PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GATA	Gata
GÅNG	Gångväg
PARK	Park

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B	Bostäder
H	Detaljhandel
Z	Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e_1 Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_2 Största bruttoarea är 100 m², 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_3 Komplementbyggnader får inte uppta större sammanlagd byggnadsarea än 30 kvadratmeter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_4 BH mellan +41 och +48 meter över angivet nollplan, i övrigt gäller B, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd är 4,0 meter för komplementbyggnader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Endast komplementbyggnad får placeras, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

+0.0 Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

00 Minsta takvinkel i grader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighetsstorlek

d_1 Minsta fastighetsstorlek är 6000 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st p.

d_2 Minsta fastighetsstorlek är 1900 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st p.

Utformning

f_1 Byggnad ska utformas med hänsyn till områdets småskaliga karaktär och med tak som upplevs tydligt från gatan, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b_1 Ventilationen ska utföras så att friskluftsintag är vända bort från Värmdövägen och placerade så långt från vägen som möjligt. Placering på tak kan accepteras., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Dagvatten inom fastighet ska fördröjas med en minsta lagringsvolym om 1 m³ per 100 m² av fastighetens hårdgjorda yta, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

v_1 Största antal lägenheter inom användningsområdet är 10, 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Värdefullt träd som ska bevaras. Trädet får inte fällas eller skadas till följd av t.ex. jordkompaktering, skador på stam, rötter eller grenverk. Om trädet utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom kan det efter lovprövning få fällas., 4 kap. 10 §

n_2 Område med värdefulla träd som ska bevaras. Träd med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark, får inte fällas eller skadas till följd av t.ex. jordkompaktering, skador på stam, rötter eller grenverk. Om trädet utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom kan det efter lovprövning få fällas., 4 kap. 10 §

n_3 Område med värdefull mark och vegetation som ska bevaras. Marklov krävs för schaktning, sprängning och utfyllnad., 4 kap. 10 §

Stängsel och utfart

Utfartsförbud för körtrafik, 4 kap. 9 §

Skydd av kulturvärden

q_1 Särskilt värdefull byggnad som inte får förvanskas. Karaktärskapande delar ska bevaras:
- Byggnadens volym och takutformning
- Befintliga fönster samt fönsterutformning, franska balkonger samt balkongfronter
- Fasader med spritputs samt slätputsade fasaddetaljer såsom fönsteromfattningar
- Byggnadens entréer
- Byggnadens trapphus, 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

q_2 Särskilt värdefull byggnad som inte får förvanskas. Byggnaden ska bevara sin brutalistiska karaktär med rationellt skuren volym, kraftig takfot med plåtar i olika kulörer., 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Rivningsförbud

r_1 Byggnad får inte rivas, 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Skydd mot störningar

m_1 Bullerskydd med en höjd av 3.5 meter över anslutande marknivå, 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggande fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22.00-06.00 (frifältsvärden).
- Bostäder upp till 35 m² får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).
- Ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00., 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft, 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

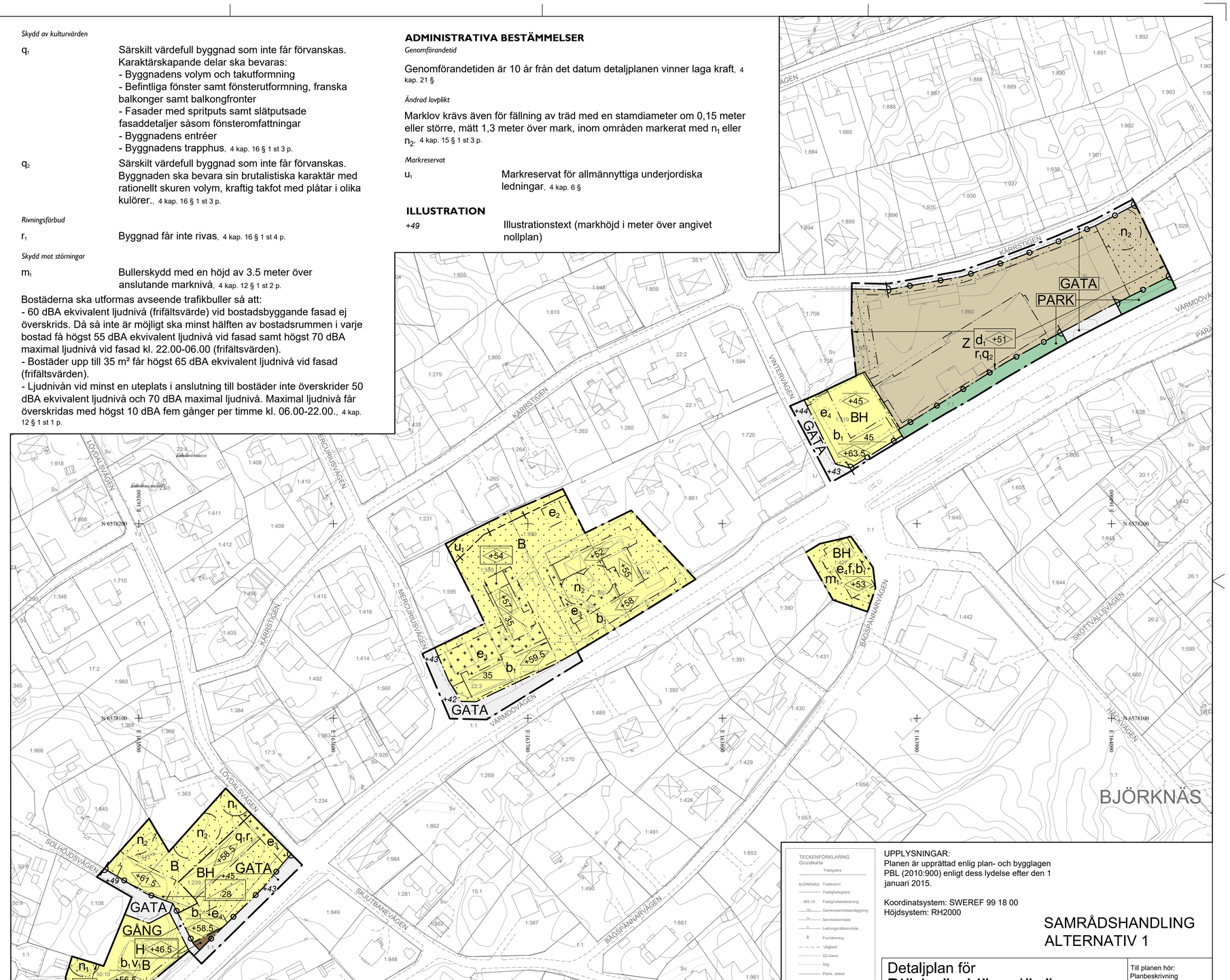
Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark, inom områden markerat med n_1 eller n_2, 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Markreservat

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §

ILLUSTRATION

+49 Illustrationstext (markhöjd i meter över angivet nollplan)



Grundkarta: Värmdö-Björknäs
Koordinatsystem: SWEREF 99 1800
Höjdsystem: RH2000

Upprättad: 2019-01-10
Reviderad: 2020-01-22

Grundkartan upprättad genom utdrag ur och komplettering av kommunens primärkarta.

Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.

Skala 1:1000 (A1)
0 10 20 30 40 50m

TECKENFÖRKLARING
Grundkarta

- Traktgräns
- BJÖRKNÄS Traktnamn
- Fastighetsgräns
- 393:10 Fastighetsbeteckning
- Gemensamhetsanläggning
- Servitutsområde
- Ledningsrättsområde
- K Formsämning
- Vägkant
- GC-bana
- Stig
- Plank, staket
- Mur
- Stödmur
- Höjdkurvor, höjdtext
- Dike Strandlinje Vattendrag
- Husliv inmätt bostadshus
- Husliv inmätt industri- eller verksamhetsbyggnad
- Husliv inmätt komplementbyggnad
- Takfot kartered byggnad från primärkartan
- Skärmtak
- Trappa

UPPLYSNINGAR:
Planen är upprättad enlig plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH2000

SAMRÅDSHANDLING
ALTERNATIV 1

Detaljplan för Björknäs-Värmdövägen

i Boo
Nacka Kommun
Standardförfarande
Planenheten i maj 2020

Angela Jonasson
Biträdande Planchef

Viktor Wallström
Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Fastighetskonsekvens-beskrivning
Illustrationsplan

KFKS 2017/1029
Projektnr. 93101014

Tillstyrkt av MSN _____
Antagen av KF _____
Laga kraft _____