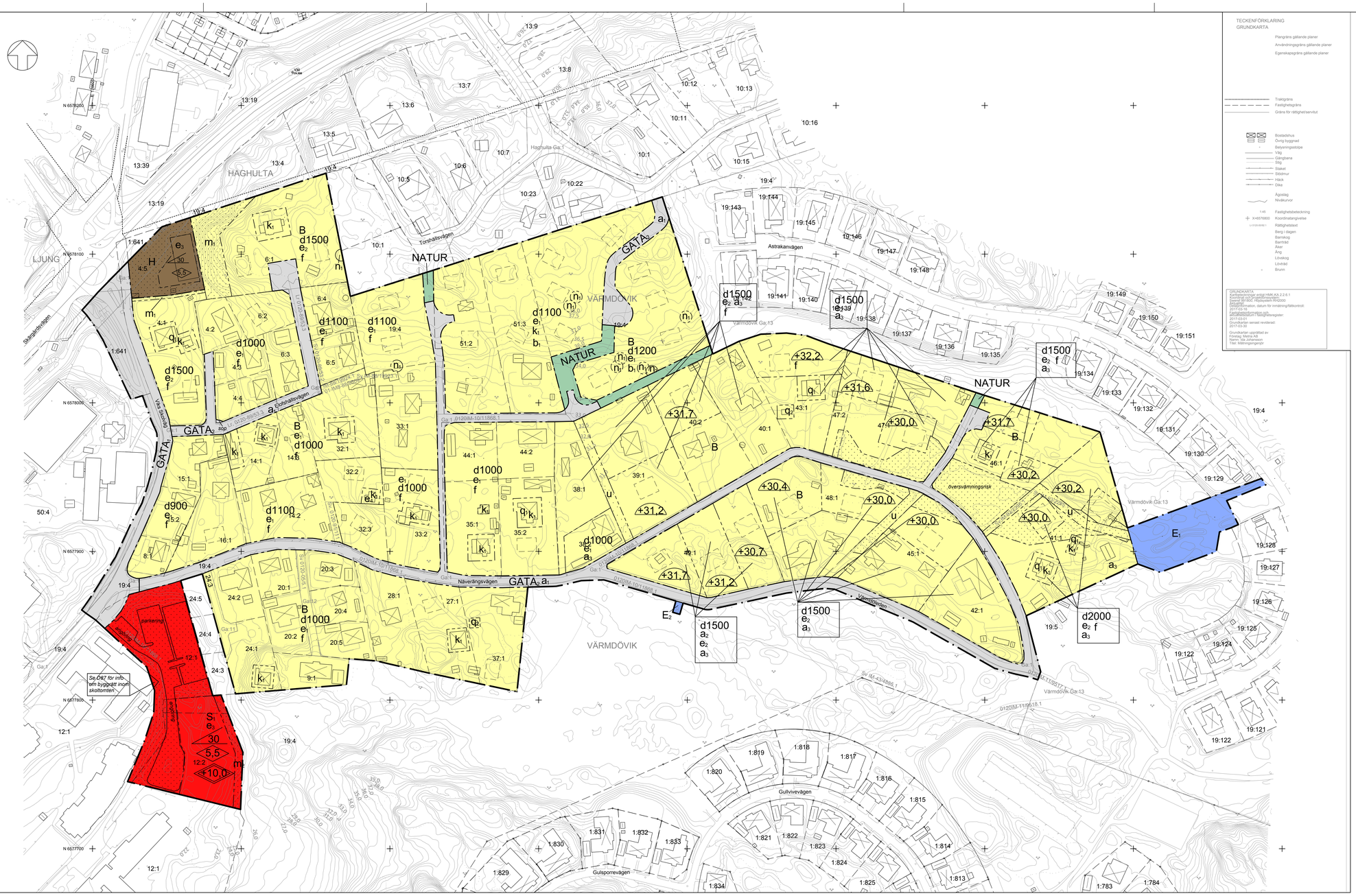


PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- GATA₁ — Lokalgata för trafik inom området

Användning av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap (PBL 4 kap 8 § punkt 2)

