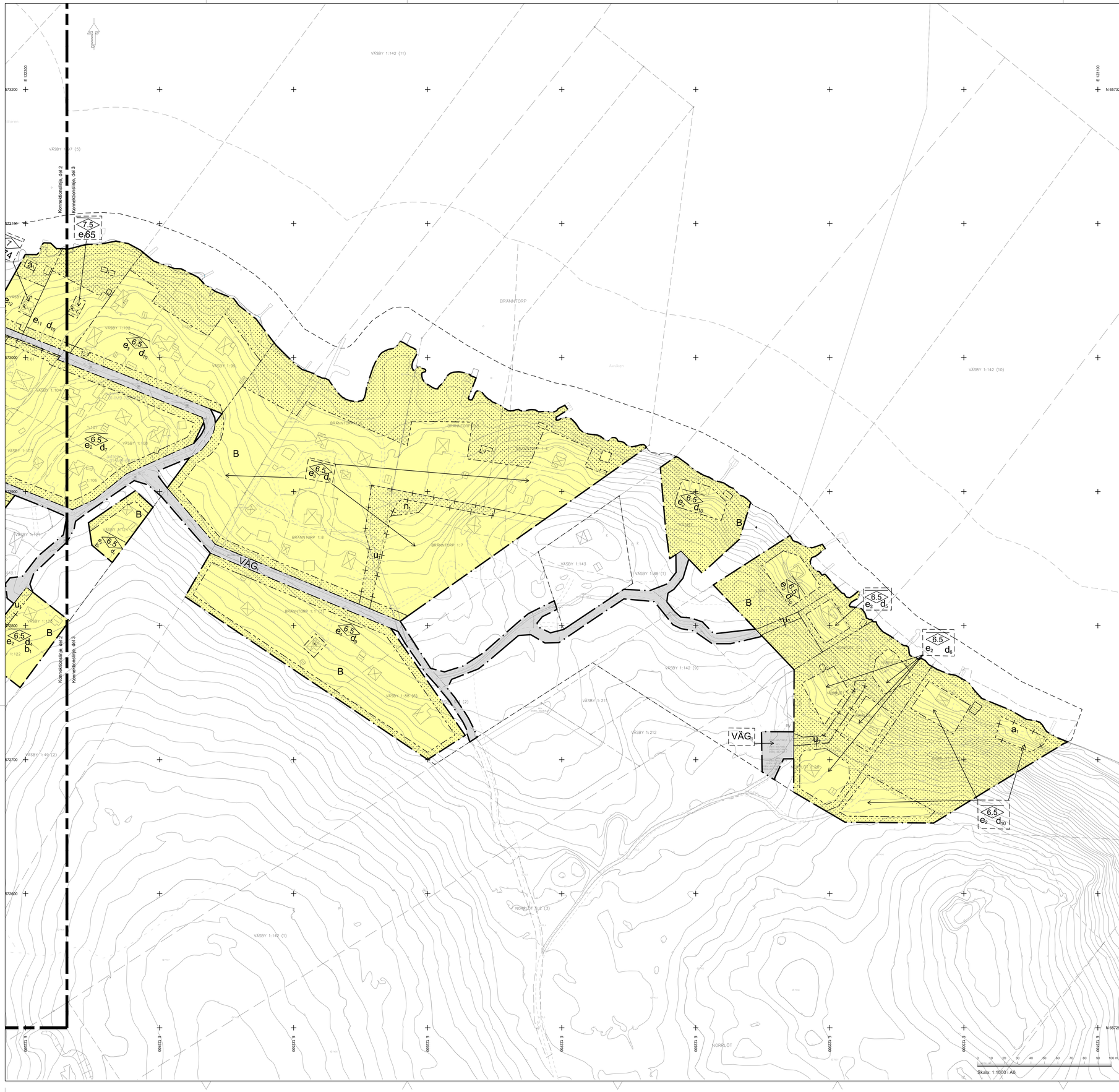


PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området 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 (Prop. 2012/13:1 s. 212)

LEK	Lekplats.

Kvartersmark (Prop. 2012/13:1 s. 212)

B	Bostäder.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Byggnadsarea

a200	Största byggnadsarea inom egenskapsområdet. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
a_1	Största exploatering är 120 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
a_2	Största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
a_3	Största exploatering är 140 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnader. Byggnadsarean får fördelas på två byggnader. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
a_4	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. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
a_5	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. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
a_6	Största exploatering är 160 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
a_7	Största exploatering är 160 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnader. Byggnadsarean får fördelas på två byggnader. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
a_8	Största exploatering är 200 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
a_9	Fastigheten får invyrma en huvudbyggnad och att kompletterande, mindre bostadshus. Kulturhistoriskt värdefull komplementbyggnad får invidas för bostadsändamål. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
a_{10}	Fastigheten får invyrma en huvudbyggnad och att kompletterande, mindre bostadshus. Kulturhistoriskt bostadshus får uppföra maximalt 20 kvm byggnadsarea (BYA). (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
a_{11}	Antingen en befintlig byggnad tillgodoräknas som kompletterande bostadshus om 45 kvm byggnadsarea (BYA) eller så får nu byggnad om maximalt 45 kvm (BYA) uppföras i dess ställe som kompletterande bostadshus. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
a_{12}	Antingen ska befintlig byggnad tillgodoräknas som kompletterande bostadshus om 60 kvm byggnadsarea (BYA) eller så får nu byggnad om maximalt 60 kvm (BYA) uppföras i dess ställe som kompletterande bostadshus. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

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 tillbyggas. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

a_{13}	Största sammanlagda exploatering är 30 kvm byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnader. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
a_{14}	Största sammanlagda exploatering är 80 kvm byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnader. Utöver tillåten byggrätt för komplementbyggnad+er medges att kulturhistoriskt värdefull komplementbyggnad+er får tillbyggas. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
a_{15}	Största sammanlagda exploatering är 180 kvm byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnader , fördelat på minst fem byggnader. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
	Marken får inte förses med byggnad. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
	Högsta nockhöjd i meter om inget annat anges. Bestämmelsen gäller för huvudbyggnad. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Högsta nockhöjd i meter är 4 meter för mindre komplekterande bostadshus och/eller komplementbyggnad. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Fastighetsstorlek

d_1	Minsta fastighetsstorlek är 500 kvadratmeter. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
d_2	Minsta fastighetsstorlek är 800 kvadratmeter. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
d_3	Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
d_4	Minsta fastighetsstorlek är 1100 kvadratmeter. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
d_5	Minsta fastighetsstorlek är 1300 kvadratmeter. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
d_6	Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
d_7	Minsta fastighetsstorlek är 1800 kvadratmeter. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
d_8	Minsta fastighetsstorlek är 2000 kvadratmeter. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
d_9	Minsta fastighetsstorlek är 2500 kvadratmeter. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
d_{10}	Minsta fastighetsstorlek är 3000 kvadratmeter. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Placering

Byggnad ska placeras så behov av markingrepp minimeras och så att spränging och utfyllnad undvika. Nivåskillnader vid grundläggning får tas upp genom förhöjd sockel i stället för stora markingrepp. Gäller all kvartersmark. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Utformning (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Endast frittgående enbostadshus. Gäller all kvartersmark. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Fasader ska vara av trätjärnat, om inget annat anges, i för området och uppförandetiden karaktäristisk trulen kulör. Gäller all kvartersmark. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

f$_1$	Fasader ska vara av puts och trä. Mot bellmtrg. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Ny byggnad inklusive komplementbyggnader ska betrifflande placering, volym, uttryck och färgsteka utformas på ett sätt som är anpassad till områdets bebyggelsekaraktär. Gäller all kvartersmark. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Förhöjd sockel som överstiger 20% av den lägsta fasadlivets höjd ska underbas från nockhöjdsberäkningen om den anlägga för att hanterea markinvärkkliande. Förhöjd sockel får uppta högst 40% av byggnadens totalarea (BTA + OPA). Gäller all kvartersmark. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Takkupor får uppföras. Takkupor för sammanlagt uppta högst 1/3 av aktuell fasadlängd. Gäller endast bostadshus som ej omfattas av varsamhetsbestämmelse (k). (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Minsta takvinkel är 23 grader för mansardtak och 27 grader för övriga tak. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Utförande

