

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
- H-VÄG Trafik mellan områden
- GC-VÄG Gång- och cykelväg
- PARK Parkområde
- NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMÄRK

- B Bostäder. Mindre icke störande verksamheter för omgivningen om högst 60 kvm BTA för inrymning 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

- Mesta fastighetsstorlek för friliggande en- och tvåbostadshus är 1500 kvm med undantag för fastigheter med beteckningen e₀.
- Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är totalt 8 % av fastighetens landareal, dock högst 100 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 e₀. Endast en huvudbyggnad per fastighet får finnas.
- Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är totalt 4% av fastighetens landareal, dock högst 80 kvm. På samtliga fastigheter får dock komplementbyggnad uppföras med 40 kvm byggnadsarea. Största tillåtna byggnadsarea för enskild komplementbyggnad är 50 kvm.
- Största antalet fastigheter inom området, därutöver får 3D-fastighetsbildning ske, med undantag för bostadsändamål.
- Största sammanlagda byggnadsarea i kvm är 20% av fastighetens landareal.
- Största sammanlagda bruttoarea i kvm är 1000 kvm.
- Största sammanlagda bruttoarea i kvm är 1750 kvm.
- Största sammanlagda byggnadsarea i kvm är 25% av fastighetens landareal.
- Största sammanlagda byggnadsarea i kvm är 40% av fastighetens landareal.
- Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad i kvm. Endast en huvudbyggnad per fastighet får finnas.
- Minsta fastighetsstorlek för friliggande 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 underjordiska ledningar.
- Marken ska vara tillgänglig för dike för avledning av dagvattnet.
- 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

- Minsta avstånd från fastighetsgräns för byggnad är 4,0 meter. Minsta avstånd från fastighetsgräns för komplementbyggnad till friliggande huvudbyggnad för bostadsändamål är 2,0 meter.
- Vid sammanbyggda hus får huvudbyggnad och/eller komplementbyggnad uppföras i gräns mellan fastigheter.

Utformning

- Uthus/garage får ej innehålla bostad.
- Endast friliggande hus. Huvudbyggnad får innehålla högst två bostäder varav den ena får ha högst 60 kvm BTA (bruttoarea).
- Takutformning ska vara sadeltak eller brutet sadeltak med högst i husets längdriktning på byggnad alternativt motsäntande 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 medelmarknivån. Högsta nockhöjd för föråld/garage/bostadskomplement är 4,5 meter från medelmarknivån. Lägsta takvinkel för huvudbyggnad för bostadsändamål är 27 grader. Komplementbyggnad liksom mindre tillbyggnad av huvudbyggnad får ha pulpettak/tälttak med en lägsta takvinkel om 5 grader.
- Takutformning ska vara sadeltak med högst i husets längdriktning på byggnad. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter från medelmarknivån. Lägsta takvinkel för huvudbyggnad för bostadsändamål är 27 grader. Komplementbyggnad 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 höjdsystem 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 filtreras och fördröjas inom respektive fastighet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden slutar 5 år efter det datum planen vunnit laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän plats.
- Inom planområdet får 3D fastighetsbildning ske för separata ändamål med undantag för bostadsändamål.

ILLUSTRATION

Överbyvägen Illustrationslinje

Vaxholmsvattnen 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.

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

Till planen hör:

- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

PLANKARTA

Skala 1:1000 (originalformat A11)

0 10 20 30 40 50 100 m

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

Vaxholms stad, Stockholms län

godkänd	KS	2020-10-29
antagen	KF	2020-11-16
laga kraft		2021-04-06
genomförandetid t.o.m.		2026-04-06

UPPRÄTTAD 2014-02-20, rev. 2014-05-16, rev. 2017-10-18, rev. 2018-05-23, rev. 2019-10-23, rev. 2020-10-01

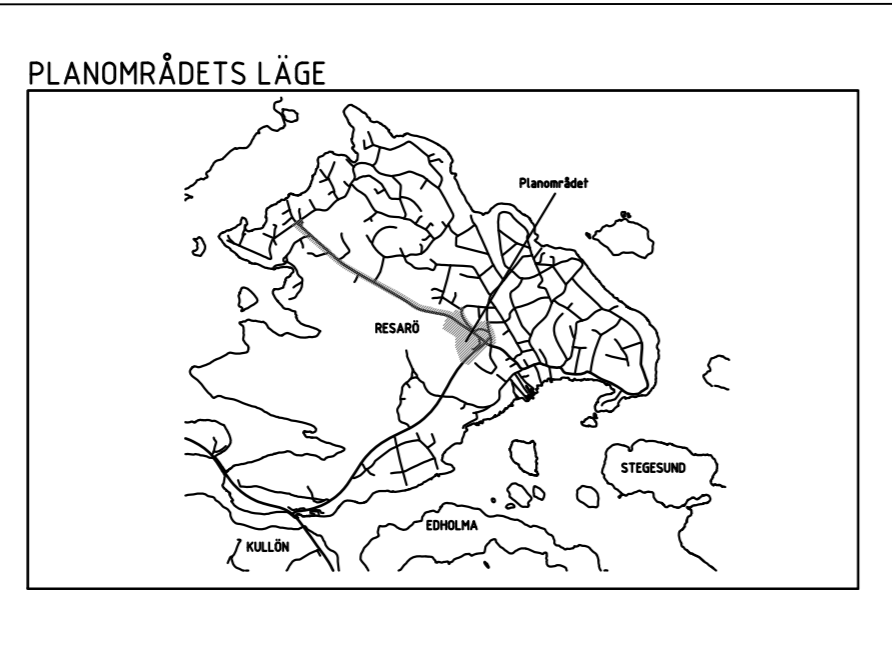
Stadsbyggnadsförvaltningen

Kristina Henschen Paula Sund
Planchef Planarkitekt

TECKENFÖRKLARING

Fastighetsgräns	Gångstyg
Traggräns	Vattendrag / Dike
Fastighet/ Kommunansvarshavande	Planering - utvärdering
Fastighetsbeteckning	Bebyggelsestyp
Ruhalspunkt	Mestfågelslag
Byggnader, fastigheter redovisade	Lövskid
Byggnader, sakens begränsningsgränser redovisade	Nivåkuror
Flot	Översiktiga
Staket / Plank	Gästbjud
Räcke	
Mark skildning	
Staket	
Trappa	
Vägg	
Konsten	

Överbyvägen	Illustrationslinje
Vaxholmsvattnen AB	Illustrationstext
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.	
Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (1987:10).	



Koordinatssystem:
Refer: SWEREF99 18 00
Höjd: RH2000

Kartbilder är tillståndsgodkända från planområdet.
Kartläggare: Anders Gustafsson