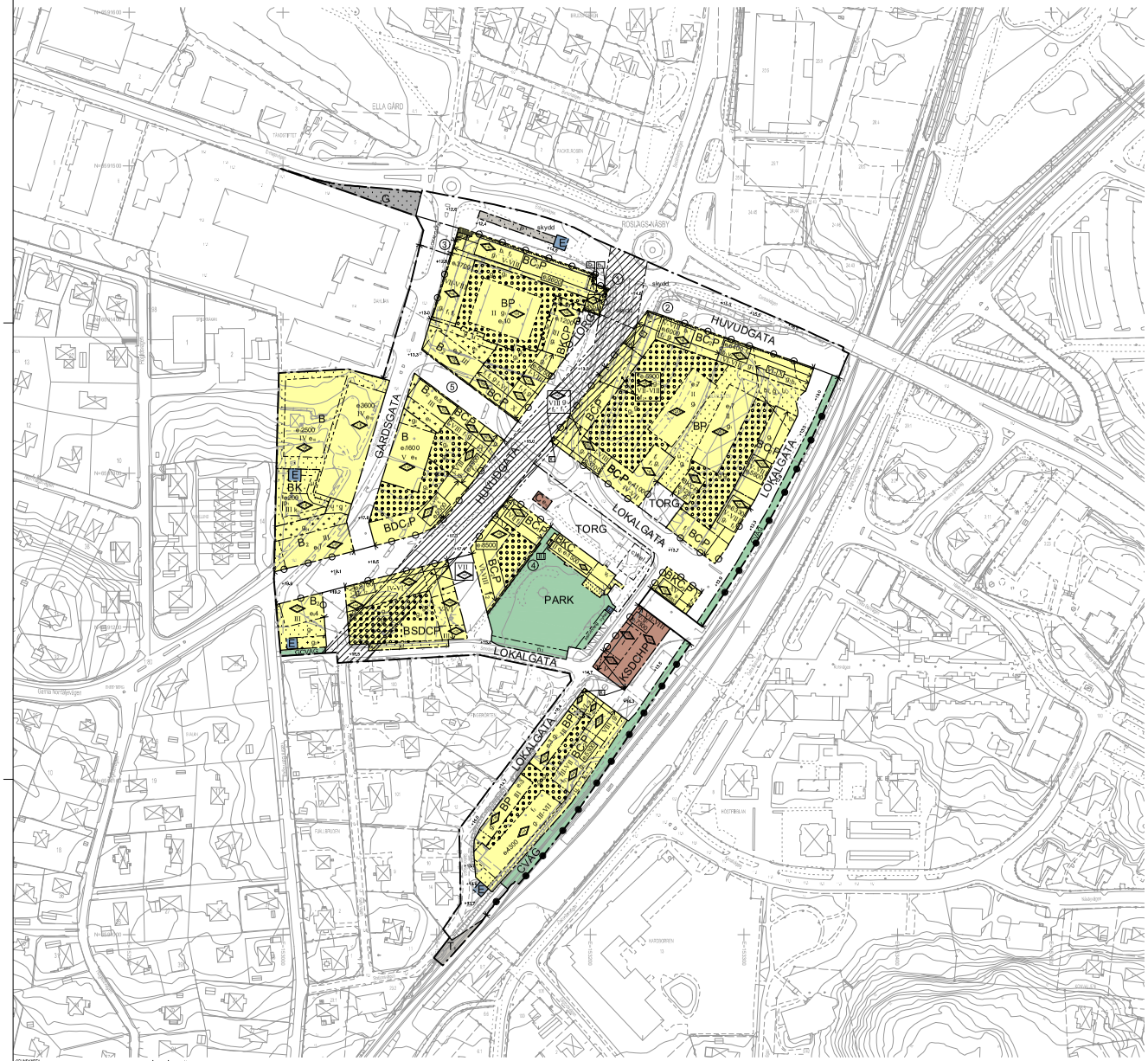
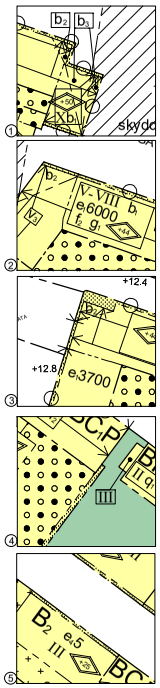