- GATA₂ — Lokalgata för trafik inom området
- NATUR — Natur

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- B — Bostäder
- E₁ — Teknisk anläggning - fördröjningsdamm för dagvatten med utrymme för serviceväg
- E₂ — Teknisk anläggning - nätstation
- H — Detaljhandel
- S₁ — Skola - Servicebyggnader för fastighetsskötsel och administration

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap

Markkv krävs för trädfällning av träd på allmän plats för träd med diameter större än 60 cm, mätt 1,30 meter över mark. Fällt träd ska ersättas.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Högsta byggnadshöjd för envåningshus är 4 meter. Högsta byggnadshöjd för tvåvåningshus är 6,5 meter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 meter. Bestämmelsen gäller i det fall inget annat anges. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

- e_1 — Tillåten byggnadsarea, BYA för bostadshus i en våning är 120 m². Tillåten byggnadsarea, BYA för bostadshus i två våningar är 100 m². Tillåten bruttoarea, BTA är 200 m². Komplementbyggnader tillåts med en sammanlagd area av 40 m². (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e_2 — Tillåten byggnadsarea, BYA för bostadshus i en våning är 160 m². Tillåten byggnadsarea, BYA för bostadshus i två våningar är 130 m². Tillåten bruttoarea, BTA är 240 m². Komplementbyggnader tillåts med en sammanlagd area av 50 m². (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e_3 — Tillåten byggnadsarea, BYA är 500 m². (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e_4 — Utöver tillåten byggrätt medges att kulturhistoriskt värdefull byggnad får bibehållas (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- 0.0 — Högsta byggnadshöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- +0.0 — Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan. Skorsten till en total höjd av 10 meter får uppföras. För övriga byggnadsdelar gäller byggnadshöjd om 5,5 meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Tillåten takvinkel för huvudbyggnader och komplementbyggnader är 27-35 grader om inget annat anges (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

- 00-00 — Största tillåtna takvinkel (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- d0000 — Minsta tillåtna fastighetsstorlek i kvm (PBL 4 kap 18 § första stycket)

Huvudbyggnad ska utföras fristående och placeras minst 4,5 meter från annan fastighet och 6 meter från gata. Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från gräns till annan fastighet. Garage ska placeras minst 6 meter från gata (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Källare får inte anläggas. Detta då källare orsakar stor påverkan på terräng och landskap samt kan vara svåra att skydda mot översvämning. Sluttningsvåning/sutterängvåning får anläggas där terrängen så medger och räknas då som ett våningsplan (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

- f — Ny byggnad ska utformas så att den ansluter till områdets karaktärdrag och kulturhistoriska värden. Detta gäller byggnadens volym, proportioner och utformning i övrigt. Fasadmaterial ska vara träpanel, fasadfärg företrädesvis falurödd slamfärg, falurödd eller gul oljefärg alternativt annan ljus oljefärg. Även andra komplementbyggnader såsom uthus eller garage ska anpassas till områdets karaktär och huvudbyggnadens material, form och färg. Bygglovplikt för Attefallshus och andra bygglovbefriade åtgärder tillämpas. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- b_1 — Byggnader ska anpassas till terrängen och omfattande sprängning och schaktning ska undvikas (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- +00.0 — Lägsta tillåtna grundläggningsnivå som kräver utfyllnad av tomten för att byggnaden inte ska vattenskadas vid översvämning. Med grundläggningsnivå avses underkant av grundsula eller betongplatta (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- n_1 — Trädet omfattas i planen av marklov. Marklov ges endast om tomtens läge och terräng gör det omöjligt att placera huvudbyggnad, garage eller tillfartsväg utan att lovpliktigt träd påverkas. Marklov ska även ges i de fall träd utgör en säkerhetsrisk. I de fall bevarande av träd försvårar terränganpassning av bostäderna ges marklov för trädfällning (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- q_1 — Rivningsförbud (PBL 4 kap 16 § punkt 3)
- q_2 — Rivningsförbud. Byggnaden får flyttas (PBL 4 kap 16 § punkt 3)
- k_1 — Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehålla sin karaktär och inte får förvanskas. Vid ändring och underhåll ska byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess kulturhistoriska värden tillvaratas. För respektive byggnads värdefulla karaktärsdrag och detaljer se planbeskrivningen och bilaga om kulturhistorisk inventering (PBL 4 kap 16 § punkt 2)
- m_1 — Bullerdämpande skydd/plank får anordnas till en höjd av 2 meter (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
- m_2 — Svackdike eller makadammagasin ska anläggas (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
- Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Kommunen är huvudman för Viks skolväg som i planen har beteckningen Gata. För övriga vägar tillämpas enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannskap gäller för naturområden. (PBL 4 kap 7 §)

