

Xref ritning: V:\Projekt\Detailplaner\Planering\Ugglevägen etapp 9\Områdesplan_2_kvartersskizs2karna.dwg
V:\Projekt\Detailplaner\Planering\Ugglevägen etapp 9\Områdesplan_2_kvartersskizs2karna.dwg
V:\Projekt\Detailplaner\Planering\Ugglevägen etapp 9\Områdesplan_2_kvartersskizs2karna.dwg
V:\Projekt\Detailplaner\Planering\Ugglevägen etapp 9\Områdesplan_2_kvartersskizs2karna.dwg
V:\Projekt\Detailplaner\Planering\Ugglevägen etapp 9\Områdesplan_2_kvartersskizs2karna.dwg
V:\Projekt\Detailplaner\Planering\Ugglevägen etapp 9\Områdesplan_2_kvartersskizs2karna.dwg

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 MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
PARK	Anlagd park
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

B ₁	Bostäder, friliggande villor
BH(U)	Bostäder med handelsändamål. Dessförinnan kan marken användas för upplag, etablering och masshantering i maximalt 10 år.
B ₂	Bostäder, flerbostadshus
E ₁	Tekniska anläggningar, pumpstation
E ₂	Tekniska anläggning, transformatorstation
SD(U)	Skola, förskola, omsorgsboende. Dessförinnan kan marken användas för upplag, etablering och masshantering i maximalt 10 år från det att planen vinner laga kraft
V	Småbåtshamn, marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik

Vattenområden

W	Öppet vattenområde
WB	Vattenområde med småbåtsbrygga för intilliggande bostadsfastighet
WV	Vattenområde för småbåtsbryggor eller badbryggor

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

På tomt får en byggnad som tillkommit i laga ordning uppföras med samma form och storlek om denna förstörts eller väsentligen skadats av våda.

Bostäder, friliggande villor i en eller två våningar:
Val av hustyp ska utgå ifrån tomtens naturliga beskaffenhet. På slutningstomter ska suterränghus byggas och på plana tomter ska en plan hustyp uppföras. Ny bebyggelse ska placeras på en plats där sprängning, schaktning och fyllning kan minimeras.

På varje fastighet får högst en huvudbyggnad med komplementbyggnader uppföras:

En våning med inredningsbar vind
Friliggande huvudbyggnad i en våning med inredningsbar vind får högst uppta 160 kvm byggnadsarea.
Suterrängvåning får inte anordnas.
Nockhöjd får vara högst 7,5 m.
Takvinkeln får vara högst 38 grader.

En våning samt en suterrängvåning utan inredningsbar vind
Friliggande huvudbyggnad i en våning samt en suterrängvåning får högst uppta 160 kvm byggnadsarea.
Nockhöjd får vara högst 8,0 m.
Vind får inte inredas för bostadsändamål.
Takvinkeln får vara högst 27 grader.

Två våningar
Friliggande huvudbyggnad i två våningar får högst uppta 120 kvm byggnadsarea.
Nockhöjd får vara högst 9,5 m.
Vind får inte inredas för bostadsändamål.
Suterrängvåning får inte anordnas.
Takvinkeln får vara högst 27 grader.

Komplementbyggnader ska vara friliggande, den största får vara max 40 kvm:

Fastighet som är 3000 kvm eller större:
Komplementbyggnader får uppföras med en största sammanlagda byggnadsarea på 80 kvm. Allt utöver 60 kvm måste uppföras som carport.

Fastighet som är mindre än 3000 kvm:
Komplementbyggnader får uppföras med en största sammanlagda byggnadsarea på 80 kvm. Allt utöver 40 kvm måste uppföras som carport.

Komplementbyggnaderna får uppföras i en våning med 4,5 m som högsta taknockshöjd från medelmarknivå. Takvinkeln får vara högst 27 grader.

Området får delas i högst antal angivet fastigheter. Fastigheten ska vara minst 6000 kvm för att styckas. Minsta tomtestorlek på nya fastigheter är 2700 kvm.

Utöver byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnader får befintlig byggnad finnas kvar. Den får dock inte återuppföras.

Komplementbyggnader ska vara friliggande. Byggnaderna får uppföras med en största sammanlagda byggnadsarea på 40 kvm. Utöver detta får carport på 18 kvm uppföras. Byggnaderna får uppföras i en våning med 4,5 m som högsta taknockshöjd från medelmarknivå. Takvinkeln får vara högst 27 grader. Kallare i suterrängläge får anordnas på slutningstomt.

Bostäder, friliggande villor:

På varje fastighet får högst en huvudbyggnad med komplementbyggnader uppföras:

En våning samt en suterrängvåning utan inredningsbar vind
Friliggande huvudbyggnad i en våning samt en suterrängvåning får högst uppta 120 kvm byggnadsarea.
Nockhöjd får vara högst 8,0 m.
Vind får inte inredas för bostadsändamål.
Takvinkeln får vara högst 27 grader.

Komplementbyggnader ska vara friliggande:
Komplementbyggnader får uppföras med en största sammanlagda byggnadsarea på 80 kvm. Allt utöver 40 kvm ska uppföras som carport. Komplementbyggnaderna får uppföras i en våning med 4,5 m som högsta taknockshöjd från medelmarknivå. Takvinkeln får vara högst 27 grader.

Flerbostadshus
Huvudbyggnader i högst två våningar får högst uppta 855 kvm byggnadsarea. Varje huvudbyggnad får högst uppta 430 kvm.
Nockhöjd får vara högst 9,5 m.
Vind får inte inredas för bostadsändamål.
Takvinkeln får vara högst 27 grader.

