

FÖRESSKRIFTER SYTERSKALET
BJÖRKFORS 1:707 m.fl.

Lantmaterieförfråttning och bygglovsansökan kommer att prövas mot gällande detaljplan (läga kraft 2021:10-15). Detaljplanen är juridiskt bindande. Avsikten med följande information är att sammanfatta och förtydliga vad detaljplanen innebär för blivande fastighetsägare. Sammanfattningen är dock inte uttömmande och det finns ytterligare bestämmelser utöver de som tas upp i denna bilaga som gäller. Det är detaljplanen som är juridiskt bindande och blivande fastighetsägare är skyldig att ta reda på vad som gäller utifrån den. Blivande fastighetsägare förbindar sig att förmedla nedanstående information i händelse av vidare försäljning till ny köpare.

Område A: 394 kvm Användning: Bostad BYA 397 kvm BTA 788	Område A: 511 kvm Användning: Bostad BYA 511 kvm BTA 1533	Område B: 1041 kvm Användning: Bostäder BYA 1041 kvm BTA 4164
Område C: 1374 kvm Användning: Bostäder, centrum BYA 1374 kvm BTA 4122	Område C: 569 kvm Användning: Bostad, centrum BYA 569 kvm BTA 1138	Område D: 454 kvm Användning: Bostäder, centrum BYA 454 kvm BTA 1362
Område D: 361 kvm Användning: Bostad, centrum BYA 361 kvm BTA 1805	Område D: 239 kvm Användning: Bostad, centrum BYA 239 kvm BTA 717	Område E: 469 kvm Användning: Bostäder, centrum, friluftsområde BYA 469 kvm BTA 1876
Område E: 1103 kvm Användning: Bostad, centrum BYA 1103 kvm BTA 3309	Område F: 1050 kvm Användning: Bostäder, centrum BYA 700 kvm BTA 1400	Område G: 584 kvm Användning: Bostäder, centrum BYA 584 kvm BTA 1186
Område G: 940 Kvm Användning: Bostäder, centrum 940 BYA kvm BTA 3760	Område H: 1729 Kvm Användning: Centrum, Besöksanläggning Hotell 1100 BYA kvm BTA 5500	

Nockhöjd/antal våningar* per fastighet

A : 13,7 meter / 2 våningar respektive 16,8 meter / 3 våningar
B : 19,6 meter / 4 våningar
C : 16,3 meter / 3 våningar respektive 13,4 meter / 2 våningar
D : 22,8 meter / 5 våningar respektive 16,8 meter / 3 våningar
E : 19,6 meter / 4 våningar respektive 16,8 meter / 3 våningar
F : 13,4 meter / 2 våningar
G : 13,4 meter / 2 våningar respektive 19,2 meter / 4 våningar
H : 22,8 meter / 5 våningar

*Sluttningsvåning får anordnas i ett plan utöver högsta angivna antal våningar. Där befintlig marklutning överstiger 25% (1:4) ska byggnader uppföras med sluttningsvåning

Utformning

Inom alla fastigheter ska fasadmaterialet vara i trä med mörka, dämpade kulörer (exempelvis naturtoner i rött, brunt, grönt och grått).

Tak ska vara i mörka, mättade och dova kulörer med en matt yta.

Glasytor får ej utgöra mer än 60% av någon fasad.

Större byggnadsvolymer ska varieras och brytas upp i olika delar/volymer. Takfall större än 150 kvm skall brytas med takkupor, frontespiser eller nivåförskjutningar på minst 1 meter.

Endast sadeltak är tillåtet.

För alla fastigheter gäller att taklutningen får vara mellan 27-35 grader.

