

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 kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA, Lokalgata
- GÅNG, Gångväg
- CYKEL, Cykelväg

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

- GATA, Lokalgata

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B, Bostäder
- E, Transformatorstation
- E₁, Pumpstation
- L, Odling
- L₂, Odling och djurhållning
- Z, Verksamhet som inte får vara störande för omgivande bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e000, Största byggnadsarea inom egenskapsområdet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁, Största exploatering är 85 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂, Största exploatering är 120 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₃, Största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad om inget annat anges. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₄, Största exploatering är 160 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₅, Största exploatering är 170 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₆, Största exploatering är 180 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₇, Största exploatering är 200 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₈, Största exploatering är 220 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Största sammanlagda exploatering är 60 kvm BYA för komplementbyggnader per fastighet 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.

- e₉, Största sammanlagda exploatering är 15 kvm BYA för komplementbyggnader per fastighet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁₀, Största sammanlagda exploatering är 70 kvm BYA för komplementbyggnader per fastighet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁₁, Största sammanlagda exploatering är 80 kvm BYA för komplementbyggnader per fastighet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁₂, Största sammanlagda exploatering är 140 kvm BYA för komplementbyggnader per fastighet fördelat på minst tre byggnader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁₃, Största sammanlagda exploatering är 170 kvm BYA för komplementbyggnader per fastighet, om inte annat anges, varav största är 100 kvm BYA. Utöver tillåten byggrätt för komplementbyggnad-er medges att kulturhistoriskt värdefull komplementbyggnad-er får bibehållas. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁₄, Största sammanlagda exploatering är 200 kvm BYA för komplementbyggnader fördelat på minst tre byggnader. Utöver tillåten byggrätt för komplementbyggnad-er medges att kulturhistoriskt värdefull komplementbyggnad-er får bibehållas. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁₅, Största sammanlagda exploatering är 250 kvm BYA för komplementbyggnader, fördelat på minst tre byggnader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁₆, Största sammanlagda exploatering är 400 kvm BYA för komplementbyggnader, fördelat på minst tre byggnader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Vid nybyggnation får endast en huvudbyggnad finnas på fastigheten om inte annat anges. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Endast komplementbyggnad får placeras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd i meter över medelmarknivå för huvudbyggnad om inget annat anges. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

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

Minsta takvinkel är 23 grader för mansardtak och 27 grader för övriga tak. Gäller all kvartersmark. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighetsstorlek

- d₁, Minsta fastighetsstorlek är 300 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- d₂, Minsta fastighetsstorlek är 700 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- d₃, Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- d₄, Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- d₅, Minsta fastighetsstorlek är 2000 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- d₆, Minsta fastighetsstorlek är 3000 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- d₇, Minsta fastighetsstorlek är 4000 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- d₈, Minsta fastighetsstorlek är 4500 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- d₉, Minsta fastighetsstorlek är 5000 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- d₁₀, Minsta fastighetsstorlek är 7000 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- d₁₁, Minsta fastighetsstorlek är 9000 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- d₁₂, Minsta fastighetsstorlek är 10000 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- d₁₃, Minsta fastighetsstorlek är 12000 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.
- d₁₄, Minsta fastighetsstorlek är 15000 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

Placering

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

Utformning

- f₁, Parthus bestående av två sammanbyggda enbostadshus över fastighetsgräns får uppföras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂, Fasad ska utformas i puts. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Fasad ska utformas med träpanel, om inte annat anges, i för området och uppförandetiden karaktäristisk bruten kulör. Gäller all kvartersmark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Området ingår i en värdefull kulturmiljö. Ändringar, tillägg och ny bebyggelse inklusive komplementbyggnader ska beträffande placering, volym, uttryck och färgskala utformas på ett sätt som är anpassat till områdets bebyggelsekaraktär. Särskild hänsyn ska tas till landskapsbilden vid den öppna odlingmarken. Gäller all kvartersmark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Förhöjd sockel över 20% av lägsta fasadlivets höjd undantas från beräkning av nockhöjd i det fall den uppförs för omhändertata marknivåskilnader. Förhöjd sockel får anläggas för maximalt 40% av byggnadens totalarea. Gäller all kvartersmark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Endast friliggande enbostadshus, gäller all kvartersmark om inte annat anges. 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.

