

**PLANBESTÄMMELSER**

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

**GRÄNSER**

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser**

LOKALGATA Lokalkafé

B Bostäder

V Småbåtshamn

**Vattenområden**

W Öppet vattenområde, får inte överbyggnas.

W1 Vattenområde med byggnad.

W2 Öppet vattenområde, med allmänna ledningar under vattnet.

WV Vattenområde för byggnad med båtplatser. Största bredd för brygga är 2,5 meter.

WV2 Vattenområde för byggnad med båtplatser, med allmänna ledningar under vattnet. Största bredd för brygga är 2,5 meter.

**BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

g Byggnad får inte uppföras.

z Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

z Marken ska vara tillgänglig för infiltrationsdike.

**UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING**

d,000 Minsta storlek för fastighet vid fastighetsbildning, dock får byggnadsarean i m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och sammanlagd byggnadsarean i m<sup>2</sup> för komplementbyggnader vid fastighetsbildning inte överskrida den största tillåtna byggnadsarean för fastigheten.

e1 Största tillåtna byggnadsarean i m<sup>2</sup> för huvudbyggnad är 10% av fastighets landareal, dock högst 200 m<sup>2</sup> per fastighet med undantag för huvudbyggnad med beteckningen e<sub>2</sub>. Endast en huvudbyggnad per fastighet får finnas.

e2 Största tillåtna sammanlagda byggnadsarean i m<sup>2</sup> för komplementbyggnader är totalt 4% av fastighets landareal, dock högst sammanlagt 120 m<sup>2</sup> per fastighet. Den största tillåtna byggnadsarean för en enskild komplementbyggnad är 60 m<sup>2</sup> med undantag för enskild komplementbyggnad med beteckningen e<sub>2</sub>.

e,000 Största tillåtna byggnadsarean i m<sup>2</sup> för huvudbyggnad. Endast en huvudbyggnad per fastighet får finnas.

e,000 Största tillåtna byggnadsarean i m<sup>2</sup> för en enskild komplementbyggnad. Byggnadsarean för komplementbyggnaden inkluderas i den största tillåtna sammanlagda byggnadsarean i m<sup>2</sup> för komplementbyggnader på fastigheten, dock som högst 120 m<sup>2</sup>.

**PLACERING, UTFORMNING, UTFRÅNDE**

Minsta avstånd från fastighetsgräns till friliggande huvudbyggnad är 4,0 meter med undantag för huvudbyggnad med beteckningen p<sub>2</sub>.

Minsta avstånd från fastighetsgräns till komplementbyggnad är 2,0 meter med undantag för komplementbyggnad med beteckningen p<sub>2</sub>.

Ny bebyggelse ska utformas med träfasader.

Högsta tillåtna nockhöjd i meter för huvudbyggnad är 9,5 meter räknat från medelmarknivån, med undantag för huvudbyggnad med beteckning för högsta tillåtna nockhöjd i meter över nollplanet räknat i höjdsystem RH2000.

Komplementbyggnader får uppföras med en högsta tillåtna nockhöjd av 4,5 meter räknat från medelmarknivån, med undantag för komplementbyggnad med beteckning för högsta tillåtna nockhöjd i meter över nollplanet räknat i höjdsystem RH2000.

Lägsta nivå för grundläggning av bostad är + 2,70 meter över nollplanet räknat i höjdsystem RH 2000.

p1 Minsta avstånd från fastighetsgräns är 2,0 meter för huvudbyggnad, dock är vid nybyggnad minsta avstånd från fastighetsgräns 4,0 meter.

p2 Komplementbyggnad får placeras i fastighetsgräns, dock är vid nybyggnad minsta avstånd från fastighetsgräns 2,0 meter.

Högsta tillåtna nockhöjd i meter över nollplanet räknat i höjdsystem RH 2000. Skorstens antenn och lösnande får uppföras ståt över.

Endast friliggande hus. Huvudbyggnad får innehålla högst två bostäder varav den ena får ha högst 60 m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea).

Takformning ska vara sadeltak eller brutet sadeltak med nock i husets längdriktning på ny byggnad alternativt motstående pulpettak eller mansardtak.

