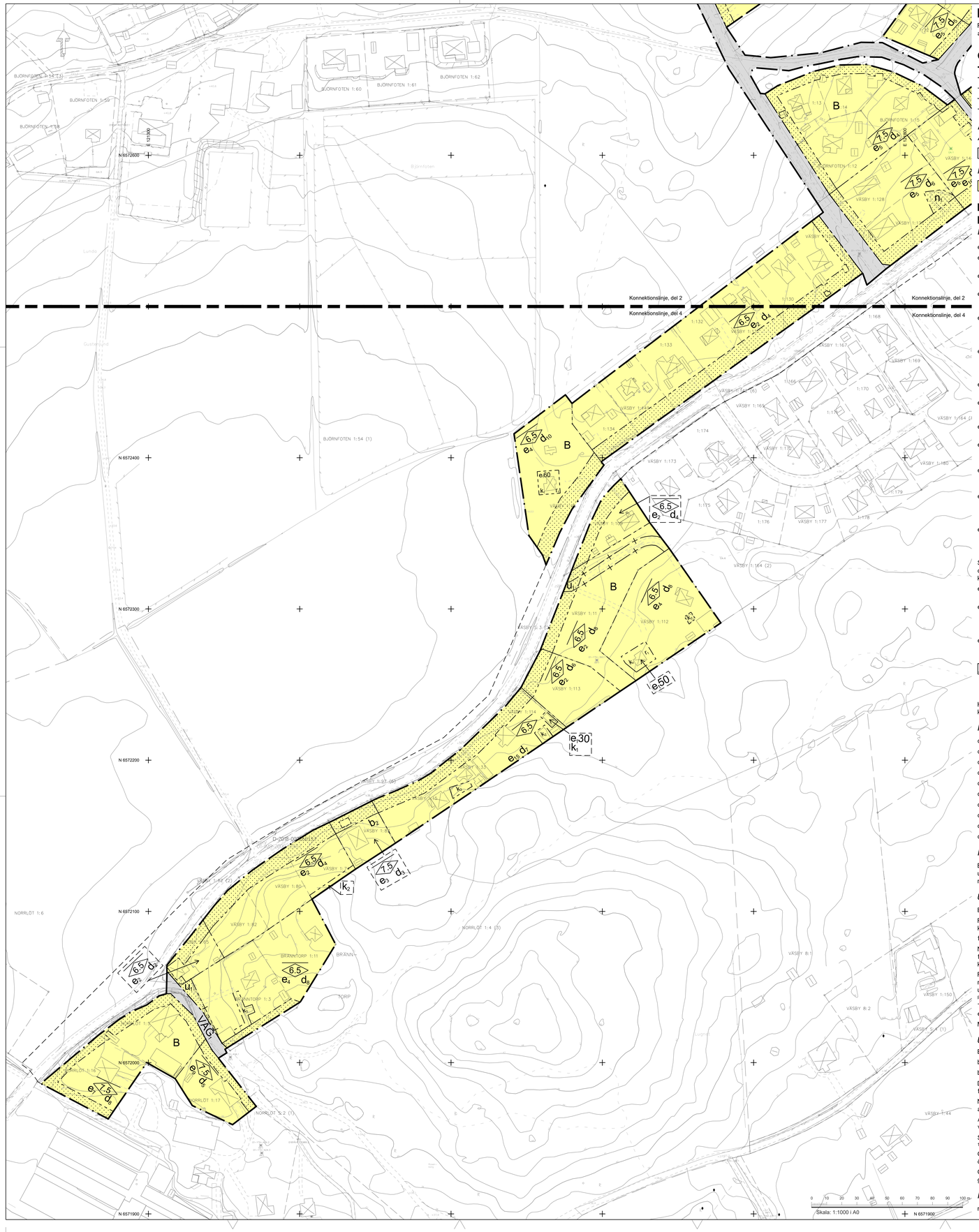


PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

VÄG$_1$ — Lokalgata.