Utförande

- b₁, Endast 20 % av fastighetsarean får hårdgräs. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂, Endast 18 % av fastighetsarean får hårdgräs, om inte annat anges. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₃, Endast 35 % av fastighetsarean får hårdgräs. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₄, Pumpstation ska förses med lokalt fördörningsmagasin så att breddning inte sker mot recipient. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₅, Fastigheten får endast avstyckas till två fastigheter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Dayvatten ska avledas till dagvattenfördröjande anläggning inom fastigheten med en lämplig fördörningsvolym specifikt beräknad utifrån hårdgjorda ytors storlek. Gäller all kvartersmark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Grundläggning ska anpassas till befintlig bebyggelsestruktur, topografi och vegetation. Nivåskilnader vid grundläggning får tas upp genom förhöjd sockel. Gäller all kvartersmark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

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

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

Antingen får suterräng, kallare eller vind inretras. Byggnaden får maximalt innehålla två våningar. Gäller all kvartersmark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

- v₁, Maximalt tre bostäder får anordnas. 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

Markens anordnande och vegetation

- n₁, Markens höjd får inte ändras. 4 kap. 10 §
- n₂, Träd med högt miljömässigt värde som ingår i allé. Träd får endast fallas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. 4 kap. 10 §
- n₃, Hamlade träd med högt miljömässigt värde. Träd får endast fallas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. 4 kap. 10 §
- n₄, Träd får endast fallas 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 §

Värdefulla träd ska bevaras (ädellöv och tall). Gäller all kvartersmark. 4 kap. 10 §

Vid marknivåförändring ska marken anslutas följsamt mot omgivande fastigheter. Lutning ska inte överstiga 1:2. 4 kap. 10 §

Rivningsförbud

- r₁, Byggnad får inte rivas. 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Varsamhet

- k₁, Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet ska göras i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomst. Byggnaden får inte förväskas. Byggnadens egenskaper och karaktärsdrag är beskrivna i planbeskrivningens bilaga 1. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- k₂, Mur ska bevaras. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

Skydd mot störningar

- m₁, Plank ska uppföras för att skydda mot allergenspridning. Planket ska sträcka sig längs gräns mot angränsande bostadsfastighet och vara minst 1,7 meter högt och maximalt vara 2 meter högt. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.
- m₂, Pumpstation ska förses med luktreducerande åtgärder i det fall pumpstation placeras närmare omgivande bostadshus än 50 meter. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.
- m₃, Buskar och träd ska planteras som allergenbarriär inom hela egenskapsområdets utbredning till skydd mot allergener. Vegetationen ska ha en höjd om minst 1,7 meter och skapa en tät barriär från marknivå till topp, som underhålls för att bevara sin täthet. Vid växtval bör lokal flora och fauna gynnas. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

- a₁, Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. 4 kap. 7 §
- a₂, Huvudmannaskapet är kommunalt för den allmänna platsen. 4 kap. 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år för allmän plats (GÅNG, CYKEL och GATA) samt för E-område efter den dag planen får laga kraft. Genomförandetiden för Kvartersmark (B) är uppdelad i fyra olika delområden (2A, 2B, 2C och 2D). I område 2A är genomförandetiden 5 år och börjar gälla 5 år efter den dag planen får/vinner laga kraft. I område 2B är genomförandetiden 5 år och börjar gälla 7 år efter den dag planen får/vinner laga kraft. I område 2C är genomförandetiden 5 år och börjar gälla 5 år efter den dag planen får/vinner laga kraft. I område 2D är genomförandetiden 5 år och börjar gälla 11 år efter den dag planen får/vinner laga kraft. Bygglag inom kvartersmark får ges innan påbörjad genomförandetid under förutsättning att anslutningspunkter till allmänna vatten- och spillvattenledningar har upprättats för den berörda fastigheten inom detaljplanområdet och att dessa kan tas i bruk. 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

Bygglag krävs även för fasadändring, utfärgning och byte av taktäckningsmaterial för byggnader med varsamhetsbestämmelse (k). 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bygglag krävs även för komplementbyggnader och tillbyggnader som annars är lovbefriade. Området utgör en särskilt värdefull kulturmiljö. Gäller all kvartersmark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

a₃, Marklov krävs även för anläggande av pumpstation med tillhörande fördörningsmagasin. 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Marklov krävs även för fällning av adallovträd och tall med en stamdiometer större än 30 cm mätt 1,3 m ovan marknivå. Marklov får endast ges om trädet är sjukt, 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 fallis ska återplantering göras inom fastigheten, med samma trädslag. Återplantering ska ske inom ett år från nedlagande. Ersättningsstråd ska ha en stamdiometer om minst 5 cm. Stammen bör tas omhand för att gynna fauna. Gäller all kvartersmark. 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Marklov krävs även för fällning av med n₂ - 4 markerade träd. Marklov får endast ges om trädet är sjukt eller utgör säkerhetsrisk. 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Marklov krävs även för schaktning, fyllning och sprängning som påverkar markens höjdläge med mer än 0,5 meter. Vid marklov ska påverkan på landskapsbild, helhetsverkan, kulturmiljö, naturvärden och möjlighet till hantering av dagvatten beaktas. Gäller all kvartersmark. 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Villkor för lov

- a₄, Bygglag får inte ges för ny- och/eller tillbyggnation förrän ändring av vägområde för lokalgatans anslutning mot Sandviksvägen har kommit till stånd. 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Bygglag får inte ges för ny- och/eller tillbyggnation förrän vatten och spillvatten dragits ut till berörd fastighet och anvisad förbindelsepunkt kommit till stånd. Gäller all kvartersmark. 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

Villkor för startbesked

- a₅, Startbesked får inte ges för de delar som inte omfattar grundläggning vid ny- och/eller tillbyggnation förrän markförlorening av hjälps och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning. 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

- a₆, Startbesked får inte ges för ny- och/eller tillbyggnation förrän plank i enlighet med m1 och plantering i enlighet med m3 till skydd mot allergener kommit till stånd. 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

Markreservat

- u₁, Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §
- x₁, Markreservat för slänt för allmännyttig gång- och cykelbana. 4 kap. 6 §

Strandskydd

- a₇, Strandskyddet är upphävt. 4 kap. 17 §

Övrigt

Dagvatten ska omhändertats lokalt (LOD) på egen fastighet. Gäller all kvartersmark. 4 kap. 5 §

ILLUSTRATION

Illustrationslinje

Extra upplysningar

Planavgift tas ut i samband med bygglov

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

Det finns utredna fastighetsgränser och avsnödrade fastigheter. För mer information se sid. 12 - 14 i planbeskrivningen.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader finns beskrivna i planbeskrivningens bilaga 1.

I och med att området utgör kulturmiljö bedöms införande av omfattande belysningsåtgärder utgöra en bygglovspliktig åtgärd i enlighet med PB 8:13, PBF 6:3. Utformning av belysning ska ske med hänsyn till kulturmiljö och fauna. För mer information, se planbeskrivningen, sida 141.

Innan schaktarbete får utföras i på fastigheter med bestämmelse a5, ska en anmälan om efterbehandling av förorenad 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 artskyddsfordrningen

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 undviks.

Fågel omfattas av artskydd. All avverkning, markarbeten, röjning och schaktning av markvegetation bör 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
- Länsgrens
- Trakt- / kvartersgräns
- Fastighetsgräns
- 3D-Fastighetsgräns
- 1, Registernummer för fastighet med traktnamn
- 1:1, Registernummer för fastighet med traktnamn
- TÄLJE 1:1, Kvarter- / traktnamn
- TÄLJE /Z0/, Registernummer för 3D fastighet med kvartersnamn
- TÄLJE S:1, Samfällighet med registernummer
- Servitut
- Ledningsrätt
- Gemensamhetsanläggning
- Fornlämning
- Kulturhistorisk lämning
- Möjlig fornämning
- Vattenyta
- Byggnad i allmänhet
- Bostadshus med takkontur resp husliv
- Utlhus med takkontur resp husliv
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Trappa
- Byggnadsställbehör
- Bygga
- Pergola / Växthus
- Simbassäng
- Skydd byggnadslinje
- Övrig utskärande byggnadsdel
- Stödmur / Koj
- Staket
- Stängsel / Bullerplank
- Stenmur
- Häck
- Eljusspår
- Luftledning
- Dike
- Vattendrag
- Fordonsväg
- Gång- och cykelbana
- Slig
- Parkering
- Traktorsväg
- Strandskydd
- Grundvattenskydd
- Landskapsbildskydd
- Höjdiukurvor (med 0,5 meters ekvidistans)
- Slänt
- Inmätt höjd
- Barriär
- Lövträd
- Elskäp
- Belysningsstolpe
- Brunnslock
- Flaggstäng
- Stolpe
- Höjdfix
- Triangelpunkt
- Polygonpunkt