Lägsta takvinkel för huvudbyggnad för bostadsändamål är 27 grader. Undantag från lägsta takvinkel får göras för entrétak, burspråk och liknande utstickande byggnadsdelar.

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. 17-20 ska särskilt beaktas vid ändring av byggnad. Detta innebär att grundmurar, fasader, tak, fönster, löstörnsfästingar, entrépartier och ricken ska utformas i en för ursprungsbbyggnaden karaktäristisk stil. Tilläggsisolering ska göras invändigt. Takpor, balkonger, allanträdäck ska ges ett utförande som underordnas och anpassas till befintlig byggnad. Tillbyggnader ska underordnas huvudbyggnadsnock ges en placering, höjd, volym och utformning som anpassas till den ursprungliga byggnadens karaktär.

Byggnad för bostadsändamål får uppföras om den utformas och utförs så att den inte påverkas negativt i händelse av en eventuell översvämning upp till nivå +2,70 meter över nollplanet räknat i höjdsystem RH 2000. Se även plan- och genomförandebeskrivning, s.46.

**STÖRNINGSSKYDD**

m. Byggnad för bostadsändamål ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, när 55 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid fasad samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå överskrids vid uteplats. Minst hälften av bostadsrummen ska även vara vända mot sida, där 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Strandskydd upphävs inom område markerat med administrativ gräns.

**UPPLYSNINGAR**

Inom 100 meter från strandlinjen på land och i vatten ligger strandskyddet kvar inom vattenområden som betecknas W, W1 och W2.

Anläggande av nya bryggor och ändringar av befintliga bryggor inom områden som betecknas W, kräver att dispens från strandskydd medges enligt 7 kap miljöbalken, MB (1998:808). Se plan- och genomförandebeskrivning angående strandskydd s. 26-27 och gemensamhetsanläggningar, servitut s. 52.

Anläggande av bryggor kan vara anmälnings- eller tillståndspflichtigt vattenverksamhet enligt 11 kap MB.

Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

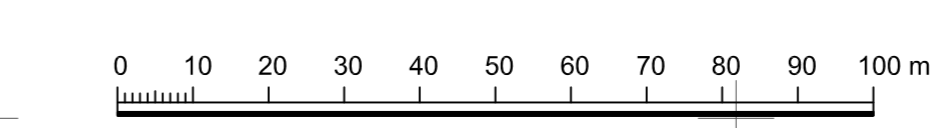
Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900), i dess lydelse före 1 januari 2015.

Område undantaget från beslut om antagande

**TECKENFÖRKLARING**

- Fastighetsgräns
- Traktgräns
- Rättighet
- Gemensamhetsanläggning
- ÖVERBY 986 Fastighetsbeteckning
- Rutnätspunkt
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Skärmtakvatten
- Pool
- Staket, räcke
- Häck
- Mur, stödmur
- Slänt
- Trappa
- Väg
- Kansten
- Gångsling
- Träd
- Dike
- Te-EI / Belysningsstolpe
- Mast / Flaggstång
- Nivåkurvor
- Strandlinje
- Markhöjd
- Grundkartan upprättad 2016-12-18 av Stadsbyggnadsförvaltningen i Vaxholms stad. Justeras 2020-03-16
- Koordinatssystem Plan: SWEREF99 18 00
- Höjd: RH2000
- Kartbladen är fullständigt endast inom planområdet.
- Kartläggning: Anders Gustafsson

**PLANKARTA**



Skala 1:1000

**Detaljplan för Storäng östra**  
 Överbry 2:20-24 m fl fastigheter  
 Vaxholms stad, Storängs bän

Upprättad 2016-06-29, rev 2017-04-05, rev 2017-05-16, rev 2017-05-24, rev 2019-06-17, rev 2020-04-08  
 Stadsbyggnadsförvaltningen

Kristina Henschen Paula Sund  
 Planchef Planarkitekt

Genomförandekod Godekänd av KS 2020-06-04  
 2021-03-19 Anslagen av KF 2020-06-15  
 2036-03-19 Laga kraft 2021-03-19