PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
PARK	Anlagd park
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

B_1	Bostäder, friliggande villor
BH(U_1)	Bostäder med handelsändamål. Dessförinnan kan marken användas för upplag, etablering och masshantering i maximalt 10 år.
B_2	Bostäder, flerbostadshus
E_1	Tekniska anläggningar, pumpstation
E_2	Tekniska anläggning, transformatorstation
$S_1D(U_1)$	Skola, förskola, omsorgsboende. Dessförinnan kan marken användas för upplag, etablering och masshantering i maximalt 10 år från det att planen vinner laga kraft
V	Småbåtshamn, marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik

Vattenområden

W	Öppet vattenområde
WB	Vattenområde med småbåtsbrygga för intilliggande bostadsfastighet
WV	Vattenområde för småbåtsbryggor eller badbryggor

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e_1 Bostäder, friliggande villor i en eller två våningar:

Val av hustyp ska utgå ifrån tomtens naturliga beskaffenhet. På sluttningstomter ska suterränghus byggas och på plana tomter ska en plan hustyp uppföras. Ny bebyggelse ska placeras på en plats där sprängning, schaktning och fyllning kan minimeras.

På varje fastighet får högst en huvudbyggnad med komplementbyggnader uppföras:

En våning med inredningsbar vind
Friliggande huvudbyggnad i en våning med inredningsbar vind får högst uppta 160 kvm byggnadsarea.
Suterrängvåning får inte anordnas.
Nockhöjd får vara högst 7,5 m.
Takvinkeln får vara högst 38 grader.

En våning samt en suterrängvåning utan inredningsbar vind
Friliggande huvudbyggnad i en våning samt en suterrängvåning får högst uppta 160 kvm byggnadsarea.
Nockhöjd får vara högst 8,0 m.
Vind får inte inredas för bostadsändamål.
Takvinkeln får vara högst 27 grader.

Två våningar
Friliggande huvudbyggnad i två våningar får högst uppta 120 kvm byggnadsarea.
Nockhöjd får vara högst 9,5 m.
Vind får inte inredas för bostadsändamål.
Suterrängvåning får inte anordnas.
Takvinkeln får vara högst 27 grader.

Komplementbyggnader ska vara friliggande:

Fastighet som är 3000 kvm eller större:
Komplementbyggnader får uppföras med en största sammanlagda byggnadsarea på 60 kvm, varav den största får vara max 40 kvm. Utöver detta får carport på 18 kvm uppföras.

Fastighet som är mindre än 3000 kvm:
Komplementbyggnader får uppföras med en största sammanlagda byggnadsarea på 40 kvm. Utöver detta får carport på 18 kvm uppföras.

Byggnaderna får uppföras i en våning med 4,5 m som högsta taknockshöjd från medelmarknivå. Takvinkeln får vara högst 27 grader. Källare i suterrängläge får anordnas på sluttningstomt.

e_2 00 Området får delas i högst antal angivet fastigheter. Fastigheten ska vara minst 6000 kvm för att styckas. Minsta tomtstorlek på nya fastigheter är 2700 kvm.

e_3 Utöver byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnader får befintlig byggnad finnas kvar. Den får dock inte återuppföras.

e_4 Komplementbyggnader ska vara friliggande. Byggnaderna får uppföras med en största sammanlagda byggnadsarea på 40 kvm. Utöver detta får carport på 18 kvm uppföras. Byggnaderna får uppföras i en våning med 4,5 m som högsta taknockshöjd från medelmarknivå. Takvinkeln får vara högst 27 grader. Källare i suterrängläge får anordnas på sluttningstomt.

e_5 **Bostäder, friliggande villor:**

På varje fastighet får högst en huvudbyggnad med komplementbyggnader uppföras:

En våning samt en suterrängvåning utan inredningsbar vind
Friliggande huvudbyggnad i en våning samt en suterrängvåning får högst uppta 120 kvm byggnadsarea.
Nockhöjd får vara högst 8,0 m.
Vind får inte inredas för bostadsändamål.
Takvinkeln får vara högst 27 grader.

Komplementbyggnader ska vara friliggande:
Komplementbyggnader får uppföras med en största sammanlagda byggnadsarea på 40 kvm. Utöver detta får carport på 18 kvm uppföras. Byggnaderna får uppföras i en våning med 4,5 m som högsta taknockshöjd från medelmarknivå. Takvinkeln får vara högst 27 grader. Källare i suterrängläge får anordnas på sluttningstomt.

e_6 **Flerbostadshus**
Huvudbyggnader i högst två våningar får högst uppta 855 kvm byggnadsarea.
Nockhöjd får vara högst 9,5 m.
Vind får inte inredas för bostadsändamål.
Takvinkeln får vara högst 27 grader.

Komplementbyggnader för förråd och gemensamhetslokaler får högst uppta 220 kvm sammanlagd byggnadsarea, varav den största byggnaden max får vara 120 kvm. Komplementbyggnader för carports får högst uppta 270 kvm byggnadsarea.Byggnaderna får uppföras i en våning med 4,5 m som högsta taknockshöjd från medelmarknivå. Takvinkeln får vara högst 27 grader. Källare i suterrängläge får anordnas på sluttningstomt.

