

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- - - Traktgräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Byggnad, takens begränsningslinjer redovisade
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Stenmur
- Slätt
- Trappa
- Väg
- Gångstig
- Dike
- Ägoslagsgräns
- Lövskog
- Barrskog
- Träd
- Äng
- Nivåkurvor
- Strandlinje
- Rutningspunkt

Grundkartan upprättad av Stadsbyggnadsförvaltningen, Vaxholms stad  
Koordinatsystem ST 74, höjdsystem RH00  
Måtklass III

Sven Vas seur  
Lantmätare

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Plangräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- L-VÄG Lokalväg
- GC-VÄG Gång- och cykelväg
- PARK Parkområde
- NATUR Naturområde med gångväg
- T Trafikområde för angöring

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B<sub>1</sub> Bostäder. Mindre icke störande verksamheter får inrymmas i bostad eller komplementbyggnad. Takutformning skall vara sadeltak eller brutet sadeltak med nock i husets längdriktning alternativt motstående pulpettak. Måttet från taknock till takfot (a) får vara högst hälften av byggnadens höjd (b) mätt från överkant sockel, mätt på fasadriktning, se bild och planbeskrivning. Endast inliggande hus. Där inget annat anges får byggnader inte sammanbyggas. Huvudbyggnad i två plan får ej innehålla suterrängsrum därutöver. Komplementbyggnad får uppföras i högst en våning med högsta byggnadshöjd 3,0 meter och högsta nockhöjd 4,0 meter. Takkupor/fronetspiser upp till en bredd av max 1/3 av fasadlängd ska inte påverka beräkningen av byggnadshöjder.
- B<sub>2</sub> Sjörviste, komplement till bostadsfastighet
- BP Parkering för angiven fastighet. Bilplats kan ordnas med servitut.
- E<sub>1</sub> Teknisk anläggning, transformator
- H Handel, till exempel kiosk, café
- J Icke störande, mann verksamhet
- V<sub>1</sub> Småbåtshamn, området får ej inhägnas.
- V<sub>2</sub> Småbåtsvarv
- Q Byggnaden får användas för museum, café eller dylikt med hänsyn till kulturvärdet. Området skall utgöra del av fastigheten kring gruvan.

VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde
- W B<sub>1</sub> Öppet vattenområde med en brygga för innarforliggande fastighet
- W B<sub>2</sub> Öppet vattenområde med badbrygga
- W J Hamn för marin verksamhet
- W T Brygga för allmän båttrafik
- W V Småbåtshamn

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

För vägbelysning gäller: Underkant armatur får ha min höjd 4,5 meter över vägbanan, och högsta stolphöjd 7 meter. Belysningen skall vara riktad och begränsas till väg.

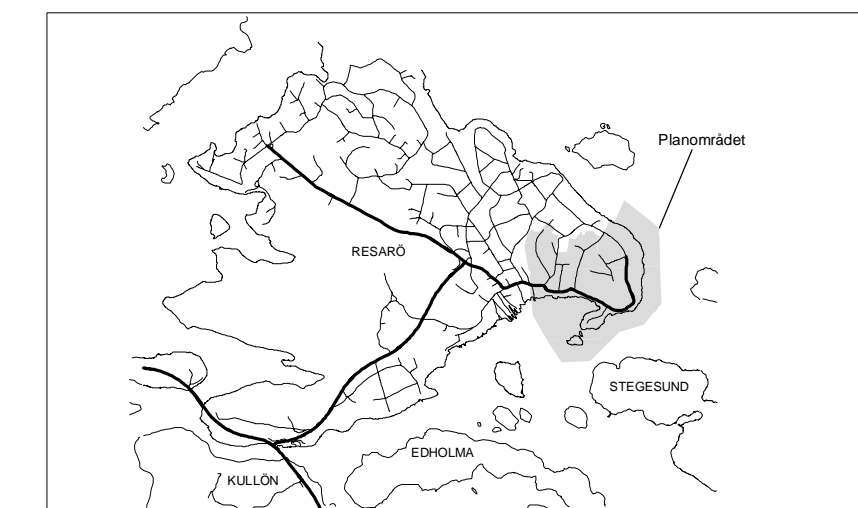
UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub> Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad/huvudbyggnader i två plan är totalt 8 % av fastighetens landarea dock högst 160 kvm. På fastighet med mindre landarea än 1500 kvm får dock huvudbyggnad uppföras med högst 120 kvm byggnadsarea. Endast en huvudbyggnad per fastighet får finnas om inte bygglov finns för två. Om lov finns för två huvudbyggnader får byggrätten för huvudbyggnad delas på dessa. Fastigheten får dock inte delas om inte särskild bestämmelse anger detta. Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad och uthus är totalt 4% av fastighetens landarea dock högst 80 kvm. Största tillåtna byggnadsarea för enskild komplementbyggnad är högst 50 kvm. På samtliga fastigheter får komplementbyggnad och uthus uppföras med 40 kvm byggnadsarea.
- e<sub>2 0</sub> Största antalet tomter inom området. Minsta tomstorlek vid fastighetsbildning är 1500 kvm.
- e<sub>3</sub> Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad/huvudbyggnader i ett plan är totalt 10 % av fastighetens landarea dock högst 200 kvm. På fastighet med mindre landarea än 1500 kvm får dock huvudbyggnad uppföras med högst 160 kvm. Endast en huvudbyggnad per fastighet får finnas om inte bygglov finns för två. Om lov finns för två huvudbyggnader får byggrätten för huvudbyggnad delas på dessa. Fastigheten får dock inte delas om inte särskild bestämmelse anger detta. Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad och uthus är totalt 4% av fastighetens landarea dock högst 80 kvm. Största tillåtna byggnadsarea för enskild komplementbyggnad är högst 50 kvm. På samtliga fastigheter får komplementbyggnad och uthus uppföras med 40 kvm byggnadsarea.
- e<sub>0 0</sub> Största totala byggnadsarea i kvm
- e<sub>5</sub> Befintlig bebyggelse får kompletteras under förutsättning att hänsyn tas till det kulturhistoriska värdet. Den totala byggnadsarean får uppta högst 10 % av fastighetens landarea. Endast en huvudbyggnad per fastighet får finnas om inte bygglov finns för två. Om lov finns för två huvudbyggnader får byggrätten för huvudbyggnad delas på dessa. Fastigheten får dock inte delas om inte särskild bestämmelse anger detta. Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad och uthus är totalt 4% av fastighetens landarea dock högst 80 kvm. Största tillåtna byggnadsarea för enskild komplementbyggnad är högst 50 kvm. På samtliga fastigheter får komplementbyggnad och uthus uppföras med 40 kvm byggnadsarea.
- e<sub>6</sub> Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad/huvudbyggnader i två plan är högst 200 kvm. Endast en huvudbyggnad per fastighet får finnas om inte bygglov finns för två. Om lov finns för två huvudbyggnader får byggrätten för huvudbyggnad delas på dessa. Fastigheten får dock inte delas om inte särskild bestämmelse anger detta. Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad och uthus är totalt 4% av fastighetens landarea dock högst 80 kvm. Största tillåtna byggnadsarea för enskild komplementbyggnad är högst 50 kvm. På samtliga fastigheter får komplementbyggnad och uthus uppföras med 40 kvm byggnadsarea.
- e<sub>7</sub> Största tillåtna byggnadsarea är totalt 400 kvm. Endast en huvudbyggnad per fastighet får finnas om inte bygglov finns för två. Om lov finns för två huvudbyggnader får byggrätten för huvudbyggnad delas på dessa. Fastigheten får dock inte delas om inte särskild bestämmelse anger detta. Minst 20% ska upptas av komplementbyggnader. Huvudbyggnad får uppföras i två plan.
- e<sub>8</sub> Största tillåtna byggnadsarean är totalt 210 kvm varav 70 kvm ska utgöras av komplementbyggnader. Endast en huvudbyggnad per fastighet får finnas om inte bygglov finns för två. Om lov finns för två huvudbyggnader får byggrätten för huvudbyggnad delas på dessa. Fastigheten får dock inte delas om inte särskild bestämmelse anger detta. Komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnad.

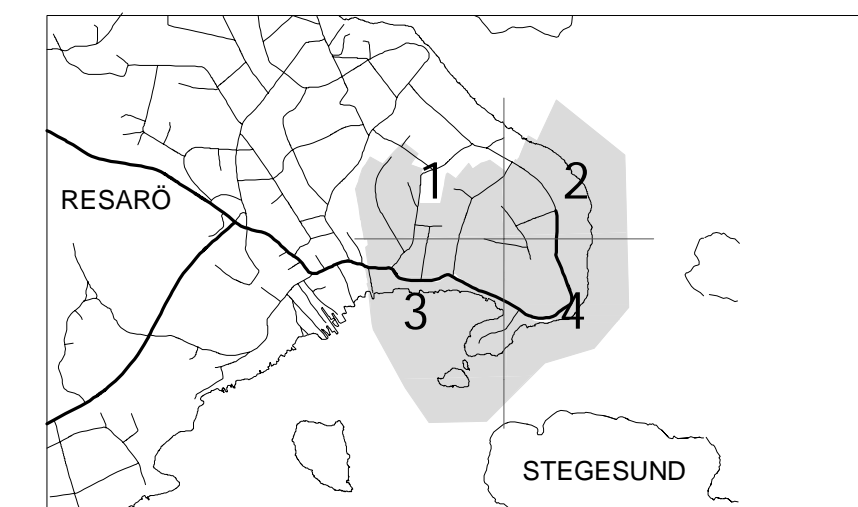
BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader.
- Marken får endast bebyggas med garage. Utfart ur garage skall ske parallellt med vägen.
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- G<sub>2</sub> Området skall inrymma gemensamhetsanläggning för utfart och VA-ledningar
- U<sub>1</sub> Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- U<sub>2</sub> Allmänna ledningar under vattnet, ankingsförbud
- U<sub>3</sub> Område för dagvattenavledning i dike eller ledning

PLANOMRÅDETS LÄGE



BLADINDELNING



MARKENS ANORDNANDE

- All bilupställning skall ske inom tomtmark.
- N<sub>1</sub> Naturområde med befintliga träd skall i huvudsak bevaras. Markens höjd får inte ändras.
- N<sub>2</sub> Grundläggning skall ske med särskild hänsyn till mark och vegetation och så att schakt och utfyllnader så långt möjligt undviks, till exempel genom öppen piltgrundläggning eller anpassning med kallare eller suterrängvägning.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering  
Minsta avstånd från tomtgräns för byggnad inom kvartersmark för bostäder är 4,0 meter. Komplementbyggnad får dock placeras 2 meter från tomtgräns efter grannes medgivande. Huvudbyggnaden placeras om möjligt centralt på tomten. Komplementbyggnad placeras så att den ej dominerar över huvudbyggnaden sett från gatan.

Utformning  
Huvudbyggnad får innehålla högst två bostäder. Komplementbyggnad får ej innehålla bostad. Takutformning skall vara sadeltak eller brutet sadeltak med nock i husets längdriktning alternativt motstående pulpettak. Måttet från taknock till takfot (a) får vara högst hälften av byggnadens höjd (b) mätt från överkant sockel, mätt på fasadriktning, se bild och planbeskrivning. Endast inliggande hus. Där inget annat anges får byggnader inte sammanbyggas. Huvudbyggnad i två plan får ej innehålla suterrängsrum därutöver. Komplementbyggnad får uppföras i högst en våning med högsta byggnadshöjd 3,0 meter och högsta nockhöjd 4,0 meter. Takkupor/fronetspiser upp till en bredd av max 1/3 av fasadlängd ska inte påverka beräkningen av byggnadshöjder.