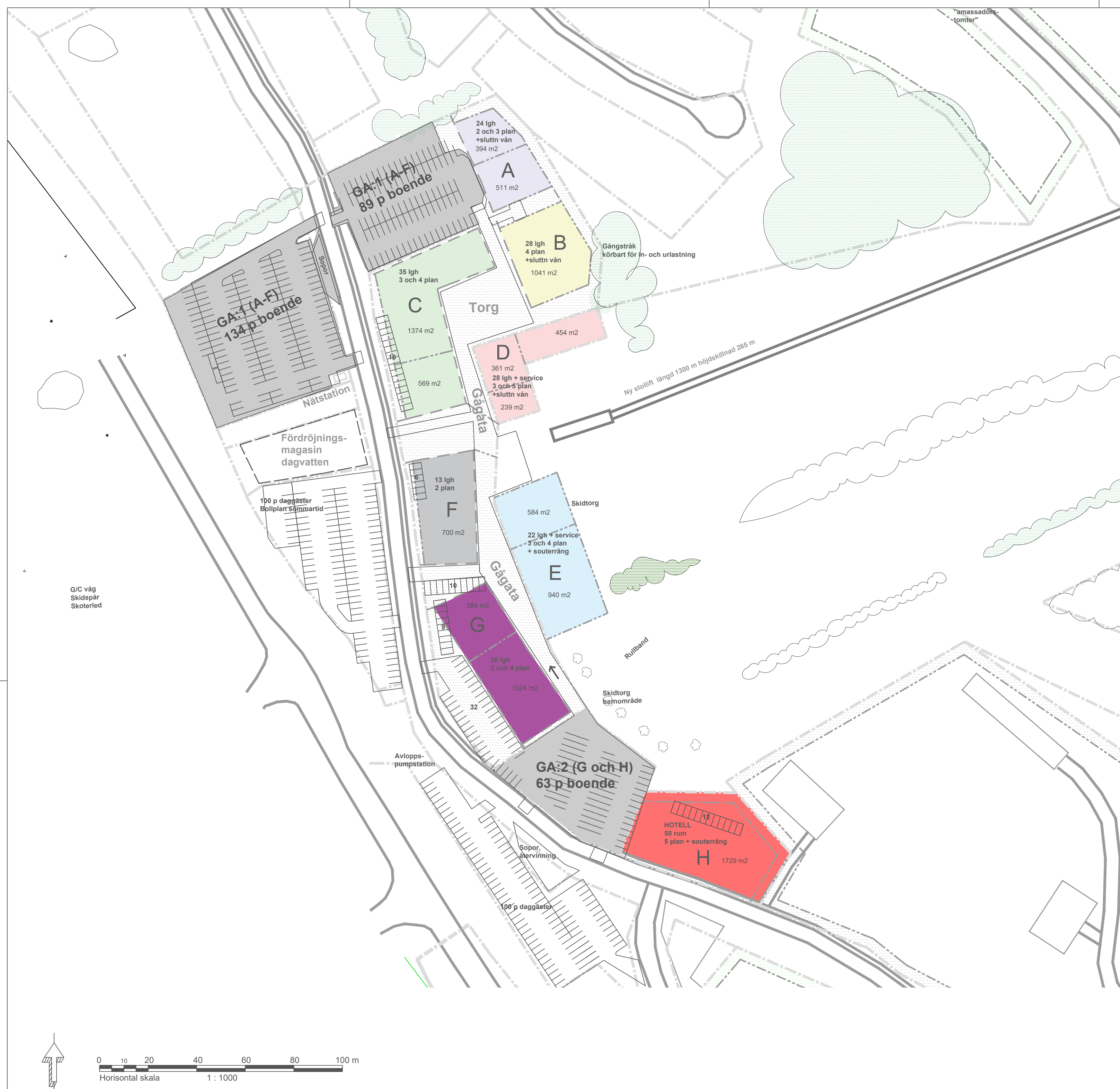
Parkeringar

Totalt ska minst 1,5 p-plats per lägenhet anordnas inom fastigheten eller inom gemensamt tillhörande område, för lägenheter större än 60 m² ska 2 p-platser anordnas.

Fördelning av p-platser inom gemensamhetsanläggning GA:1 sker förslagsvis utifrån tillåten BTA per fastighet. Förväntad andel i GA:1 redovisas i procent och antal p-platser, räknat på ett totalt antal om 223 platser. Siffrorna är avrundade och kan även komma att ändras i kommande lantmäteriförrättning. Fördelning av parkeringsplatser inom GA:2 är redan fastställd.

GA:1	Område A	10%	23st
	Område B	19%	42st
	Område C	24%	53st
	Område D	17%	39st
	Område E	23%	52st
	Område F	6%	14st
GA:2	Område G	5 parkeringsplatser	
	Område H	63 parkeringsplatser	

Antalet parkeringsplatser styr antalet lägenheter som kan byggas inom respektive fastighet. Nyttjanderättsavtal eller motsvarande behöver komma till stånd om parkering ska lösas utom den egna fastigheten. Blivande fastighetsägare som är i behov av fler parkeringsplatser, utöver de tilldelade parkeringsplatserna inom gemensamhetsanläggning och sin egen fastighet, är ansvarig för att säkerställa att överenskomelser kommer till stånd.



Studie av lägenheter och parkeringsplatser i centrum av Syterskalet

Beräkningen utgår från en snittstorlek på 90 kvm /lgh inkl. ytor för trapphus, hiss, teknik, frd mm och att varje lgh ska ha 2 p-platser (gäller för lgh större än 60 kvm).

Beräkningen utgår från att GA:1 områdena för parkering utnyttjas maximalt, då ryms det 223 p-platser inom dessa områden.

Vissa fastigheter rymmer större byggrätt än vad som redovisas i bifogad illustration, men för att kunna nyttja den fordras att fler p-platser tillskapas inom fastigheten, t ex genom att göra garage i bottenplanet. Garage tillåts endast inom område A och B enligt gällande detaljplan.

Planbestämmelserna rymmer här fler lgh än det finns tillgång till erf p-platser inom GA: 1. På första sidan finns ett förslag illustrerat på ytterligare parkeringar utöver andelen i GA:1.

Område	% inom GA: 1	Antal inom GA: 1	Antal inom GA: 2	Uppskattat antal lgh	Extra p-platser	Kommentar
A	10	23	0	24	24 i garage	Sluttningsvåning
B	19	42	0	28	26 i garage	Sluttningsvåning
C	24	53	0	35	16 i markplan inom fastigheten	Alternativt i sluttningsvåning. Då ryms fler p-platser än fastighetens behov som kan hyras ut till t ex D
D	17	39	0	22	Ej lämpligt med parkering i markplan eller källare	Byggrätten rymmer ca 28 lgh, men kan inte utnyttjas fullt ut pga. av brist på p-platser
E	23	52	0	22	Byggrätten rymmer ca 28 lgh, men kan inte utnyttjas fullt ut pga. av brist på p-platser	Fastigheten ska också innehålla restaurang, skidåkarservice, värmestuga, vars parkerings-behov finns inom p-plats för daggäster
F	6	14	0	13	6 i markplan inom fastigheten	
G	0	0	5	28	32 i markplan inom fastigheten	
H	0	0	63	50 rum	12 extra p-platser inom fastigheten	