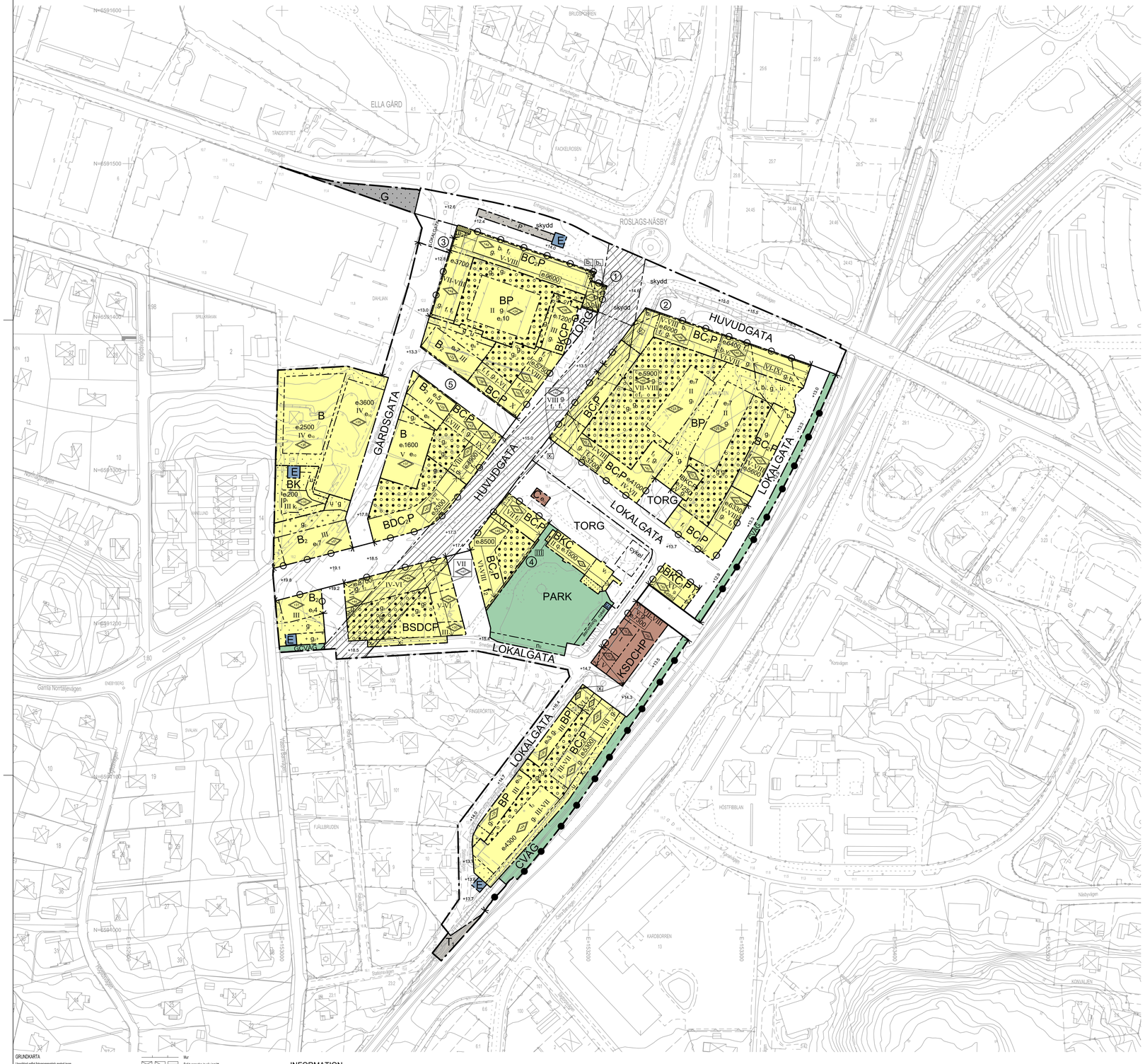


PLANBESTÄMMELSER

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
- GÅRDSGATA — Trafik på fotgängarnas villkor
- PARK — Anlagd park
- TORG — Gångtrafik, handel och publik verksamhet
- CVÄG — Cykeltrafik
- GC/VÄG — Gång- och cykeltrafik

Kvartersmark

- B — