.


### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER

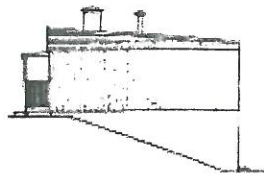
Tillägget till planbestämmelserna är upprättat av kommunarkitekt Conny Olsson, bygg- och miljöchef Lars Haraldsson, exploateringsingenjör Magnus Hansson, arkitektkonsult Ola Ansnes samt planarkitekt Lina Kumlin, ETTTELVA Arkitekter.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

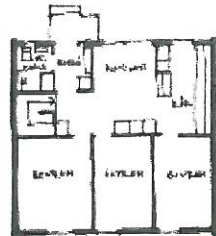
  
Conny Olsson  
Kommunarkitekt

ETTELVA Arkitekter

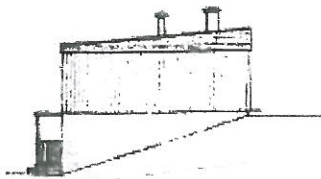
  
Lina Kumlin  
Planarkitekt



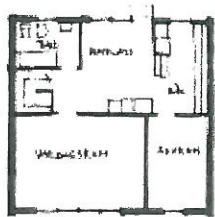
**Hustyp S2**  
Souterränghus,  
entré i övre plan



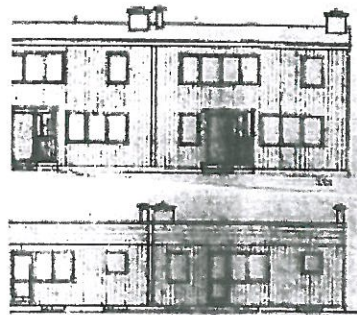
NEDRE PLAN



**Hustyp S3**  
Souterränghus,  
entré i nedre plan



NEDRE PLAN



**OBS: Hustyperna förekommer även i spegelvänd form.**

