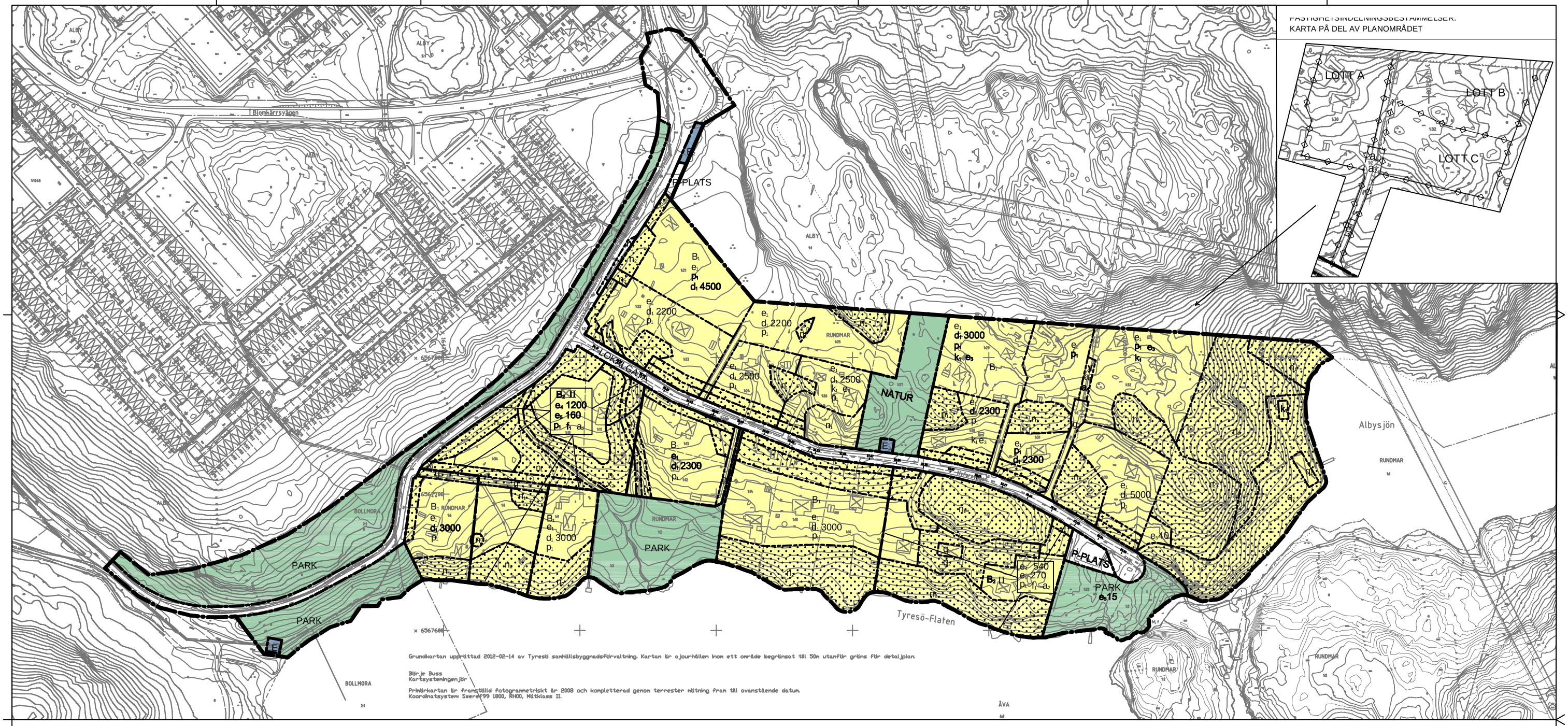

PLANBESTÄMMELSER

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

LOKALGATA	Lokaltrafik
P-PLATS	Parkering
PARK	Anlagd park
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

B_1	Bostäder, friliggande villor
B_2	Bostäder, radhus och parhus
E_1	Teknisk anläggning, pumpstation
E_2	Teknisk anläggning, ÄVC
E_3	Teknisk anläggning, nätstation

UTNYTTJANDEGRAD

På tomt får en byggnad som tillkommit i laga ordning uppföras med samma form och storlek om denna förstörts eller väsentligen skadats av våda.

e_1

Bostäder, friliggande villor i en eller två våningar:

Val av hustyp ska utgå från 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 6,5 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 7,0 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 8,5 m.
Vind får inte inredas för bostadsändamål.
Suterrängvåning får inte anordnas.
Takvinkeln får vara högst 27 grader.