Förstorningar från plankartan

0 5 10 20 30

Skala 1:500



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med redovisningsmässiga bestämmelser. Endast angiven användning och utformning är tillåtna. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
GÅRDSGATA	Trafik på trögare gatumiljö
PARK	Anlagd park
TORG	Gårdsmiljö - handel och publik verksamhet
GCVÄG	Cykeltrafik
GCVÄG	Gång- och cykeltrafik

Kvartersmark

B	Bostäder
BL	Bostäder, sammanbyggda hus
BC,P	Bostäder, Centrum. Handel ska finnas i bottenvåning. Parkering i garage
BC,P	Bostäder, Centrum. Handel får finnas i bottenvåning. Parkering i garage
BDC,P	Bostäder, Vård, Centrum. Handel får finnas i bottenvåning. Parkering i garage
BKC	Bostäder, Hotell, Centrum.
BKC,P	Bostäder, Hotell, Centrum. Handel ska finnas i bottenvåning. Parkering i garage
BKC,P	Bostäder, Hotell, Centrum. Handel ska finnas i de två nedersta våningarna. Parkering i garage om högst två källarvåningar om ett sammanlagt djup om högst 7 meter. Cykelgarage och bursprång får utföras utskjutande från denna b
BKCP	Bostäder, Hotell, Centrum, Parkering i garage
BP	Bostäder i sammanbyggda hus. Parkering i garage
BSDCP	Bostäder, Skola, Vård, Lokaler får finnas i bottenvåning. Parkering i garage
C	Centrum
E	Tekniska anläggningar, högsta nockhöjd om 3 m
G	Bilservice
KSDCHP	Hotell, Skola, Vård, Centrum, Handel i bottenvåning. Parkering i garage
P	Parkering
T	Järnvägstrafik
BK	Bostäder, Kontor

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0	Förslagsvisan höjd över nollplanet i RH2000
nybild	Cykelparkering med tak får finnas
n	Träd ska bevaras
skydd	Användningsområde ska finnas i vägarna. Skyddet ska upprättas till en höjd av minst 3 m över gatans huvudsakliga lutning räknat från kant väg mot bebyggelsen. Den del av skyddet som skyddet ska upprättas till ett höjd av minst 15 cm. Öppningar i skyddet får förekomma för fotgängare. För att hindra trafikfarlig passage att sprängas ska skyddet vara utformat så att tillräcklig höjd erhålls. Skyddet får inte ha öppningar i högre än 5 cm. Skyddet ska vara sammanhängande och utan hinder för fotgängare.
återinmätning	Återinmätningsstation under mark får finnas

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

a100	Största bruttoarea i m² ovan mark exklusive tekniska utrymmen och ingående balkonger
a100	Största antal lägenheter. Största byggnadsarea för varje bostad är 67,5 kvm och största bruttoarea ovan mark per bostad är 135 kvm. Största byggnadsarea för komplementbyggnad vid varje bostad är 5 kvm. Även komplementbyggnad sammanbyggd med bostad räknas som komplementbyggnad.
a100	Största antal lägenheter. Största byggnadsarea för varje bostad är 67 kvm och största bruttoarea ovan mark per bostad är 160 kvm. Inom varje fastighet får högst fem bostäder inredas. Största byggnadsarea för komplementbyggnad vid varje bostad är 5 kvm. Även komplementbyggnad sammanbyggd med bostad räknas som komplementbyggnad.
a100	Största antal lägenheter. Största byggnadsarea för varje bostad är 73 kvm och största bruttoarea ovan mark per bostad är 155 kvm.
a100	Största antal lägenheter. Största byggnadsarea för varje bostad är 77 kvm och största bruttoarea ovan mark per bostad är 183 kvm. Största byggnadsarea för komplementbyggnad vid varje bostad är 5 kvm. Även komplementbyggnad sammanbyggd med bostad räknas som komplementbyggnad.
a100	Största antal lägenheter. Största byggnadsarea för varje bostad är 74 kvm och största bruttoarea ovan mark per bostad är 162 kvm.
a100	Största antal lägenheter. Största byggnadsarea för varje bostad är 95 kvm och största bruttoarea ovan mark per bostad är 197 kvm.
e_1	Största byggnadsarea för komplementbyggnad vid varje bostad är 7 kvm. Komplementbyggnad sammanbyggd med bostad räknas även som komplementbyggnad.
e_2	Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 295 kvm
e_3	Största byggnadsarea är 30 kvm, högsta nockhöjd om 4,0 m