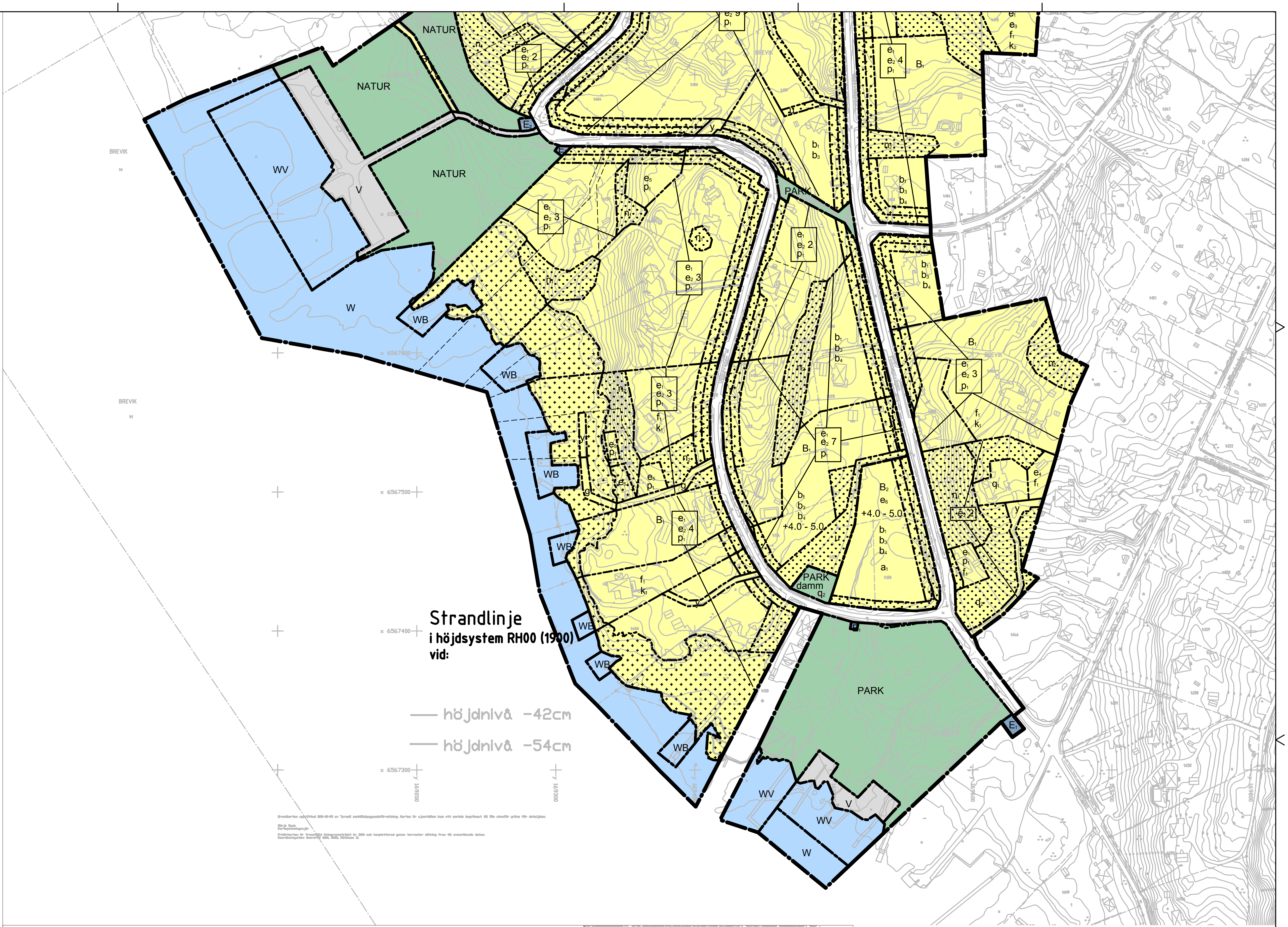
e_7 Högst hälften av byggnadsarean får användas till handelsändamål

e_8 Väderskydd vid busshållplats få uppföras om högst 30 kvm byggnadsarea

e_9 **Förskola, skola, omsorgsboende**
Största byggnadsarea 850 kvm

e_{10} Komplementbyggnader får uppföras lika som för fastighet som är > 3000 kvm

Xref ritning: V:\Projekt\Detaljplaner\Pågående\Ugglevägen etapp 9 Östra\Mätning_karta\Grundkarta_etapp9_20111007_m_höjdkurvor_i_strandlinje.dwg
V:\Projekt\Detaljplaner\Pågående\Ugglevägen etapp 9 Östra\Detaljplan\1_samrådshandlingar\Utredningar\Naturinventering\Ugglevägen-naturinventering_total_20110628_AC2004.dwg
Rasterbilder: V:\Projekt\Detaljplaner\Pågående\Ugglevägen etapp 9 Östra\Mätning_karta\Etapp9_komplettering-110524.dwg
V:\Projekt\Detaljplaner\Pågående\Ugglevägen etapp 9 Östra\Projektering\Utställning\Vägplan_121204.dwg
V:\Projekt\Detaljplaner\Pågående\Ugglevägen etapp 9 Östra\Projektering\Utställning\Carros nya gränser.dwg



BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

(punktprickad mark)	Marken får inte bebyggas
(korsprickad mark)	Marken får endast bebyggas med uthus och garage
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
u	Marken skall vara tillgänglig för servitut för dagvattenändamål
x	Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
z	Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik
y	Marken skall vara tillgänglig för servitut

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

+4.0 - 5.0	Föreskriven markhöjd
n_1	Värdefull natur: Befintlig natur ska bevaras, markarbeten får inte göras. Marklov krävs för fällning av träd eller toppkapning av grenar med ett omfång som överstiger 0,5 meter på en höjd av 1,3 m.
n_2	Natur viktig för landskapsbild och bebyggelsemönster. Marklov krävs för fällning av träd eller toppkapning av grenar med ett omfång som överstiger 0,5 meter på en höjd av 1,3 m. Marken får inte hårdgöras men infartsväg får ordnas genom området.
damm	damm för dagvattenhantering

Utfart, stängsel

Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.
Komplementbyggnader ska placeras minst 1,5 meter från tomtgräns.

Grundläggning ska ske genom att bottenplanets nivå förläggs med betryggande säkerhet mot Kalvfjärdens högsta högvatten (HHW) som ligger på +0,8 enligt RH00. Lägsta nivå på färdigt golv ska vara minst 1,7 m över HHW, dvs. +2,5 m.

Placering

p_1 Byggnadernas placering ska anpassas efter tomtens naturliga beskaffenhet. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär. Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåtet annat än i följande fall:
- i nära anslutning till planerad byggnad
- för att möjliggöra infart till bostaden

Utformning

II Högsta antal våningar

Utseende

f_1 Ny bebyggelse ska anpassas i stil och utformning efter befintlig bebyggelse så att en arkitektonisk helhet bildas

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

k_1 Underhåll av byggnaderna ska utföras med anpassning till det kulturhistoriska värdet.

k_2 Underhåll, om- eller tillbyggnad av byggnaderna ska utföras med anpassning till det kulturhistoriska värdet. Byggnaderna får flyttas inom fastigheten, byggas till eller byggas samman med ny byggnad.

Byggnadsteknik

b_1 Kommunalt omhändertagande av dagvatten

b_3 Källarförbud

b_4 Bristfällig markstabilitet: Grundläggning, markförstärkning och markarbeten ska föregås av en kompletterande geoteknisk projektering.

b_5 Bostäder, huvudbyggnader och gästbostäder, ska utformas på ett säkert sätt vad gäller risken för stenras och blocknedfall

Värdefulla byggnader och områden

q_1 Byggnader och tomtanläggningar som omfattas av 3 kap. 12§ ÄPBL. Byggnader och tomtanläggningar ska bevaras för framtiden och får inte rivas. Underhåll ska ske med metoder och material som är anpassade efter ursprunglig stil och utformning. Skyddet gäller exteriört: fasader, fönster och tak. Skyddet gäller interiört: fast inredning och planlösning.

q_2 Byggnader och tomtanläggningar som omfattas av 3 kap. 12§ ÄPBL. Byggnader och tomtanläggningar ska bevaras för framtiden och får inte rivas. Underhåll ska ske med metoder och material som är anpassade efter ursprunglig stil och utformning. Skyddet gäller exteriört: fasader, fönster, tak och tomtanläggningar som gångar, planteringar och terrasseringar.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

För allmän platsmark (gata, park, natur), kvartersmark för tekniska anläggning (E), upplagsplats (U), u, z, y och g-områden börjar genomförandetiden gälla direkt från det att planen vinner laga kraft och gäller sedan i 15 år.
För övrig kvartersmark och vattenområden börjar genomförandetiden gäller 3,5 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.

a_1 För kvartersmark för flerbostadshus börjar genomförandetiden gäller 3,5 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan i 5 år.

Ändrar lovplikt, lov med villkor

Ett växthus på högst 15 kvm byggnadsarea får uppföras utan bygglov. Fasaden ska vara genomsiktlig och nockhöjden får vara högst 3,0 m.

Strandskydd

a_{12} Strandskyddet upphävs på kvartersmark på land och på WB- och WV-områden i vatten.

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

– – – – – – Föreslagen fastighetsgräns

TEKNISK ANVISNING

Arbeten i vatten såsom muddring, fyllning, mm ska - förutom sedvanlig tillståndsansökan - föregås av en geoteknisk förprojektering med anledning av risker för erosion och skred

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

DETALJPLAN	Utställningshandling	
Ugglevägen etapp 9 (Södra delen)	Beslutsdatum	Instans
	Godkännande	KS
Inom Tyresö kommun, Stockholms län	Antagande	KF
Upprättad november 2012 enligt ÄPBL (1987:10)	Laga kraft	

Sara Kopparberg
Planchef

Sophia Norrman Winter
Planarkitekt