Komplementbyggnader ska vara friliggande, den största får vara max 40 kvm.
Komplementbyggnaderna får uppföras i en våning med 4,5 m som högsta taknockshöjd från medelmarknivå. Takvinkeln får vara högst 27 grader.

Fastighet som är 3000 kvm eller större:
Komplementbyggnader får uppföras med en största sammanlagda byggnadsarea på 80 kvm. Allt utöver 60 kvm måste uppföras som carport.

Fastighet som är mindre än 3000 kvm:
Komplementbyggnader får uppföras med en största sammanlagda byggnadsarea på 60 kvm. Allt utöver 40 kvm måste uppföras som carport.

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

e_4 000 Största byggnadsarea för huvudbyggnader. Nockhöjd får vara högst 8,5 m. Vind får inte inredas för bostadsändamål.

e_5 000 Största byggnadsarea för komplementbyggnader. Högst en våning.

d_1 0000 Minsta tomtstorlek

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader

g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

y Marken skall vara tillgänglig för servitut för ledningar och utfart

u Marken ska vara tillgänglig för servitut alternativt ledningsrätt för dagvattenändamål

x_1 - x_2 Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik

z Marken skall vara tillgänglig för slänttrång

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

n_1 Värdefull natur: Befintlig natur ska bevaras, markarbeten får inte göras.
Markkov 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.
Markkov 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.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

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

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 på huvudbyggnader

Utseende

f_1 Ny bebyggelse ska ha vegetationsklätt tak

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.

Värdefulla byggnader och områden

q_1 Byggnader/område som omfattas av 8 kap 13§ PBL. Byggnaderna 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 Område som omfattas av 8 kap 13§ PBL. Området med tomtanläggningar, komplementbyggnader och grunder ska bevaras för framtiden och får inte rivas. Underhåll ska ske med metoder och material som är anpassade efter ursprunglig stil och utformning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden för allmän platsmark (gata, park, natur), kvartersmark för teknisk anläggning (E) samt l, z, y och g-områden börjar gälla direkt när planen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.
Genomförandetiden för kvartersmark för friliggande villor, B $_1$ börjar gälla 2 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.

Kvartersmark för bostäder omfattas av förskjuten genomförandetid på 2 år. Bygglov för mindre tillbyggnader eller komplementbyggnader kan ges innan genomförandetiden börjar löpa.

a_1 Genomförandetiden börjar gälla 2 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan i 5 år.

ÄNDRAD LOVPLIK, 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. I den prickade zonen längs med Tyresö Flatens strand krävs bygglovkravet.

Utökad lovplikt införs på bygglovsbefriade byggnader och anläggningar inom zon med prickmark längs med Tyresö Flatens strand.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs på kvartersmark för bostäder, teknisk anläggning och på allmän platsmark för gata och p-plats.

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Föreslagen fastighetsgräns

LOTT A - C, samt S Fastighet som ska bildas med de gränser som anges på plankartan, och/eller erhålla rättigheterna enligt nedan

a_1 Gemensamhetsanläggning för väg på område för LOTT S. Deltagande fastigheter Lott A, B och C.

a_2 Gemensamhetsanläggning för ledningar påområde för LOTT S. Deltagande fastigheter Lott A, B och C

a_3 Servitit för väg till förmån för LOTT B

a_4 Servitut för ledningar till förmån för LOTT B

DETALJPLAN	Granskningshandling
Nyfors	Beslutsdatum / Instans
	Godkännande: KS
Inom Tyresö kommun, Stockholms län	Antagande: KF
Maj 2013 PBL (2010:900)	Laga kraft
Sara Kopparberg, Planchef	Sophia Norrman Winter, Planarkitekt
Skala 1:1000	0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

Ritad av/Drawn by: Kontoret AG\Gemensam\VIVADA\ATTENDAMARK\Fönprg_Allgemensamma\Plankartor\pm15-p001.dwg
V:\Projekt\Detaljplaner\Pågående\Nyfors\Detaljplan\2_Utställningshandlingar\Projektering\Vägkjöder.dwg