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B — Bostäder.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e,000 — Största byggnadsarea inom egenskapsområdet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_2 — Största exploatering är 120 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_3 — Största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_4 — Största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnader. Byggnadsarean får fördelas på två byggnader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_5 — Största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 110 kvm (BYA) för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter, om inget annat anges. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_6 — Största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en maximal nockhöjd om 5,5 meter. Största exploatering är 120 kvm (BYA) för en byggnad med en maximal nockhöjd om 7,5 meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_7 — Största exploatering är 160 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_8 — Största exploatering är 160 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnader. Byggnadsarean får fördelas på två byggnader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_9 — Största exploatering är 200 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_{10} — Fastigheten får inrymma en huvudbyggnad och ett kompletterande, mindre bostadshus. Kulturhistoriskt värdefull komplementbyggnad får inredas för bostadsändamål. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_{11} — Fastigheten får inrymma en huvudbyggnad och ett kompletterande, mindre bostadshus. Kompletterande bostadshus får uppta maximalt 30 kvm byggnadsarea (BYA). 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_{12} — Antingen ska befintlig byggnad tillgodoräknas som kompletterande bostadshus om 45 kvm byggnadsarea (BYA) eller så får ny byggnad om maximalt 45 kvm (BYA) uppföras i dess ställe som kompletterande bostadshus. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_{13} — Antingen ska befintlig byggnad tillgodoräknas som kompletterande bostadshus om 60 kvm byggnadsarea (BYA) eller så får ny byggnad om maximalt 60 kvm (BYA) uppföras i dess ställe som kompletterande bostadshus. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Största sammanlagda exploatering är 60 kvm byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnader om inget annat anges. Utöver tillåten byggrätt för komplementbyggnad/-er medges att kulturhistoriskt värdefull komplementbyggnad/-er får bibehållas. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_{14} — Största sammanlagda exploatering är 30 kvm byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_{15} — Största sammanlagda exploatering är 80 kvm byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnader. Utöver tillåten byggrätt för komplementbyggnad/-er medges att kulturhistoriskt värdefull komplementbyggnad/-er får bibehållas. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_{16} — Största sammanlagda exploatering är 160 kvm byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnader , fördelat på minst fem byggnader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e,60 — Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

0,0 — Högsta nockhöjd i meter om inget annat anges. Bestämmelsen gäller för huvudbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre kompletterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighetsstorlek

d_1 — Minsta fastighetsstorlek är 500 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st p.

d_2 — Minsta fastighetsstorlek är 800 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st p.

d_3 — Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st p.

d_4 — Minsta fastighetsstorlek är 1100 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st p.

d_5 — Minsta fastighetsstorlek är 1300 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st p.

d_6 — Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st p.

d_7 — Minsta fastighetsstorlek är 1800 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st p.

d_8 — Minsta fastighetsstorlek är 2000 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st p.

d_9 — Minsta fastighetsstorlek är 2500 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st p.

d_{10} — Minsta fastighetsstorlek är 3000 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st p.

Placering

Byggnad ska placeras så behov av markingrepp minimeras och så att sprängning och utfyllnad undviks. Nivåskillnader vid grundläggning får tas upp genom förhöjd sockel i stället för stora markingrepp. Gäller all kvartersmark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Endast friliggande enbostadshus. Gäller all kvartersmark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Fasader ska vara av träpanel, om inget annat anges, i för området och uppförandetiden karaktäristisk bruten kulör. Gäller all kvartersmark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_1 — Fasader ska vara av puts och trä, likt befintlig. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Ny byggnad inklusive komplementbyggnader ska beträffande placering, volym, uttryck och färgskala utformas på ett sätt som är anpassat till områdets bebyggelsekaraktär. Gäller all kvartersmark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Förhöjd sockel som överstiger 20% av den lägsta fasadlivets höjd ska undantas från nockhöjdsberäkningen om den anläggs för att hantera markinvåskillnader. Förhöjd sockel får uppta högst 40% av byggnadens totalarea (BYA + OPA). Gäller all kvartersmark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Takkupor får uppföras. Takkupor får sammanlagt uppta högst 1/3 av aktuell fasadlängd. Gäller endast bostadshus som ej omfattas av varsamhetsbestämmelse (k). 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Minsta takvinkel är 23 grader för mansardtak och 27 grader för övriga tak. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

Endast 15% av fastighetsarean får hårdgöras om inget annat anges. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b_1 — Endast 20 % av fastighetsarean får hårdgöras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b_2 — Endast 35 % av fastighetsarean får hårdgöras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Dagvatten ska avledas till dagvattenfördröjande anläggning inom fastigheten med en lämplig fördröjningsvolym, beräknad utifrån hårdgjorda ytors storlek. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelsestruktur, topografi och vegetation. Gäller all kvartersmark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Antingen får suterräng, källare eller vind inredas. Byggnaden får maximalt innehålla två våningar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Suterränghus/sluttningsvåning får uppföras vid en marklutning över 11 grader (1:5). 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Grundläggning ska ske som lägst +2,7 meter i underkant, enligt RH 2000, med hänsyn till översvämningsrisk. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Grundläggning ska vid uppförande av sutterränghus eller hus med källare utföras med tät grund. Teknisk utrustning ska placeras ovan omgivande marknivå. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

n_1 — Markens höjd får inte ändras. 4 kap. 10 §

Värdefulla träd, med en stamdiameter om 30 cm eller större, mätt 1,3 meter ovan mark, ska bevaras (ädellövträd och tall). Gäller all kvartersmark. 4 kap. 10 §

n_2 — Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. 4 kap. 10 §

Kvartersmark ska anordnas med hänsyn till områdets kulturhistoriskt värdefulla tomter med äldre trädgårds- eller skogskaraktär och anläggningar så som jordkällare, murar och andra kulturhistoriska lämningar. Gäller all kvartersmark. 4 kap. 10 §

