

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.
 Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna nedan ska anses som planerliga.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Plangräns
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- L-VÄG Lokalväg
- PARK1 Parkområde
- PARK2 Parkområde med föreningsbyggnader. Största tillåtna byggnadsarea för föreningsbyggnader är totalt 160 m², varav 80 m² är öppnarea. Högstas nockhöjd för föreningsbyggnader är 4 meter. Mindre byggnadsdelar får överstiga detta mått, såsom skorsten, antenn etc.
- PARK3 Parkområde. Parkering med högst 10 bilplatser får finnas inom området.
- NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder. Mindre icke störande verksamheter t.ex läkarmottagning, frisersalong eller litet kontor om högst 60 kvm BTA (bruttoarea) får inrymmas i bostad eller komplementbyggnad.
- E Teknisk anläggning

VATTENOMRÅDEN

- W1 Öppet vattenområde
- W2 Öppet vattenområde, allmänna ledningar under vattnet
- WB1 Öppet vattenområde. Vid bostadsfastighet som direkt gränsar till vattenområde får uppföras högst två byggor för fastighetens behov. Bryggorna ska ha ytskikt av trä. Största längd för brygga 12 meter. Största bredd för brygga 2,5 meter. Bryggan får inte uppföras längs med stranden. Vid grunda vatten göttas bryggor till en längd där vattendjupet vid bryggrock är två meter vid normalvattenstånd. Befintliga byggnader inom WB-område ska anses planerliga och får ersättas med byggnader av motsvarande storlek och utformning.
- WB2 Öppet vattenområde med badbrygga.
- WB3 Småbåtshamn
- WB4 Småbåtshamn. Anläggningen får ej hindra intilliggande allmänna ledningar.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Y Marken ska vara tillgänglig för utfart och enskilda ledningar från fastighet eller grupp av fastigheter

UTNYTTJANDEGRAD

- e1 Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad/huvudbyggnader är totalt 7 % av fastighetens landareal dock högst 200 m². För fastigheter med landareal mindre än 1715 m² får dock uppföras en huvudbyggnad med en byggnadsarea om 120 m². Endast en huvudbyggnad per fastighet får finnas om det inte redan finns två som är i laga ordning uppförda. I dessa fall får byggrätten för huvudbyggnad delas på befintliga två huvudbyggnader. Fastigheten får dock inte delas om inte särskild bestämmelse anger detta. Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader är totalt 4 % av fastighetens landareal dock högst 70 m². Största byggnadsarea för enskild komplementbyggnad är 40 m².
- e2 0 Största antalet tomter inom området. Minsta tomtestorlek vid fastighetsbildning för friliggande huvudbyggnad är 2000 m².
- e3 Lusthus respektive badhus. Illustrerad som värdefull byggnad inräknas ej i största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får ej uppföras
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Marken ska vara tillgänglig för dagvattenledning i dike eller ledning.

MARKENS ANORDNANDE

Inom korsmarkerad och prickmarkerad mark i anslutning till strandlinjen ska markens höjd inte ändras. All tilläggning ska ske inom tomtmark.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering
 Komplementbyggnad placeras så att den ej dominerar över huvudbyggnaden sett från vägen. Minsta avstånd från tomtgräns för huvudbyggnad för bostadsändamål är 4,0 meter och för komplementbyggnader 2,0 meter (gäller ej sjöväste).

Utformning
 Friliggande villa får innehålla högst två bostäder varav den ena får ha högst 60 m² BTA (bruttoarea), alternativt får 60 m² användas för verksamhet. Komplementbyggnad får ej innehålla bostad.

Takutformning ska i huvudsak vara sadeltak eller brutet sadeltak med nock i husets längdriktning. 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. För befintlig huvudbyggnad som inte har en takutformning enligt ovan får om- och tillbyggnad göras anpassad till den befintliga byggnaden.

Lägst takvinkel för huvudbyggnad ska vara 22 grader. Takfoten får ej byggas in. Komplementbyggnad liksom mindre tillbyggnad av huvudbyggnad, samt föreningsbyggnad inom PARK1, får ha pulpettakvinkel med en lägsta takvinkel om 5 grader. För befintlig huvudbyggnad som inte har en takutformning enligt ovan får om- och tillbyggnad göras anpassad till den befintliga byggnaden.

Endast friliggande byggnader. Byggnader får inte sammanbyggas. Högstas nockhöjd för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad är 10,0 meter och 4,0 meter. Mindre byggnadsdelar får överstiga dessa mått såsom skorsten, antenn etc.

Gemensamma platser för sopbehållare får förses med enklare tak eller pergola utöver angiven byggrätt.

Utseende

Ny bebyggelse ska utformas med träfasad.

Byggnadsteknik

Byggnader ska placeras terränganpassat och sprängning så långt möjligt undvikas. Dagvattnet ska så långt möjligt infiltreras inom respektive fastighet.

Lägsta grundläggningssnivå är + 2,25 meter över nollplanet för huvudbyggnader för bostadsändamål.

Varsamhet

Planområdet omfattas av 3 kap. 12 § PBL.

K 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. 7-18 ska särskilt beaktas vid ändring av byggnad. Detta innebär att grundmurar, fasader, tak, fönster, fönsteromfattningar, entrépartier och räcken ska utformas i en för ursprungsbyggnaden karaktäristisk stil. Tilläggsisolering ska göras invändigt. Takupor, balkonger, altaner/trädäck ska ges ett utförande som underordnas och anpassas till befintlig byggnad. Tillbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden och ges en placering, höjd, volym och utformning som anpassas till den ursprungliga byggnadens karaktär.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebudet slutar 15 år efter det datum planen vunnit laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

Bygglöv kan prövas för återuppförande av byggnad som uppförts i laga ordning även om storleken på byggnaden avviker från bestämmelserna om utnyttjandegrad.

Ändrad lövplikt

- Byte av fasad- och takmaterial kräver bygglov.
- Uppförande av växthus i genomskiktigt vägg- och takmaterial om max 10 kvm får uppföras utan bygglov utöver angiven byggrätt och utöver s.k. friggebodar. Förutsättning är att det följer detaljplanens övriga bestämmelser.
- Tak över sopbehållare får uppföras utan bygglov.

ILLUSTRATION

- ▨ Välbevarad byggnad
- ▨ Delvis välbevarad byggnad
- - - Illustrationslinje

UPPLYSNINGAR

Inom 100 meter från strandlinjen på land och i vatten ligger strandskyddet kvar inom områden som betecknas NATUR, PARK1, WB1, WB2, WW1, WW2, W1, W2.

Anläggande av nya byggor inom områden som betecknas WB1, WB2, WW1, WW2 kräver att dispens från strandskydd medges enligt 7 kap miljöbalken, MB (1998:808).

Anläggande av byggor kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap MB. Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL (1987:10).

TILL DETALJPLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:

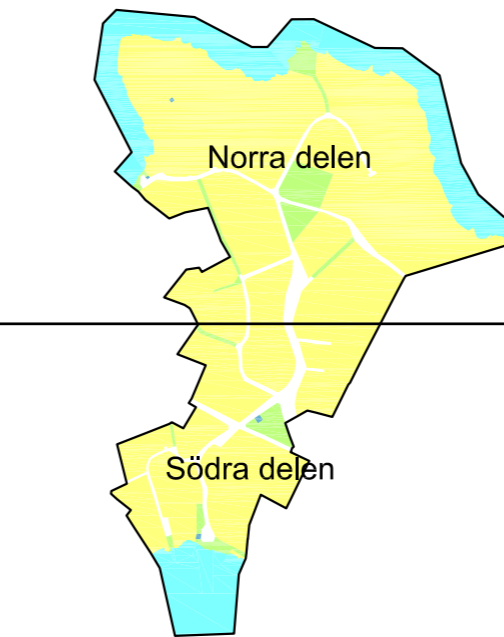
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

TECKENFÖRKLÄRING

- Fastighetsgräns
- Traktgräns
- Samningsgräns, gemensamhetsanläggning
- Fastighetsanläggning
- Rullstolsplan
- Byggnader, basaltfjär redovisade
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Svalst, räk
- Höck
- Mur, södmur
- Slätt
- Trappa
- Väg
- Kantsten
- Gångväg
- Dike
- Äggsädesgräns
- Lövskog
- Barnskog
- Äng
- Träd
- Medelstor, silvertollad lög
- Strandlinje

Grundkartan uppdaterad 2012-05-31, Justerad 2012-12-20 av Stadsbyggnadsförvaltningen i Västerås stad.
 Plan: SNEREF08 18 00
 Höjd: 8002 (1000)
 Kartbilden är färdigställd endast inom planområdet.
 Karttecknare: Anette Johnson

PLANOMRÅDETS INDELNING



PLANOMRÅDETS LÄGE



PLANKARTA



Skarpö etapp 2, Skarpö 1:103 m.fl.

Vaxholms stad, Stockholms län godkänd KS 2013-01-24
 laga kraft 2013-02-11
 genomförandebudet t.o.m. 2028-10-31

UPPRÄTTAD 2012-06-13, reviderad 2013-01-15
 Stadsbyggnadsförvaltningen

Susanne Edén Paula Sund
 Stadsbyggnadschef Planarkitekt
 DP 395
 Södra delen, blad 2 (2)