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)	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:D(U)	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 suterränglage 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 suterränglage 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 suterränglage 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.

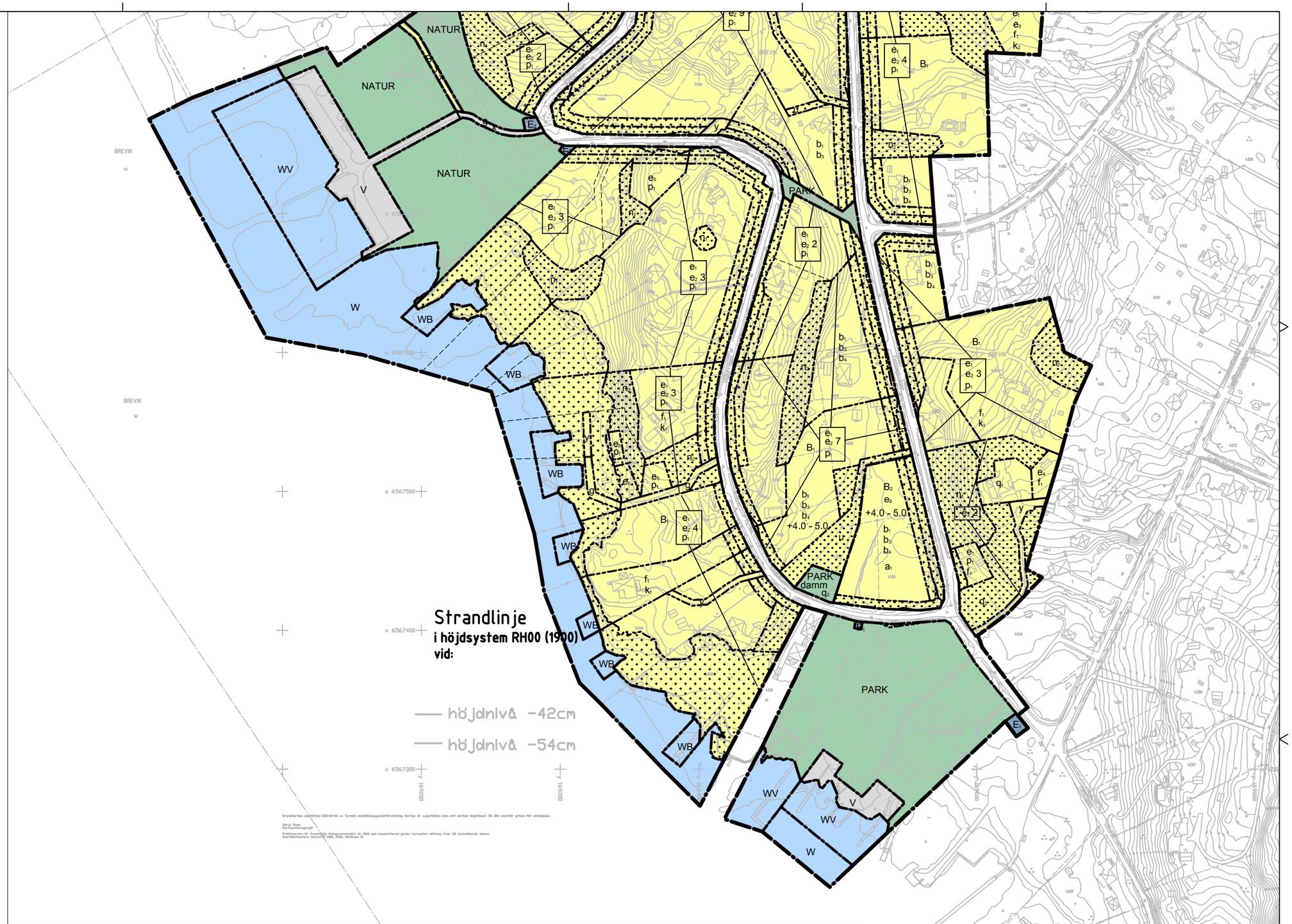
Komplementbyggnader för förråd och gemensamhetslokaler får högst uppta 220 kvm sammanlagd byggnadsarea, varav den största byggnaden max får vara 120 kvm. Komplementbyggnader för carports får högst uppta 270 kvm byggnadsarea.Byggnaderna får uppföras i en våning med 4,5 m som högsta taknockshöjd från medelmarknivå.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



BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- y 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 marknivå
- 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 bebyggelsemiljön.
  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 bebyggande 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. övs. +2,5 m.

Placering

- p 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

- n Högsta antal våningar

Utseende

- t 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_2 Källarförbud
- b_3 Bristfällig marktäthet: Grundläggning, markförstärkning och markarbeten ska föregås av en kompletterande geoteknisk projektering.
- b_4 Bostäder, huvudbyggnader och gästbostäder, ska utformas på ett sätt att säkert skydd gäller risken för stenras och blockvredfall

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 exteriör; fasader, fönster, tak och tomtanläggningar som gårdar, planteringar och terrasseringar.
- 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 exteriör; fasader, fönster, tak och tomtanläggningar som gårdar, planteringar och terrasseringar.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

För allmän platsmark (gata, park, natur), kvartersmark för tekniska anläggning (E), upplagsplats (U), u, z, y och p-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 gälla 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 vårdhus på högst 15 kvm byggnadsarea får uppföras utan bygglov.
Fasaden ska vara genomsiktlig och nockhöjden får vara högst 3,0 m.

Strandskydd

- a_2 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)	
Inom Tyresö kommun, Stockholms län	
Upprättad november 2012 enligt ÄPBL (1987:10)	

	Beslutsdatum	Instans
Godkännande		KS
Antagande		KF
Laga kraft		

Sara Kopparberg, Planchef
Sophia Norman Winter, Planarkitekt

Xref ritning: V:\Projekt\Detaljplaner\Pågående\Ugglevägen etapp 9 Östra\Mätning_kartaGrundkarta_etapp9_20111007_m_höjdkurvor_i_stranditje.dwg
V:\Projekt\Detaljplaner\Pågående\Ugglevägen etapp 9 Östra\Detaljplan\1_lantmäteriändringar\Detaljplan1_lantmäteriändringar.dwg
V:\Projekt\Detaljplaner\Pågående\Ugglevägen etapp 9 Östra\Projektering\Utställning\Bilder\Bilder.dwg
V:\Projekt\Detaljplaner\Pågående\Ugglevägen etapp 9 Östra\Projektering\Utställning\Vagnplan_121204.dwg
V:\Projekt\Detaljplaner\Pågående\Ugglevägen etapp 9 Östra\Projektering\Utställning\Camca nya gränser.dwg