Vid marknivåförändring ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter och lutning ska inte överstiga 1:2. Gäller all kvartersmark. 4 kap. 10 §

Rivningsförbud

r_1 — Byggnad får inte rivas. 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Varsamhet

k_1 — Kulturhistorisk värdefull byggnad. Åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet ska göras i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Byggnaden får inte förvanskas. Byggnadens egenskaper och karaktärsdrag är beskrivna i bilaga 1 i planbeskrivningen. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

k_2 — Murar, jordkällare och husgrunder ska vårdas och bevaras. Dessa är beskrivna i bilaga 1 i planbeskrivningen. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

Skydd mot störningar

m_1 — Buskar och träd ska bevaras och kan kompletteras med ytterligare träd, till skydd mot blocknedfall. Bestämmelsen gäller inom hela egenskapsområdets utbredning. Vid växtval bör lokal flora och fauna gynnas. Lämpliga växter som kan kombineras är gran, tall, en, nypon, stenros, sälg, rönn, oxel och björk. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

m_2 — Mur ska placeras mot område med risk för blocknedfall. Muren ska vara minst 1 meter hög. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

m_3 — Vall till skydd mot blocknedfall ska bibehållas till sin utformning. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

m_4 — Schaktsanering ska ske av översta jordlaget ned till 0,5 meter för att avhjälpa föroreenad mark. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats. 4 kap. 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år för allmän plats (Väg1) efter den dag planen får/vinner laga kraft. Genomförandetiden för kvartersmark (B) är uppdelad i fyra olika delområden (1A, 1B, 1C och 1D). I område 1A är genomförandetiden 10 år och börjar gälla 5 år efter den dag planen får/vinner laga kraft. I område 1B är genomförandetiden 8 år och börjar gälla 7 år efter den dag planen får/vinner laga kraft. I område 1C är genomförandetiden 6 år och börjar gälla 9 år efter den dag planen får/vinner laga kraft. I område 1D är genomförandetiden 4 år och börjar gälla 11 år efter den dag planen får/vinner laga kraft. 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbefriade enl. PBL 9 kap. 4§ a - c. Undantag finns för ett växthus med en maximal BYA om 15 kvm och maximal nockhöjd om 3,5 meter, förutsatt att det inte redan finns ett växthus på fastigheten. Gäller all kvartersmark. 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

Bygglov krävs även för fasadändring, omfärgning och byte av taktäckningsmaterial för byggnader med varsamhetsbestämmelse (k). 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

Marklov krävs även för fällning av ädellövträd och tall med en stamdiameter större än 30 cm mätt 1,3 m ovan marknivå. Marklov får endast ges om träden utgör säkerhetsrisk, för byggnation av nytt bostadshus eller vid åtgärder för infrastruktur och ledningsdragning. Tidpunkt för trädfällning ska anpassas efter häckningssäsong så att artskyddet inte påverkas negativt. Om träd fälls ska återplantering göras inom fastigheten, med samma trädslag. Återplantering ska ske inom ett år från nedtagande. Ersättningsträd ska ha en stamdiameter om minst 5 cm. Stammen bör tas omhand för att gynna fauna. Gäller all kvartersmark. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Villkor för startbesked

a_1 — Startbesked får inte ges för byggnation förrän marknivån ändrats så att grundläggning sker som lägst +2,7 meter i underkant enligt RH2000. 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

a_2 — Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar avhjälpts och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning. 4 kap. 14 § 1 st 5 p.

a_3 — Startbesked får inte ges för byggnation förrän mur till skydd mot blocknedfall har kommit till stånd. 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Markreservat

u_1 — Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §

u_2 — Markreservat för allmännyttiga underjordiska el ledningar. 4 kap. 6 §

Övrigt

a_4 — Markreservat där befintlig underjordisk ledning får ersättas av dike. 4 kap. §

Dagvatten ska omhändertas lokalt (LOD) på egen fastighet. 4 kap. §

ILLUSTRATION

- Illustrationslinje
- Konnektionslinje

Extra upplysningar

Planavgift tas ut i samband med bygglov

De fysiska planhandlingarna gäller. Detaljplanearbetet startade innan 1 januari 2022 och planbeskrivningen är inte kopplad digitalt till plankartan.

Det finns outredda fastighetsgränser och avsöndrade fastigheter. För mer information se sid. 11 - 14 i planbeskrivningen.

Strandskyddet är redan upphävt inom kvartersmark (B) och väg-område.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader finns beskrivna i planbeskrivningens bilaga 1.

Kompletterande, mindre bostadshus medför inte rätt till avstyckning.