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00

Höjdsystem: RH 2000

Grundkarta med fastighetsredovisning upprättad 2026-04-10

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

Mikael Lundgren
Kartingenjör

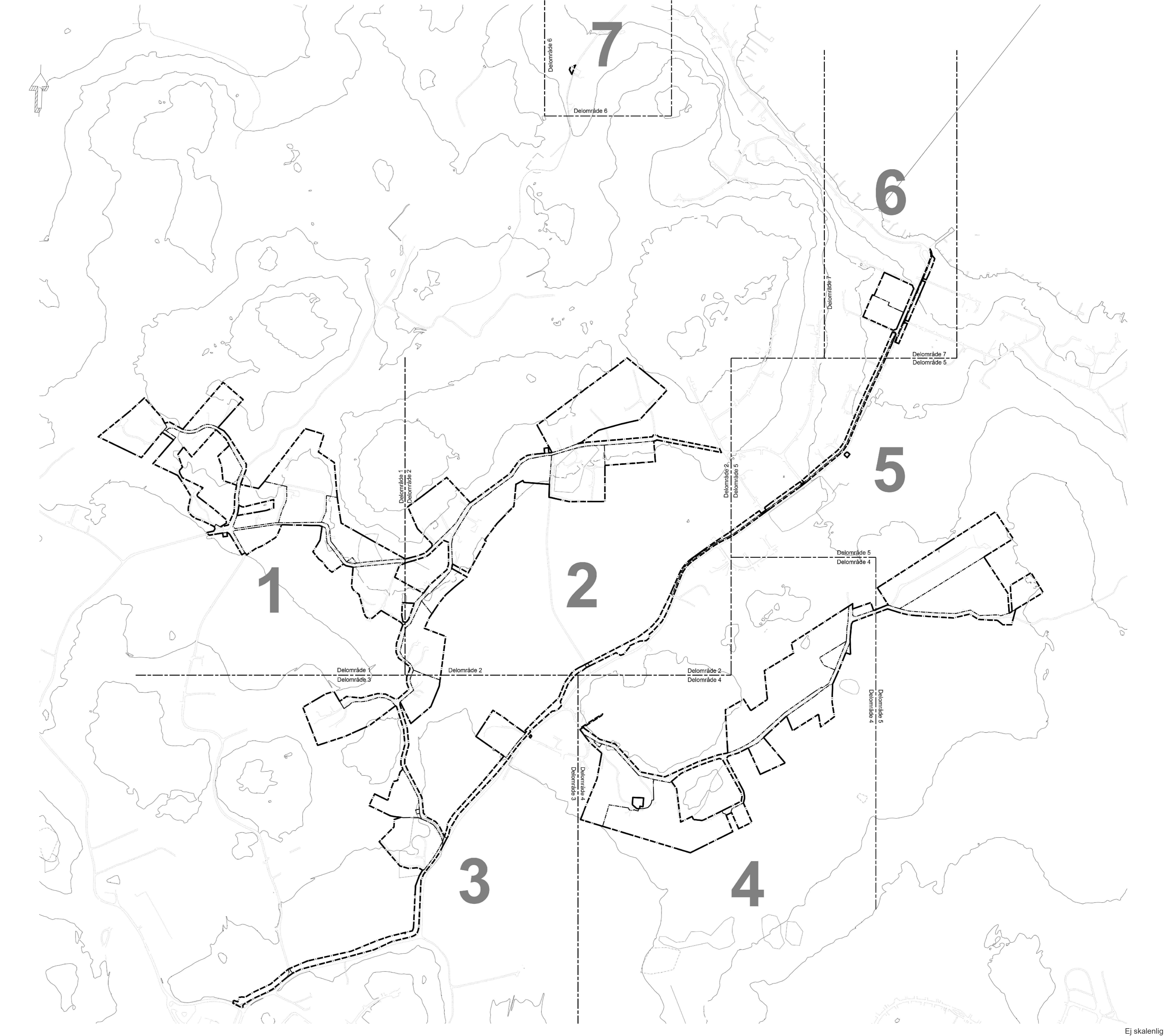
Peter Neidestam, Mehmed Alic
Mätningssingjör