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus, växthus och carport
- Marken får bebyggas under (över) med källarbetong samt bebyggas med uthus och växthus och gemensamhetslokaler i en våning om sammanlagt 50 kvm. Utöver detta får utrymme ovan och mot från garage användas.
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- g_1 Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för underjordiskt garage
- g_2 Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning och får bebyggas med gemensamhetslokaler
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x_1 Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik tillsen m höjd av 3,2 m
- x_2 Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- Mur ska finnas
- Hörbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p_1 Garageuppfart ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas med liknande byggnad på grannfastigheten.
- I Högsta nockhöjd i meter över nollplanet, högsta våningsantal för takmiljö utgörs av den högsta våningen och takfot
- II/VI Högsta antal våningar, Utöver högsta antal våningar får takmiljöutrymmen inredas och takfönster upprättas.
- II/VI Lägsta respektive högsta antal våningar, antal våningar ska vara/s. Utöver högsta antal våningar får takmiljöutrymmen inredas och kupoler upprättas.

Balkonger, bursprång och burspråk får utföras ovanför prickmark. Balkonger och bursprång får utföras utskjutande om 1,5 m från fasad och burspråk 3,0 m från fasad över allmän platsmark om inte 4 meter avgasa. Balkonger, bursprång och burspråk ovanför allmän plats måste upprättas en fri höjd om 3,2 m.

Uthus får upprättas till en högsta nockhöjd om 4,0 m.

- v_1 Utskjutande byggnadsdelar får sträcka ut max 1,7 m över allmän plats över en fri höjd om 3,2 m
- v_2 Balkonger-/bursprång får anordnas utöver angivet högsta antal våningar
- v_3 Lokal ska finnas
- f_1 Balkonger får utföras utskjutande om 2,4 m från fasad över allmän plats, dock ej mot Huvudgata
- f_2 Trapphus ska vara genomgående mellan gata och gård och ha huvudentré mot gata
- b_1 Utrymningsväg ska finnas mot gården runt från Enhagsvägen och Centralgatan, Fridhemsvägen ska placeras mot gården runt från Enhagsvägen och Centralvägen.
- b_2 Fasader mot gata, upp till och med våning 2, ska utföras i obrinnbart material (brandteknisk klass A2-s1, d0) samt brandteknisk klass EI30. Fasader mot gata, upp till och med våning 2 ska utföras i brandteknisk klass EW30. Om soluvn placeras mot gata inom denna våningsplan ska fasader istället utföras i brandteknisk klass EI60 respektive fönster i EW60.
- b_3 Fasader mot gata, upp till och med våning 4, ska utföras i obrinnbart material (brandteknisk klass A2-s1, d0) samt brandteknisk klass EI30. Fasader mot gata, upp till och med våning 4 ska utföras i brandteknisk klass EW30. Om soluvn placeras mot gata inom denna våningsplan ska fasader istället utföras i brandteknisk klass EI60 respektive fönster i EW60.
- b_4 Lägsta nivå för sprängning, schaktning samt pålning, borrning och andra ingrepp är +122 m över nollplanet

Inom skrafferat område gäller högsta nivå + 9,96 m över nollplanet för sprängning, schaktning, pålning, borrning och andra ingrepp, om inte högre nivå godkänns av Försvarsfastigheter.

Byggnad skall utformas med extra ljudisolering.

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor får inte direktanslutas till kommunal ledning.

- k_1 vid underhåll och ändring ska villans sekundärfasader med jugendkaraktär vara möjligt bevarade det material och metoder anpassade till byggnadens egenart bör användas. Sekundärt ska vara i princip och takbeläggningen lika vara av rött tegel. Fasader ska vara av gulmålad liggande träpanelpanel och ha en murad sockel. Fönster ska till form, material och indelning och proportioner vara lika ursprungliga med smalspröjsade övre rutor. Tredelat fönster ska vara en traditionell naturform.
- q_1 Byggnaden får inte rivas eller flyttas. Byggnaden får inte till sin exterior förvanskas så att dess karaktärsdrag försvinns och dess kulturhistoriska värden minskar. Byggnadens arkitektoniska uttryck, särskilt gavelspiltar, fasader, detaljer och material samt fasadindelning ska bevaras. Byggnaden ska ha tak i rött tegel och fasadmaterial i rött tegel, tät befintlig.

STÖRNINGSSKYDD

Byggnaden och fägenskelarna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att:
- ekvivalentnivån av trafikgenererade ljudnivåer högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå (frifältsvärde) utomhus mitt på fönster
- gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå (frifältsvärde) kan anordnas i anslutning till bostadshus
- trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximalljudnivå för verksamhetslokaler. Högsta tillåtna ljudnivå kan 30/45 dB(A) accepteras
- vibrationer från trafiken inte överstiger 0,4 mm/s

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

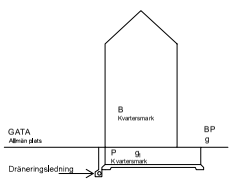
Den största marknivå (nybild) inom mark- för nybildning av mot mindre standarderar större än 10 cm.

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

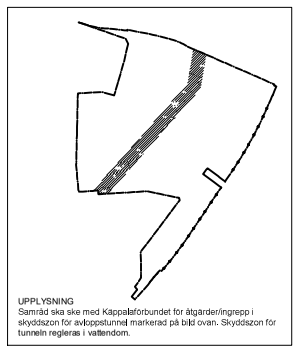
- Gemensamhetsanläggning ska vara nybildig inom planområdet

Fastighetsplan (fastighetsbildning) med aktbeteckning 0186-21021951 upphör att gälla för fastigheten Björnen 1.

Marken inom 1 meter från fasad inom allmän plats kan omfattas av servitut vars syfte är att komma upprätta och bibehålla tekniska anläggningar för dagvatten, så som dräneringsledning. Planen gift inte tex att vid bygglov enligt fastighetsnära.



PRINCIPSKISS (EJ BINDANDE)
3D-fastighetsbildning, servitut



UPPLYSNING
Samråd ska ske med Kappalaförbundet för åtgärder/ingrepp i skyddszon för avloppstunnel markerad på bild ovan. Skyddszon för tunneln regleras i vattendom.

INFORMATION

Till planen hör:
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- illustrationsplan
- hållbarhetsprogram
- gestaltningsprogram
- samrådsredogörelse
- utställningsutlåtande
- granskningsutlåtande

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen 1987:10

GRUNDKARTA

Upprättad av Stadsmiljöenheten i Täby kommun

Jesus Hallin
Tobias Lundelius

Geodetiska medelfel i lägen på utritade punkter vid kontrollmätning (planimetri, höjd) (m)

Viktiga grundkartebeteckningar

- Vattendrag m
- Fastighetsgräns
- Kvartersgräns
- Trädgränsgräns
- Mur
- Stängsel

Ny
Befintlig, tas bort
Befintlig, behålls i mått
Befintlig, behålls i mått, tas bort
Kulle, sten i mätt
Sten fastställ ny
Fast mätpunkt
Fastighetsgräns
Fastighetsnummer
Byggnad
Byggnadsnummer för fastighet
Adress
Kvartersnamn
Gata, park, plan
Kvartersnamn
Kvartersnamn för fastighet
Nivåkurva
Nivåpunkt
Mätbild
Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
RH 2000

ROSLAGS-NÄSBY
SOLNÄSEN 1

12 Fastighetsnamn och fastighetsnummer för fastighet
Byggnad
Byggnadsnummer
Adress
Kvartersnamn

PLANKARTA

0 25 50 75 100 m

Skala 1:1000 Originalformat A0

TÄBY

Detaljplan för del av Roslags-Näsby 28:7 mfl, Västra Roslags-Näsby

Upprättad den 25 april 2017 på samhällsbyggnadsförvaltningskontoret av

Maria Kling
planarkitekt

Linnea Silfverstad
planarkitekt

Reviderad

	Instans	Datum		Instans	Datum
Planuppdrag	SBU	2009-09-07	Godkänd för antagande	SBN	2017-06-20
Godkänd för samråd	SBN	2013-12-10	Antagen	KF	2017-09-04
Godkänd för utställning	SBN	2016-10-18	Laga kraft	MOD	2018-12-21

Genomförandetiden börjar 2018-12-21 och slutar 2028-12-20

D330

Dnr SBN 2009/158-20