I och med att området utgör kulturmiljö bedöms införande av omfattande belysningsåtgärder utgöra en byggloviakttagande åtgärd i enlighet med PBL 8:13, PBF 6:3. Utformning av belysning ska ske med hänsyn till kulturmiljö och fauna. För mer information, se planbeskrivningen, sida 115.

Innan schaktarbete får utföras i på fastigheter: Väsby 1:75, 1:92, Vinberga 1:19 och 1:36 ska en anmälan om efterbehandling av föroreenad mark lämnas in till tillsynsmyndigheten.

Delar av planområdet omfattas av vattenskyddsområde, skyddsföreskrifter ska följas.

Samråd med länsstyrelsen kan krävas för åtgärder som kan medföra allvarlig skada på särskilt skyddsvärda träd eller andra naturmiljöer med dess djur- och växtarter. MB 12 kap 6§

Åtgärder i syfte att minimera risk för att detaljplanen kommer i konflikt med artskyddsförordningen

Groddjur omfattas av artskydd, gäller djurens alla levnadsstadier. Markarbeten bör genomföras i perioden maj - oktober för att undvika påverkan på övervintringslokaler. Vid markåtgärder eller byggnation i närheten av dammar och vattendrag/diken ska försiktighetsåtgärder vidtas så att vattengrumling undvikis.

Fågel omfattas av artskydd. All avverkning, markarbeten, röjning och schaktning av markvegetation ska genomföras under icke häckningssäsong i syfte att undvika förbudet mot att döda och skada fåglar.

- Häckningssäsongen infaller generellt den 15 mars-15 augusti.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Gränspunkt, inmätt eller beräknad
- Trakt- / kvartersgräns
- Fastighetsgräns
- 1 — Registernummer för fastighet med kvartersnamn
- 1:1 — Registernummer för fastighet med traktnamn
- TÄLJE 1:1 — Traktnamn och registernummer
- TÄLJE — Kvarter- / traktnamn
- TÄLJE S:1 — Samfällighet med registernummer
- Servitut
- Ledningsrätt
- Gemensamhetsanläggning
- Fornlämning
- Kulturhistorisk lämning
- Möjlig fornlämning
- vy — Vattenyta
- Byggnad i allmänhet
- Bostadshus med takkontur resp husliv
- Uthus med takkontur resp husliv
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Trappa
- Byggnadstillbehör
- Brygga
- Simbassäng
- Skymd byggnadslinje
- Stödmur / Kaj
- Staket
- Stängsel / Bullerplank
- Stenmur
- Häck
- Elljusspår
- Luftledning
- Dike
- Vattendrag
- Fordonsväg
- Gång- och cykelbana
- Stig
- Parkering
- Traktorväg
- Strandskydd
- Grundvattenskydd
- Naturreservat
- Täktillstånd
- 5 — Höjdkurvor (med 0,5 meters ekvidistans)
- Slänt
- + 0,0 — Inmätt höjd
- Barrträd
- Lövträd
- Ekskåp
- Belysningsstolpe
- Brunnslock
- Flaggstång
- Stolpe
- Höjdfix
- Triangelpunkt
- Polygonpunkt

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH 2000

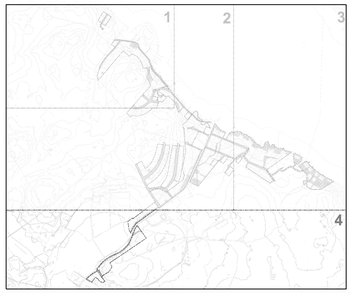
Grundkarta med fastighetsredovisning upprättad 2025-08-29

Kartan är framställd genom utdrag ur digital kartdatabas och kontrollerad inom planområdet

Mikael Lundgren
Kartingenjör
Peter Neidestam, Mikael Lundgren
Mätningsingenjör

Karta med utbyggnadsetapper 1A-1D återges i plankartans del 2 och 3 samt i genomförandebeskrivningen

ÖVERBLICKSKARTA



Till planen hör:
- ☐ Planprogram
- ☐ Samrådsredogörelse program
- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Undersökning av betydande miljöpåverkan
- ☐ Miljökonsekvensbeskrivning
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Samrådsredogörelse
- ☐ Granskningsutlåtande
- ☐ Gestaltningsprogram
- ☐ Illustration
- ☐

Detaljplan för

Sandviken, etapp 1. Del 4 av 4

Dnr: EN 2023/000023, tidigare SBN 2012/001084

Södertälje kommun — Stockholms län

	Beslutsdatum	Instans
Samhällsbyggnadskontoret		
Granskningshandling	Antagande	
Upprättad 2025-10-04	Laga kraft	

Kajsa de Vall, Chef område planering
Anna Fredrikson, Planarkitekt

Arkivnummer: