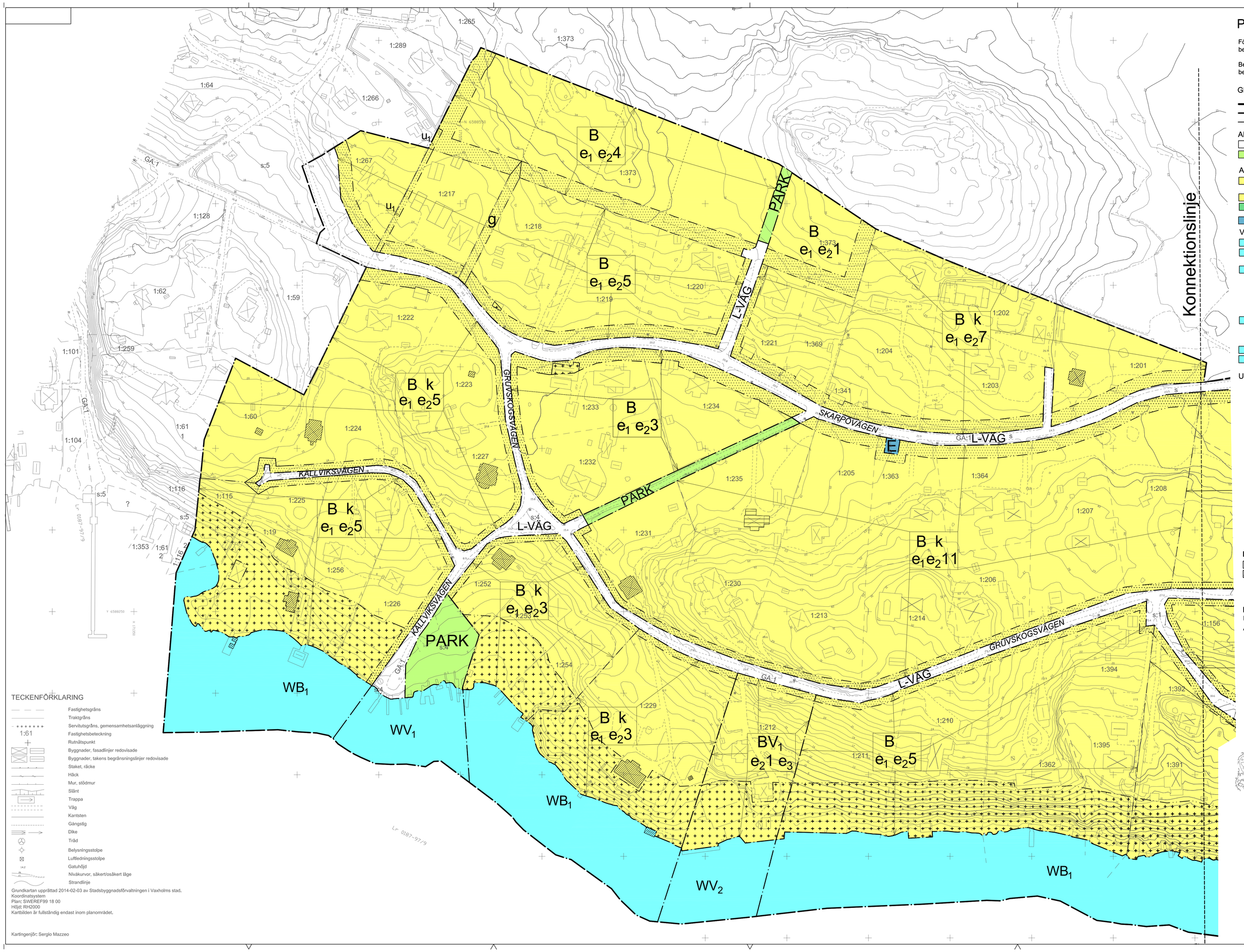


TECKENFÖRKLARING

- Fastighetsgräns
- Traktgräns
- 1:61 Servitutsgräns, gemensamhetsanläggning
- Fastighetsbeteckning
- Rutnätspunkt
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Staket, räcke
- Häck
- Mur, stödmur
- Stäket
- Trappa
- Väg
- Kantsten
- Gångstig
- Dike
- Träd
- Belysningsstolpe
- Luftledningsstolpe
- Gatuhöjd
- Nivåkurvor, säkert/osäkert läge
- Strandlinje

Grundkartan upprättad 2014-02-03 av Stadsbyggnadsförvaltningen i Vaxholms stad.
Koordinatsystem
Plan: SWEREF99 18 00
Höjd: RH2000
Kartbilden är fullständig endast inom planområdet.

Kartingenjör: Sergio Mazzeo

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna nedan ska anses som planenliga.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Plangräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- L-VÄG — Lokalväg
- PARK — Parkområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B — Bostäder. Mindre icke störande verksamheter t.ex läkarmottagning, frisersalong eller litet kontor om högst 60 kvm BTA (bruttoarea) får inrymmas i bostad eller komplementbyggnad.
- BV_1 — Bostäder och varvsverksamhet
- L — Lantbruk
- E — Teknisk anläggning

VATTENOMRÅDEN

- W_1 — Öppet vattenområde
- W_2 — Öppet vattenområde med badbrygga och allmänna ledningar under vattnet. Gästplatser för båtar får anordnas vid kaj. Anläggningen får ej hindra intillliggande allmänna ledningar.
- WB_1 — Öppet vattenområde. Vid bostadsfastighet som direkt gränsar till vattenområde får anordnas högst två bryggor för fastighetens behov. Bryggorna ska ha ytskikt av trä. Största längd för brygga är 12 meter. Största bredd för brygga är 2,5 meter. Bryggan får inte uppföras längs med stranden. Vid grunda vatten godtas bryggor till en längd där vattendjupet vid bryggnock är två meter vid normalvattenstånd. Befintliga byggnader inom WB_1-område ska anses planenliga och får ersättas med byggnader av motsvarande storlek och utformning.
- WB_2 — Öppet vattenområde. Vid intillliggande fastighet som direkt gränsar till vattenområde får anordnas bryggor. Största längd för brygga är 24 meter. Största bredd för brygga är 2,5 meter. Bryggan får inte uppföras längs med stranden.
- WV_1 — Småbåtshamn
- WV_2 — Öppet vattenområde med kaj för förtöjning av båtar tillhörande varvsverksamheten

UTNYTTJANDEGRAD

- e_1 — Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad/huvudbyggnader är totalt 7 % av fastighetens landareal dock högst 200 m². För fastigheter med landareal mindre än 1715 m² får dock uppföras en huvudbyggnad med en byggnadsarea om 120 m². Endast en huvudbyggnad per fastighet får finnas om det inte redan finns två som är i laga ordning uppförda. I dessa fall får byggrätten för huvudbyggnad delas på befintliga två huvudbyggnader. Fastigheten får dock inte delas om inte särskild bestämmelse anger detta. Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader är totalt 4% av fastighetens landareal dock högst 70 m². Största byggnadsarea för enskild komplementbyggnad är 40 m².
- e_2 0 — Största antalet tomter inom området. Möjlighet till styckning ges endast fastigheter som är större än 6000 m². Minsta tomtstorlek vid fastighetsbildning är 2000 m².
- e_3 — Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad/huvudbyggnader är totalt 7 % av fastighetens landareal dock högst 200 m². Endast en huvudbyggnad per fastighet får finnas om det inte redan finns två som är i laga ordning uppförda. I dessa fall får byggrätten för huvudbyggnad delas på befintliga två huvudbyggnader. Fastigheten får dock inte delas om inte särskild bestämmelse anger detta. Största tillåtna byggnadsarea för byggnader för varvsverksamhet är högst 750 m² varav högst 70 m² för bostadskomplement. Största byggnadsarea för enskild bostadskomplementbyggnad är 40 m².
- e_4 — Största tillåtna byggnadsarea för förrådsbyggnader är högst 100 m². Största byggnadsarea för enskild förrådsbyggnad är 40 m².

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

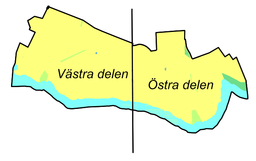
- Byggnad får ej uppföras.
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader.
- g — Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.
- u_1 — Marken ska vara tillgänglig för infiltration.

MARKENS ANORDNANDE

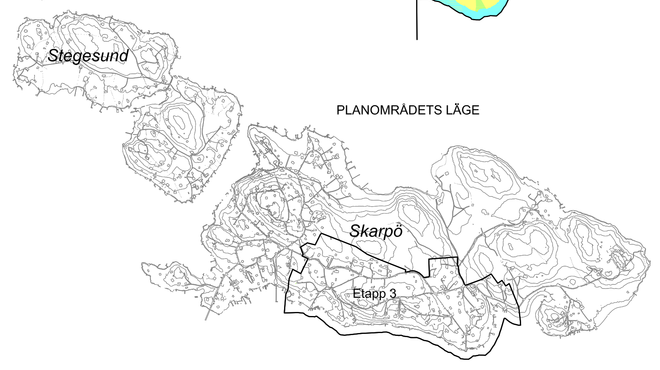
Inom korsmarkerad och prickmarkerad mark i anslutning till strandlinjen ska markens höjd inte ändras.

All biluppställning ska ske inom tomtmark.

PLANOMRÅDETS INDELNING



PLANOMRÅDETS LÄGE



PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Komplementbyggnad placeras så att den ej dominerar över huvudbyggnaden sett från vägen. Minsta avstånd från tomtgräns för huvudbyggnad för bostadsändamål är 4,0 meter och för komplementbyggnader 2,0 meter.