b_1	Endast 15% av fastighetsarean får hårdgöras om inget annat anges. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
b_2	Endast 20 % av fastighetsarean får hårdgöras. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
b_3	Endast 35 % av fastighetsarean får hårdgöras. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Dagvatten ska avledas lokalt genom infiltration i mark inom fastigheten med en lämplig fördröjningsvolym, beräknad utifrån hårdgjorda ytors storlek. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelsemiljö, topografi och vegetation. Gäller all kvartersmark. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Antingen får suterräng, källare eller vind inredas. Byggnaden får maximalt inrekhäla två våningar. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Suterränghus/sluttningsvåning får uppföras vid en marklutning över 11 grader (1:5). (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Grundläggning ska ske som lägst +2,7 meter i underkant, enligt RH 2000, med hänsyn till översvämningsrisk. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Grundläggning ska vid uppförande av suterränghus eller hus med källare utföras med tät grund. Tätnivå utvisning ska placeras ovan omgivande markhöjd. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Markens anordnande och vegetation

n_1	Markens höjd får inte ändras. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Värdefulla träd, med en stamdiameter om 30 cm eller större, mätt 1,3 meter ovan mark, ska bevaras (sädetträd och tall). Gäller all kvartersmark. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

n_2	Träden ska vårdas om det är av säkerhetsskäl. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Kvartersmark ska användas med hänsyn till områdets kulturhistoriskt värdefulla tomter med äldre trädgårds- eller ekogårdsanlägg och anläggningar så som jordkällare, murar och andra kulturhistoriska lämningar. Gäller all kvartersmark. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Vid markinvärkhändring ska marken analuta följsamt mot omgivande fastigheter och tolning ska inte överstiga 1:2. Gäller all kvartersmark. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Rivningsförbud

r_1	Byggnad får inte rivas. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Varsamhet

k_1	Kulturhistorisk värdefull byggnad. Åtgärder beträffande utsvende, färgsättning och kvalitet ska göras i överensstämmelse med kulturhistorisk värdefull byggnad. Gäller all byggnad. Byggnadens tillkomsttid. Byggnaden får inte förvanskas. Byggnadens egenskaper och karaktärdrivig är beskrivna i bilaga 1 i planbeskrivningen. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
k_2	Murar, jordkällare och husgrunder ska vårdas och bevaras. Dessa är beskrivna i bilaga 1 i planbeskrivningen. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Skydd mot störningar

m_1	Buskar och träd ska bevaras och kan kompletteras med ytterligare träd och buskar för att tillgodose ett tillfredsställande skyddande av egenskapsområdets utbredning. Inlt vårdsat bör bilad flora och fauna gynnas. Lämpliga vårdar som kan kombineras är gran, tall, en, nyson, lärentrs, sälg, rönn, ioef och björk. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
m_2	Mur ska placeras mot omvägs med risk för blockneofall. Muren ska vara minst 1 meter hög. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
m_3	Vall till skydd mot blockneofall ska bibehallas till sin utformning. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
m_4	Schaktsanering ska ske av lösmäta jordagrset ned till 0,5 meter för att avhjälpa förorenad mark. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år för allmän plats (VÄG1) efter den dag planen för/vinner laga kraft. Genomförandetiden för kvartersmark är 15 år för genomförandeområde A (VÄG, B, 1:1, 1:2, 1:3, 1:4, 1:5). I område 1A är genomförandetiden 10 år och börjar gälla 5 år efter den dag planen för/vinner laga kraft. I område 1B är genomförandetiden 8 år och börjar gälla 7 år efter den dag planen för/vinner laga kraft. I område 1C är genomförandetiden 8 år och börjar gälla 8 år efter den dag planen för/vinner laga kraft. I område 1D är genomförandetiden 4 år och börjar gälla 11 år efter den dag planen för/vinner laga kraft. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för komplementbyggnader och tillbyggnader som avsers är trolleffrade (PBL 8 kap. 4§ p. 1). Undersökning finns för att vidarbua med en maximal BYA om 15 kvm och maximal nockhöjd om 3,0 meter. Storlekett på det inte redan finns ett vadhus på fastigheten. Gäller all kvartersmark. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Bygglov krävs även för fasadändring, omfärgning och byte av tak/dackningsmaterial för byggnader med varsamhetsbestämmelse (k). (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Marklov krävs även för fällning av träd/buskar och tall med en stamdiameter större än 30 cm mätt 1,3 m över markrivå. Marklov för endast gen om träden utgör säkerhetsrisk, för sjukdom eller om träden/buskarna är av sådan art att de kan medföra olägenheter. Tillåtande för trädfällning ska anpassas efter hänkningsåtgärd så att antaqdotet inte påverkas negativt. Om träd fälls ska återplantering gömes inom fastigheten, med samma trädslag. Återplantering ska ske inom ett år från nedfällgande. Ersättningsträd ska ha en stamdiameter om minst 5 cm. Stammen bör tas omhand för att gynna fauna. Gäller all kvartersmark. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Villkor för startbesked