Komplementbyggnader för förråd och gemensamhetslokaler får högst uppta 220 kvm sammanlagd byggnadsarea, varav den största byggnaden max får vara 120 kvm. Komplementbyggnader för carports får högst uppta 270 kvm byggnadsarea. Byggnaderna får uppföras i en våning med 4,5 m som högsta taknockshöjd från medelmarknivå. Takvinkeln får vara högst 27 grader.

Högst hälften av bruttoarean får användas till handelsändamål
Väderskydd vid busshalplats får uppföras om högst 30 kvm byggnadsarea

Förskola, skola, omsorgsboende
Största byggnadsarea 950 kvm
Komplementbyggnader får uppföras lika som för fastighet som är > 3000 kv

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

· · · · ·	Marken får inte bebyggas
· · · · ·	Marken får endast bebyggas med uthus och garage
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
u	Marken skall vara tillgänglig för servitut alternativt ledningsrätt för dagvattenändamål
x	Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
z	Marken skall vara tillgänglig för släntintrång
y	Marken skall vara tillgänglig för servitut

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

n ₁ 4.0 - 5.0	Föreskriven markhöjd
n ₂	Vardefull natur: Befintlig natur ska bevaras, markarbeten får inte göras. Marklov krävs för fällning av träd eller toppkapning av grenar med ett omfång som överstiger 0,5 meter på en höjd av 1,3 m.
n ₃	Natur viktig för landskapsbild och bebyggelsemönster. Marklov krävs för fällning av träd eller toppkapning av grenar med ett omfång som överstiger 0,5 meter på en höjd av 1,3 m. Marken får inte nåddöras men infartsvägar får ordnas genom området.
damm	damm för dagvattenhantering

Utfart, stängsel

Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från tomtgräns.

Grundläggning ska ske genom att bottenplanets nivå förtäggas med betryggande säkerhet mot Kalvfjärdens högsta högvatten (HHW) som ligger på +0,8 enligt RH00. Lägsta grundläggningsnivå ska vara minst 1,7 m över HHW, dvs. +2,5 m.

Placering

p ₁	Byggnadernas placering ska anpassas efter tomtens naturliga beskaffenhet. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär. Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåtet annat än i följande fall: - i nära anslutning till planerad byggnad - för att möjliggöra infart till bostaden
----------------	---

Utformning

II Högsta antal våningar

Utseende

f₁ Ny bebyggelse ska anpassas i stil och utformning efter befintlig bebyggelse så att en arkitektonisk helhet bildas

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

k ₁	Underhåll av byggnaderna ska utföras med anpassning till det kulturhistoriska värdet.
k ₂	Underhåll, om- eller tillbyggnad av byggnaderna ska utföras med anpassning till det kulturhistoriska värdet. Byggnaderna får flyttas inom fastigheten, byggas till eller byggas samman med ny byggnad.

Byggnadsteknik

b ₁	Kommunalt omhändertagande av dagvatten
b ₂	Källarförbud
b ₃	Bristfällig markstabilitet: Grundläggning, markförstärkning och markarbeten ska föregås av en kompletterande geoteknisk projektering.
b ₄	Bostäder, huvudbyggnader och gästbostäder, ska utformas på ett säkert sätt vad gäller risken för stenras och blocknedfall

Värdefulla byggnader och områden

q ₁	Byggnader och tomtanläggningar som omfattas av 3 kap. 12§ ÄBL. Byggnader och tomtanläggningar ska bevaras för framtiden och får inte rivas. Underhåll ska ske med metoder och material som är anpassade efter ursprunglig stil och utformning. Skyddet gäller exteriör: fasader, fönster och tak. Skyddet gäller interiör: fast inredning och planlösning.
q ₂	Byggnader och tomtanläggningar som omfattas av 3 kap. 12§ ÄBL. Byggnader och tomtanläggningar ska bevaras för framtiden och får inte rivas. Underhåll ska ske med metoder och material som är anpassade efter ursprunglig stil och utformning. Skyddet gäller exteriör: fasader, fönster, tak och tomtanläggningar som gångar, planteringar och terrasserings.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER Genomförandetid

För allmän platsmark (gata, park, natur), kvartersmark för tekniska anläggning (E), upplagsplats (U), u och z-områden börjar genomförandetiden gälla direkt efter det att planen vinner laga kraft och gäller sedan i 15 år.
För övrig kvartersmark och vattenområden börjar genomförandetiden gälla 3,5 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.

Kvartersmark för bostäder omfattas av förskjuten genomförandetid på 3,5 år. Bygglöv för mindre tillbyggnader eller komplementbyggnader kan ges innan genomförandetiden börjat löpa.

a: För kvartersmark för flerbostadshus börjar genomförandetiden gälla 3,5 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan i 5 år.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Ett växthus på högst 15 kvm byggnadsarea får uppföras utan bygglov. Fasaden ska vara genomskiktig och nockhöjden får vara högst 3,0 m.

Byggbodar får uppföras utan bygglov på kommunens etableringsplatser (U) under genomförandetiden för allmän platsmark.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs på kvartersmark, lokalgata och E-område på land och i WV-områden i vatten.

ILLUSTRATION Illustrationslinjer

- - - - - Föreslagen fasthetsgräns

TEKNISK ANVISNING

Arbeten i vattenområden såsom muddring, fyllning, mm ska - förutom sedvanlig tillståndsansökan - föregås av en geoteknisk förprojektering med anledning av risker för erosion och skred

DETALJPLAN

Ugglevägen etapp 9, (Norra delen)	Antagandehandling
Inom Tyresö kommun, Stockholms län	Beslutsdatum Godkännande Instans KS
Upprättad maj 2013 enligt ÄPBL (1987:10)	Antagande Laga kraft KF
Sara Kopparberg Planerikt	
Sophia Norman Winter Planarkitekt	
0 10 20 40 60 80 100 m Horisontell skala	1 : 1000