Utformning

Friliggande villa får innehålla högst två bostäder varav den ena får ha högst 60 m² BTA (bruttoarea), alternativt får 60 m² användas för verksamhet.
Komplementbyggnad får ej innehålla bostad.

Takutformning ska i huvudsak vara sadeltak eller brutet sadeltak med nock i husets längdriktning. Måttet från taknock till takfot (a) får vara högst hälften av byggnadens höjd (b) mätt från överkant sockel, mätt på fasadritning, se bild och planbeskrivning.
För befintlig huvudbyggnad som inte har en takutformning enligt ovan får om- och tillbyggnad göras anpassad till den befintliga byggnaden.

Lägsta takvinkel för huvudbyggnad ska vara 22 grader.Takfoten får ej byggas in.
Komplementbyggnad liksom mindre tillbyggnad av huvudbyggnad får ha pulpettak/tälttak med en lägsta takvinkel om 5 grader. För befintlig huvudbyggnad som inte har en takutformning enligt ovan får om- och tillbyggnad göras anpassad till den befintliga byggnaden.

Endast friliggande byggnader. Byggnader får inte sammanbyggas.
Högsta nockhöjd för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad är 10,0 meter och 4,0 meter.
Mindre byggnadsdelar får överstiga dessa mätt såsom skorsten, antenn etc.

Gemensamma platser för sopbehållare får förses med enklare tak eller pergola utöver angiven byggrätt.

Utseende

Ny bebyggelse ska utformas med träfasader.

Byggnadsteknik

Byggnader ska placeras terrränganpassat och sprängning så långt möjligt undvikas.
Dagvatten ska så långt möjligt infiltreras inom respektive fastighet.

Lägsta grundläggningsnivå är + 2,65 meter över nollplanet för huvudbyggnader för bostadsändamål i höjdsystem RH2000.

Varsamhet

Planområdet omfattas av 3 kap. 12 § PBL.

- k — Byggnad markerad med skraffering (välbevarad eller delvis välbevarad) anses värdefull. För dessa byggnader gäller att:
  De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som anges
  i planbeskrivningen på s. 10-20 ska särskilt beaktas vid ändring av byggnad.
  Detta innebär att grundmurar, fasader, tak, fönster, fönsteromfattningar, entrépartier och räcken ska utformas i en för ursprungsbyggnaden karaktäristisk stil.
  Tilläggsisolering ska göras invändigt.Takkupor, balkonger, altanerr/trädäck ska ges ett utförande som underordnas och anpassas till befintlig byggnad. Tillbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden och ges en placering, höjd, volym och utformning som anpassas till den ursprungliga byggnadens karaktär.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 15 år efter det datum planen vunnit laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Bygglov kan prövas för återuppförande av byggnad som uppförts i laga ordning även om storleken på byggnaden avviker från bestämmelserna om utnyttjandegrad.

Ändrad lovplikt

- Byte av fasad- och takmaterial kräver bygglov.
- Uppförande av växthus i genomsiktligt vägg- och takmaterial om max 10 kvm får uppföras utan bygglov utöver angiven byggrätt och utöver s.k. friggebodar. Förutsättning är att det följer detaljplanens övriga bestämmelser.
- Tak över sopbehållare får uppföras utan bygglov.

ILLUSTRATION

- Välbevarad byggnad
- Delvis välbevarad byggnad
- Illustrationslinje
- Kaj — Illustrationstext

UPPLYSNINGAR

Inom 100 meter från strandlinjen på land och i vatten ligger strandskyddet kvar inom områden som beteckna PARK, WB_1, WB_2, WV_1, WV_2, W_1 och W_2.

Anläggande av nya bryggor inom områden som betecknas WB_1, WB_2, WV_1, WV_2 och W_2 kräver att dispens från strandskydd medges enligt 7 kap miljöbalken, MB (1998:808).
Anläggande av bryggor kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap MB.

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL (1987:10).

TILL DETALJPLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Område undantaget från beslut om antagande

PLANKARTA

Skala 1:1000 (originalformat A11)

0 10 20 30 40 50 100 m

ANTAGANDEHANDLING

Förslag till detaljplan för

Skarpö etapp 3, Skarpö 1:13 m.fl

Vaxholms stad, Stockholms län

godkänd	KS	200x–xx–xx
antagen	KF	200x–xx–xx
laga kraft		200x–xx–xx
genomförandetid t.o.m.		200x–xx–xx

UPPRÄTTAD 2014-01-15, rev. 2016-05-16, rev. 2016-01-12
Stadsbyggnadsförvaltningen

Oskar Pihl
Planchef

Paula Sund
Planarkitekt

DP 403
Västra delen, blad 1(2)