



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 Transformatorstation
- R Kulturhus
- V Småbåthamn

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 komplementbyggnad
- Marken får endast föras med allan

Fastighetstorlek

- d Minsta fastighetstorlek är 1200 m²
- d Minsta fastighetstorlek är 1000 m²
- d Minsta fastighetstorlek är 14000 m²
- d Minsta fastighetstorlek är 4000 m²

Höjd på byggnadsverk

- h Högsta nockhöjd är 6,0 meter
- h Högsta nockhöjd är 9,0 meter

Markens anordnande och vegetation

- n Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk
- n Marken ska vara avsedd för dagvattenhantering
- n Trädrad ska finnas
- z Slättentrång får ske

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Placering

- p Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fasthetsgräns
- p Komplementbyggnader ska placeras minst 2,0 meter från fasthetsgräns
- p Huvudbyggnad längs Uttringevägen ska ha en fasad placerad i l med den egenskapsgräns som löper längs vägens östra 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 stomme, 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 parhus
- f Endast friliggande enbostadshus
- f Komplementbyggnader ska utformas med växtbeklädda tak

Upplysning

Befintlig bebyggelse

Vid framtagandet av detaljplanens bestämmelser har hänsyn tagits till befintlig bebyggelse. Om befintlig bebyggelse inte överensstämmer i sin helhet med detaljplanens bestämmelser kan dessa avvikelser kvartals och leder ej 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. Inga fornlämningar påträffas inom planområdet under grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen. Fornlämningssområden är ungefärligt markerade på plankartan. Observera att det kan förekomma lämningar även utanför angiven fornlämning.

Planavgift

Observera att inom aktuell detaljplaneområde tas en så kallad planavgift ut i samband med bygglovsansökan för viss nybyggnad och tillbyggnad enligt kommunstyrelsens fastställda taxa.

- f 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 färsälvakt. Tak ska vara klätt med taktegel av lera
- f Minst hälften av huvudbyggnaderna inom fastigheten ska utformas med accentuerade takfötter som dras in på gavarna (omvikta gesimer)
- f Fasaden ska målas i röd kulör
- f Tak ska läs med röda takpannor

Utnyttjandegrad

- e Huvudbyggnad får vara högst 200 m² i byggnadsarea och högst 300 m² i bruttarea
- e Huvudbyggnad får vara högst 150 m² i byggnadsarea variera
- e Huvudbyggnad får vara högst 200 m² i byggnadsarea
- 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 Sammanlagd byggnadsarea för komplementbyggnader får vara högst 50 m²
- e Sammanlagd byggnadsarea för komplementbyggnader får vara högst 60 m²
- e Sammanlagd byggnadsarea för komplementbyggnader får vara högst 300 m²

Varsamhet

- k 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
- k Fasaden ska vara av vit eller beige puts
- k Tak ska vara klätt med taktegel av lera eller falsat plätttak

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDE

Upphävande av strandskydd

- a Strandskyddet är upphävt

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4,5 meter

Skydd mot störningar

Utspärlar 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

Utformning

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

Utförande

Dagvatten ska i tas om hand inom den egna fastigheten Högst 50% av marken inom varje fastighet får vara hårdgjord

Ändrad lovplikt

Byggnad krävs även för alla bygglovsbefriade åtgärder. Marklov krävs även för fällning av träd med en omkrets på 100 centimeter eller mer, mått 1,5 meter från marken.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år efter den dag då detaljplanen får laga kraft undantaget fastigheterna Salems 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

- o Gränspunkt, inmätt eller beräknad
- o Kvartersstråkgräns
- o Fasthetsgräns
- o 11 Registernummer för fastighet med traktnamn
- o 1 Registernummer för fastighet med kvartersnamn
- o Byggnad i allmänhet
- o Slätt
- o Enstaka träd
- o Dike
- o Rättighet
- o Statet
- o Gångbana
- o Väg
- o Höjdkurvor (1 meters ekvidistans)
- o Osäker höjdkurva
- o Gällande höjd
- o Koordinatsystem: Sweref 99 18 00
- o Höjdsystem: RH 2000

Grundkarta med fasthetsredovisning upprättad i september 2023
Eva Linde
Kartingenjör

- Till planen hör:
 - Planprogram
 - Samrådsredovisningsprogram
 - Granskningsutlåtande
 - Gestaltungsprogram
 - Kvalitetsprogram
 - Illustration
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fasthetsredovisning
- Samrådsredovisning

Detaljplan för Södra Ekdalen

| | | | |
|--------------------------------|----------------|------------------------------|---------|
| | | | |
| Salem's kommun | Stockholms län | Beslutsdatum | Instans |
| Samrådshandling | | Godkännande | |
| PBL (SFS 2010:900) | | Antagande | |
| 2023-11-01 | Reviderad | Laga kraft | |
| | | PEX2021:20 | |
| Jonas Hanfjell Planarkitekt | | Ludvig Nétré Planarkitekt | 81-76 |