Ej medtagna ledningar från följande leverantör: namn på leverantör

Ledningsgarns läge är osäkra

För exakt information ska ledningsägarna kontaktas

ÖVERBLICKSKARTA



ETAPPINDELNING VA-PROJEKTET

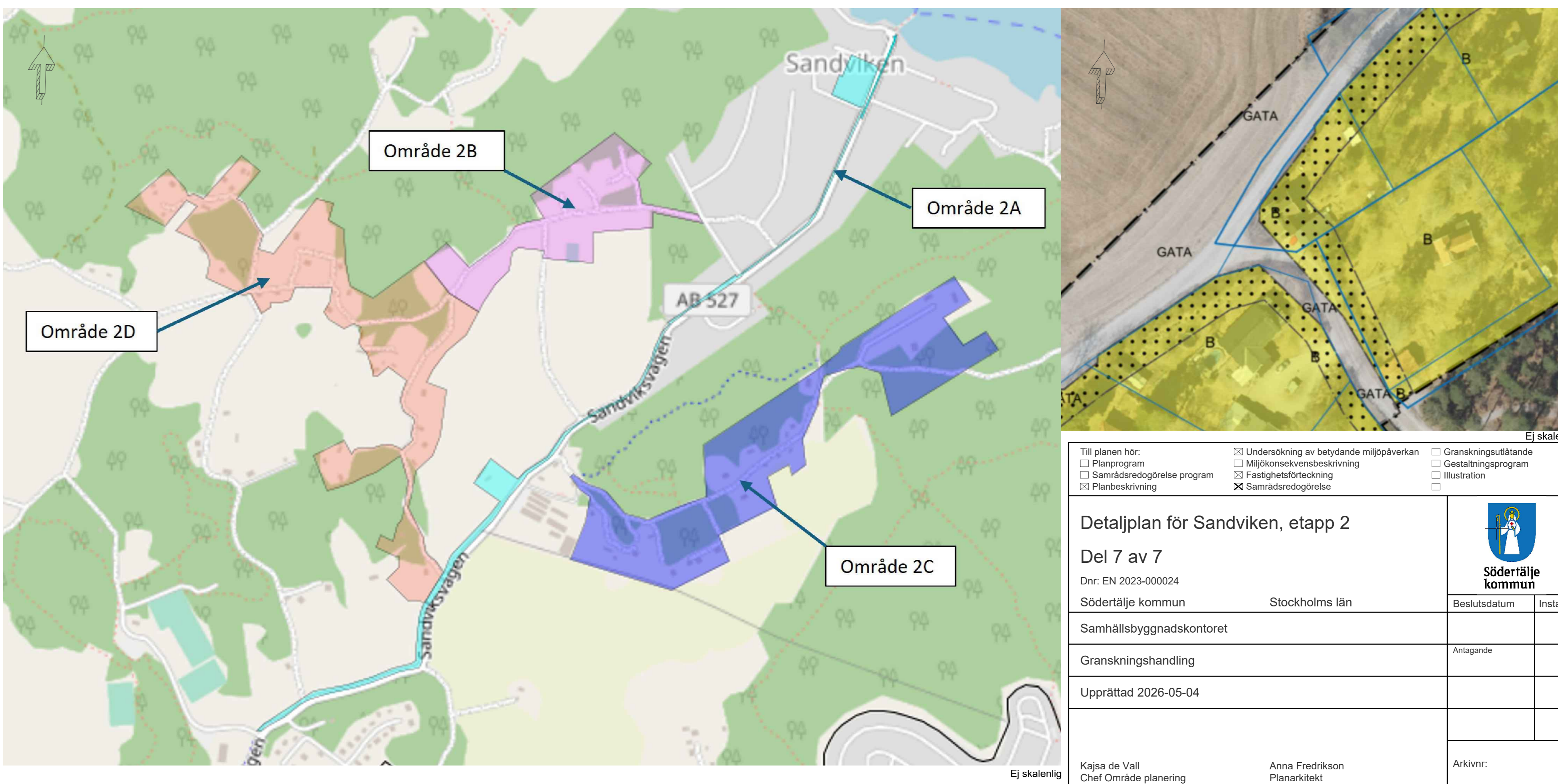


ILLUSTRATION AV INFART - BESTÄMMELSE a4.

Till planen hör: <ul style="list-style-type: none">PlanprogramSamrådsredogörelse programPlanbeskrivning	Undersökning av betydande miljöpåverkan <ul style="list-style-type: none">MiljökonsekvensbedömningSamrådsredogörelse	Gränsningsställande <ul style="list-style-type: none">GestaltungsprogramIllustration
---	---	---

Detaljplan för Sandviken, etapp 2			
Del 7 av 7		Beslutsdatum	
Dnr: EN 2023-00024		Instans	
Södertälje kommun		Stockholms län	
Samhällsbyggnadskontoret		Arkiv	
Granskningshandling			
Upprättad 2026-05-04			
Kajsa de Vall Chef Område planering		Anna Fredriksson Planarkitekt	