

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Pliangräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- L-VÄG Lokalväg
- U-VÄG Uppsamlingväg för lokaltrafik
- PARK Parkområde
- NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- E₁ Teknisk anläggning, transformator
- E₂ Teknisk anläggning, pumpstation. En parkeringsplats får ordnas inom området.

VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde
- WB Öppet vattenområde med en brygga för innanföriggande fastighet
- WV Småbåtshamn

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

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

- lek Lekplats
- y Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Största byggnadsarea för huvudbyggnad/huvudbyggnader är totalt 8 procent av fastighetsarean, dock högst 160 kvm. En huvudbyggnad får finnas om inte lov finns för två. Om lov finns för två huvudbyggnader får byggrätten för huvudbyggnad delas på dessa. Tomten får dock inte delas om inte särskild bestämmelse anger detta. Största byggnadsarean för komplementbyggnad och uthus är totalt 80 kvm. Arealen ska fördelas på minst 2 byggnader varav den största får vara högst 50 kvm.
- e₂ 0 Största antalet tomter inom området.
- e₃ Utöver ovan angiven byggrätt får befintlig kulturhistoriskt intressant byggnad bibehållas.

BEGÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- U₁ Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- U₂ Allmänna ledningar under vattnet, ankringsförbud
- U₃ Område för dagvattenavledning i dike eller ledning

MARKENS ANORDNANDE

All bilupställning skall ske inom tomtmark.

- n₁ Marken höjd får inte ändras. Träd får ej planteras. Staket eller häck får ej anordnas.
- n₂ Begränsad utfyllnad får göras efter att geoteknisk utredning visat att det är lämpligt, dock max till +1,7 meter. Geoteknisk utredning skall utöver sedvanligt innehålla även behandla både risk för sättningar och skred med hänsyn tagen till högsta och lägsta vattenstånd.
- n₃ Marken höjd får inte ändras. Befintliga ekar får inte fällas.

Körbar utfart får ej anordnas. Staket eller häck får ej anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

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

Utformning
Huvudbyggnad får innehålla högst två bostäder.

Komplementbyggnad får ej innehålla bostad. Takutformning skall vara sadeltak eller brutet sadeltak med nock i husets längdriktning. Måttet från taknock till takfot (a) får vara högst hälften av byggnadens höjd (h) mätt från överkant sockel, mätt på fasadriktning, se bild och planbeskrivning.



II Högsta antal våningar för huvudbyggnad.

Huvudbyggnad i två plan får ej innehålla sutterängplan därutöver.

Komplementbyggnad får uppföras i högst en våning.

Endast friliggande hus. Byggnader får ej sammanbyggas.

Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad. För komplementbyggnad är högsta byggnadshöjd 3,0 meter och högsta nockhöjd 4,0m.

Utseende

Ny bebyggelse skall utformas med trä- eller putsfasader.

Byggnadsteknik

Byggnader skall placeras terränganpassat och sprängning så långt möjligt undvikas.

Dagvatten skall så långt möjligt infiltreras inom respektive fastighet.

Vid byggnad inom låglänta områden med sämre grundläggningsförhållanden, högt grundvatten, eller inom områden där risk för översvämning föreligger ska dessa förutsättningar särskilt uppmärksammas. Karta i planbeskrivning redovisar områden med risk för översvämning.

Varsamhet

Planområdet omfattas av 3 kap. 12 § PBL.

k Vid utvärdigt 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. 93 fastställd 1958-05-10 och nr. 687 fastställd 1941-07-17 upphävs inom planområdet.

Ändrad lovplikt

Bygglöv 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 byggrätt för komplementbyggnader och att det följer detaljplanens övriga bestämmelser.

ILLUSTRATION

Illustrerad ny fasthetsgräns

Illustrationstext Möjlig utformning av vägar, se vidare planbeskrivning.

UPPLYSNINGAR

Inom 100 meter från strandlinjen på land och i vatten föresås strandskyddet ligga kvar inom områden som betecknas NATUR, PARK, W och WV.

Roslagsvatten AB är huvudman för vatten och spillvatten.

TILL DETALJPLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Detaljplan för
Del av Ytterby och Överby (Björkviken mm)
Vaxholms stad, Stockholms län

Upprättad 2004-11-15, rev 2005-11-07
Stadsbyggnadsenheten

Godkänd av KS 2005-12-07
Antagen av KF 2005-12-19
Laga kraft 2007-02-21

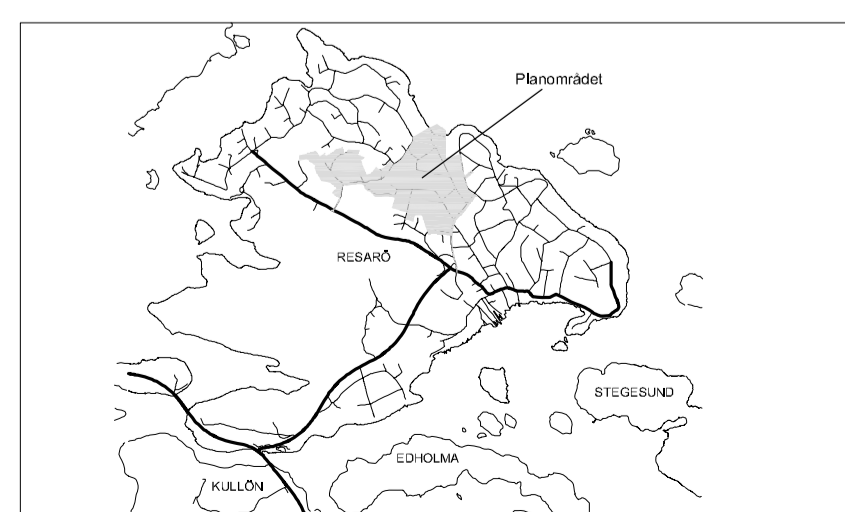
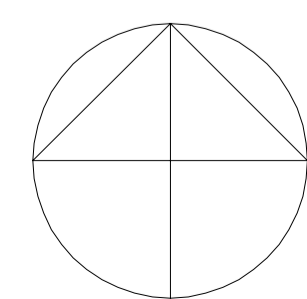
Susanne Edén
Stadsarkitekt

Anna Galli
Planarkitekt, WSP

DP 376

PLANKARTA

Skala 1:2000
0 20 40 60 80 100 200 m



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fasthetsgräns
- Traktgräns
- Fasthetsbeteckning
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Stenmur
- Slänt
- Trappa
- Väg

- Gångstig
- Dike
- Agostagsgräns
- Lövskog
- Barrskog
- Träd
- Äng
- Nivåkurvor
- Strandlinje
- Rutnätspunkt

Grundkartan upprättad av TN Kartplanering AB
reviderad av Stadsbyggnadsenheten, Vaxholms stad
Koordinatsystem ST 74
Höjdsystem RH00
Måttklass III

Gabriel Hirsch
lantmätare