- a_1 — Kommunen är inte huvudman för allmän plats med beteckningen a_1 (PBL 4 kap 7 §)
- a_2 — Bygglov får inte ges innan markförorening avhjälpts och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets riktlinjer (PBL 4 kap 14 §)
- a_3 — Lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas på kvartersmark. Kommunen bildar ett verksamhetsområde för dagvatten från fastigheter för att hantera stora vattenflöden (PBL 4 kap 7 §)

Genomförandetiden för allmän plats är 15 år och börjar gälla från det datum planen vinner laga kraft. Genomförandetiden för kvartersmark är 15 år och börjar gälla 2 år från det att planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

- u — Underjordiska ledningar - utrymmet ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

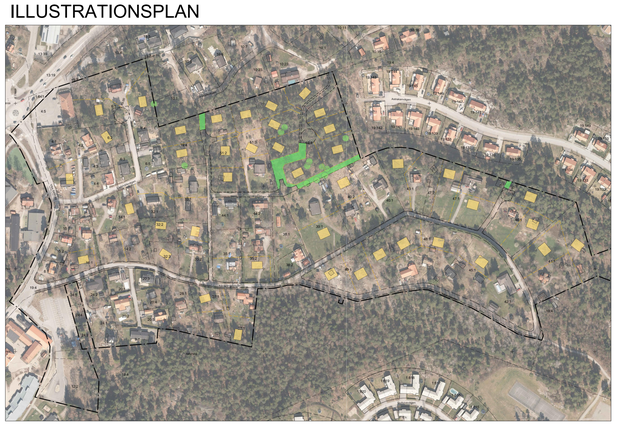
ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

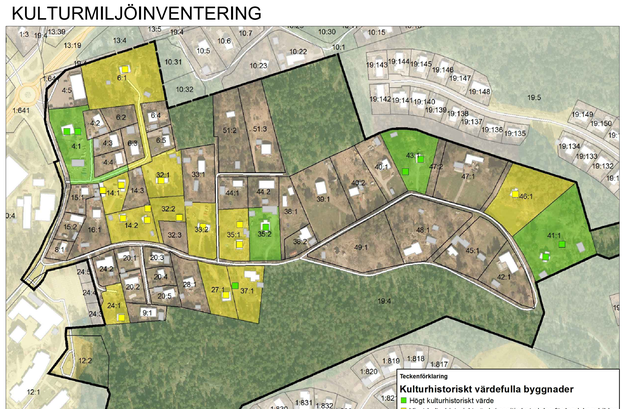
- Föreslagna nya bostäder
- *sop, översvämningsrisk* — Illustrationstext, information

ÖVERSIKTSKARTA

ILLUSTRATIONSPLAN



KULTURMILJÖINVENTERING



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

Skala: 1:1000 vid A0, ca 1:2000 vid A1

Till planen hör:
- ☐ Planprogram
- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Behovsbedömning
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Markinlösningskarta/Utgiftsredovisning
- ☒ Illustrationsplan
- ☒ Planeringsunderlag

Detaljplan för Näverängsvägen, N1

Värmdövik 19:4 mfl

VÄRMDÖ KOMMUN

Värmdö kommun	Stockholms Län	Beslutsdatum	Instans
Samrådshandling		Godkännande	
PBL 2010:900 (efter 1 januari 2015)		Antagande	
Upprättad 2017-04-12	Reviderad	Laga kraft	
		15KS/0051	

Henrik Lundberg, Samhällsutvecklingschef
Erik Melin, Planarkitekt