- parhus Parhus. Huvudbyggnader får sammanbyggas.
- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad.
- I Högsta antalet våningar.
- Utseende  
Ny bebyggelse skall utformas med trä- eller putsfasader.
- Byggnadsteknik  
Byggnader skall placeras terränganpassat. Sprängning ska så långt möjligt undvikas. Dagvattnen skall så långt möjligt infiltreras inom respektive fastighet.
- 0,00 Lägsta nivå i meter över notplanen för schaktning, sprängning och borming
- b<sub>1</sub> Inom området ska särskilt grundläggningsförhållanden, högt vatten och risken för översvämning uppmärksammas.
- b<sub>2</sub> Uttag av grundvattnet får inte ske

Varsamhet

- Planområdet omfattas av 3 kap. 12 § plan- och bygglagen.
- k Vid utvärdig underhåll skall åtgärder beträffande utseende och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Om- och tillbyggnad skall utformas med hänsyn till den ursprungliga byggnadens karaktär. Vid placering av nya byggnader på fastigheten skall särskild hänsyn tas till befintliga byggnader och kulturmiljön.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden slutar 15 år efter det datum planen vunnit laga kraft.
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats.
- Detaljplan nr: Dp 355 (Åpkl 334) och Åpkl 971 fastställda 2000-12-21 (1933-03-29) och 1957-11-22 upphävs inom planområdet.
- Ändrad löpklipp
- Bygglov krävs inte för uthus < 20 kvm placerat minst 10 meter från tomtgräns och minst 40 meter från strandlinjen. Förutsättning är att uthuset inryms i detaljplanens bygggrät för komplementbyggnader och att det följer detaljplanens övriga bestämmelser.

ILLUSTRATION

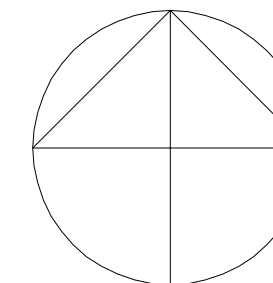
- Illustrationslinje
- - - Illustrerad ny fastighetsgräns
- illustrationstext Möjlig utformning av vägar, se vidare planbeskrivning.
- naturminne Ytterby varphögar, naturminne enligt 7 kap 10 § MB.

UPPLYSNINGAR

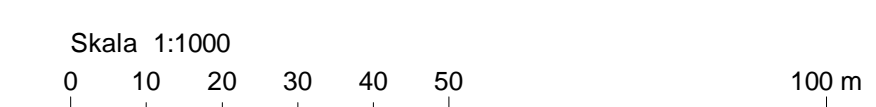
- a Fastigheten får inte delas. Fastighetsreglering för vägområde får dock ske. Angiven bygggrät gäller för hela fastigheten.
- Inom 100 meter från strandlinjen på land och i vatten ligger strandskyddet kvar inom områden som betecknas PARK, NATUR, W och WB<sub>2</sub>.
- Roslagsvattnen AB är huvudman för vatten och spillvatten.
- Markerade naturminnen, Ytterby varphögar, omfattas av 7 kap 10 § Miljöbalken. Särskilda fridrynsningsföreskrifter finns för området.

TILL DETALJPLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning



PLANKARTA



Detaljplan för DEL AV YTTERBY (ISTERBERGET m.m)

Vaxholms stad, Stockholms län Godkänd av KS 2008-06-02  
Antagen av KF 2008-06-02  
Laga kraft 2009-10-08  
Genomförandetid t.o.m. 2024-10-08

UPPRÄTTAD 2008-02-05, reviderad 2008-04-25  
Stadsbyggnadsförvaltningen

Susanne Edén Anna Galli  
Stadsarkitekt Planarkitekt, WSP