a_1	Startbesked för inte ges för byggnation förrän marknivån ändrats så att grundläggning sker som lägst +2,7 meter i underkant enligt RH2000. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
a_2	Startbesked för inte ges för byggnation förrän markföroreningar som finns i marken uppfyller kraven för känslig markanvändning. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
a_3	Startbesked för inte ges för byggnation förrän mur till skydd mot blockneofall har kommit till stånd. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Markreservat

u_1	Markreservat för allmänyttiga underjordiska ledningar. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)
u_2	Markreservat för allmänyttiga underjordiska el ledningar. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Övrigt

$ö_1$	Markreservat där befintlig underjordisk ledning får ersättas av dike. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

Dagvatten ska omhändertas lokalt (LOD) på egen fastighet. (Prop. 1987/88:90 s. 112 f.)

ILLUSTRATION

Illustrationslänjer
Konnektionslänjer

Extra upplysningar

Planarsgrift 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 avsändrade 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 infrianda av omfattande belysningsåtgärder utgöra en byggnadsnäldig åtgärd i enlighet med PBL 8:13, PBF 8:3. Utformning av belysning ska ska med hänsyn till kulturmiljö och fauna. For 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 förorenad mark lämnas in till tillsynsmyndigheten.

Delar av planområdet omfattas av vattenskyddsområde, skyddsföreskriftet 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

Grodbjur omfattas av artskydd, gäller djurens alla levnadsstadier. Markarbeten bör genomföras i perioden maj - oktober för att undvika påverkan på överwintringsstadier. Vid markåtgärder eller byggnation i närheten av dammar och vattendragdiken ska försiktighetsåtgärder vidtas så att vattengrundslig undvikts.

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
Formlämning
Kulturhistorisk lämning
Mölig formlämning
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
Fordonsvägg
Gång- och cykelbana
Stig
Parkering
Traktorvägg
Strandskydd
Grundvattenskydd
Naturreservat
Täktfillstånd
Höjdkurvor (med 0,5 meters ekvidistans)
Slänt
= 0,0 Inmätt höjd
Barrträd
Lövträd
Elskåp
Belysningsstolpe
Brunnslock
Flaggstång
Stolpe
Hojdfix
Triangelpunkt
Polygonpunkt

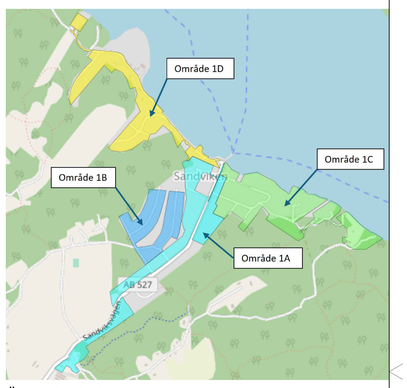
Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH 2000

Grundkarta med fastighetsredovisning upprättad 2025-08-29

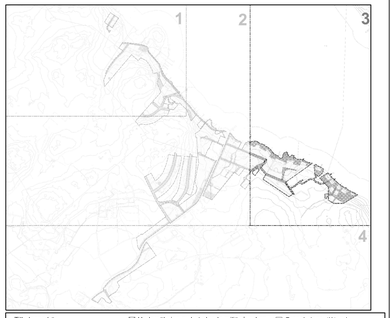
Kartan är framställd genom utdrag ur digital kartdatabas och kontrollerad inom planområdet

Mikael Lundgren
Kartingenjör
Peter Neidestam, Mikael Lundgren
Mätningsingenjör

Illustration av etapper - genomförande



ÖVERBLICKSKARTA



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

Ändring av detaljplan för Sandviken, etapp 1. Del 3 av 4

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

Södertälje kommun — Stockholms län

Beslutsdatum	Instans
Antagande	
Laga kraft	
Arkivnummer:	

Samhällsbyggnadskontoret

Granskningshandling

Upprättad 2025-10-04

Kajsa de Vall
Chef område planering

Anna Fredrikson
Planarkitekt