

### 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 Lokaltrafik
- T-VÄG Trafik mellan områden
- GC-VÄG Gång- och cykelväg
- PARK Parkområde
- NATUR Naturområde

#### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder. Mindre icke storrands verksamheter för omgivningen om högst 60 kvm BTA får inrymmas i bostad eller uthus/garage. Se planbeskrivning på s. 12-13.
- BC Bostäder och centrum
- BS Bostäder, skola och förskola
- BCD Bostäder, centrum och vård
- BCDS Bostäder, centrum, vård, skola och förskola
- C Centrum. Butiker, service, kontor, bank, kyrka m.m.
- E Teknisk anläggning
- P Parkering
- S Skola och förskola

#### UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- GC-tunnel Tunnel för gång- och cykeltrafik

### UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub> Minsta fastighetsstorlek för frilliggande en- och tvåbostadshus är 1500 kvm med undantag för fastigheter med beteckningen e<sub>2</sub>.
- e<sub>2</sub> Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är totalt 8 % av fastighetens landareal, dock högst 160 kvm. På fastighet med mindre landareal än 1500 kvm får dock en huvudbyggnad uppföras med en byggnadsarea om 120 kvm, med undantag för fastighet med beteckningen e<sub>3</sub>. Endast en huvudbyggnad per fastighet får finnas.
- e<sub>3</sub> Största tillåtna byggnadsarea för kompletterbyggnad är totalt 4% av fastighetens landareal dock högst 80 kvm. På samtliga fastigheter får dock kompletterbyggnad uppföras med 40 kvm byggnadsarea. Största tillåtna byggnadsarea för enskild kompletterbyggnad är 50 kvm.
- e<sub>4</sub> Största antalet fastigheter inom området, därutöver får 3D-fastighetsbildning ske, med undantag för bostadsändamål.
- e<sub>5</sub> Största sammanlagda byggnadsarea i kvm är 20% av fastighetens landareal.
- e<sub>6</sub> Största sammanlagda byggnadsarea i kvm är 1000 kvm.
- e<sub>7</sub> Största sammanlagda bruttoarea i kvm är 1750 kvm.
- e<sub>8</sub> Största sammanlagda byggnadsarea i kvm är 25% av fastighetens landareal.
- e<sub>9</sub> Största sammanlagda byggnadsarea i kvm är 40% av fastighetens landareal.
- e<sub>10</sub> Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad i kvm. Endast en huvudbyggnad per fastighet får finnas.
- e<sub>1000</sub> Minsta fastighetsstorlek för frilliggande en- och tvåbostadshus i kvm.

### BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage.
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordsledningar.
- Marken ska vara tillgänglig för diken för avledning av dagvatten.
- Marken ska vara tillgänglig för väglänt.

### MARKENS ANORDNANDE

All bilupställning/parkering ska ske inom egen fastighet. Se planbeskrivning på s.19-20.

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Placering
- Minsta avstånd från fastighetsgräns för byggnad är 4,0 meter. Minsta avstånd från fastighetsgräns för kompletterbyggnad till frilliggande huvudbyggnad för bostadsändamål är 2,0 meter.
- P<sub>1</sub> Vid sammanbyggda hus får huvudbyggnad och/eller kompletterbyggnad uppföras i gräns mellan fastigheter.

### Utformning

- Uthus/garage får ej innehålla bostad.
- f<sub>11</sub> Endast frilliggande hus. Huvudbyggnad får innehålla högst två bostäder varav den ena får ha högst 60 kvm BTA (bruttoarea).
- f<sub>1</sub> Takutformning ska vara sadeltak eller brutet sadeltak med nack i husets längdriktning på byggnad alternativt motsäende 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 s.14-15. Högsta nockhöjd för byggnad/huvudbyggnad är 9,5 meter från medelmarknivå. Högsta nockhöjd för föråldgarage/bostadskomplement är 4,5 meter från medelmarknivå. Lägsta takvinkel för huvudbyggnad för bostadsändamål är 27 grader. Kompletterbyggnad liksom mindre tillbyggnad av huvudbyggnad får ha pulpettak/tälttak med en lägsta takvinkel om 5 grader.
- f<sub>2</sub> Takutformning ska vara sadeltak med nack i husets längdriktning på byggnad. Högsta nockhöjd för kompletterbyggnad är 4,5 meter från medelmarknivå. Lägsta takvinkel för huvudbyggnad för bostadsändamål är 27 grader. Kompletterbyggnad liksom mindre tillbyggnad av huvudbyggnad får ha pulpettak/tälttak med en lägsta takvinkel om 5 grader.
- Högsta tillåtna nockhöjd i meter över nollplanet räknat i höghöjdsystem RH 2000. Dock får skorsten, antenn och liknande uppföras därutöver.

### Utfart och stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas.

### Utseende

Ny bebyggelse ska utformas med träfasader.

### Byggnadsteknik

Dagvatten ska så långt möjligt infiltreras och fördröjas inom respektive fastighet.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebestämmelser  
Kommunen är huvudman för allmän plats.  
Inom planområdet får 3D fastighetsbildning ske för separata ändamål med undantag för bostadsändamål.

### ILLUSTRATION

Överbyvägen Illustrationstext

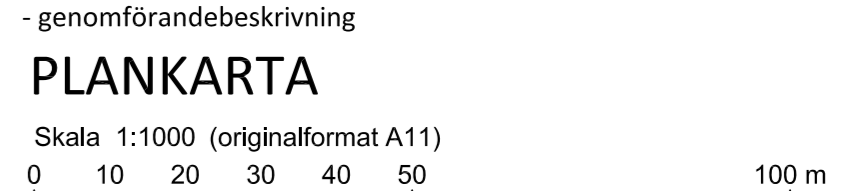
### UPPLYSNINGAR

Vaxholmssvatten AB är huvudman för vatten och spillvatten.  
Undersökning och sanering av markföroreningar ska utföras på fastigheten Ytterby 4:173 i samråd med Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddsmyndighet, SRMH.  
Se planbeskrivningen på s. 9-10.  
Detalplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (1987:10).

### Till planen hör:

- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

### PLANKARTA



### Detaljen för Ytterby 4:686 m fl (Resarö mitt och Överbyvägen)

Vaxholms stad, Stockholms län	godkänd KS	2020-10-29
	antagen KF	2020-11-16
	lägg kraft	2021-04-06
	genomförandetied t.o.m.	2026-04-06

UPPRÄTTAD 2014-02-20, rev. 2014-05-16, rev. 2017-10-16, rev. 2018-05-23, rev. 2019-10-23, rev. 2020-10-01

Stadsbyggnadsförvaltningen

Kristina Henschen Planchef

Paula Sund Planarkitekt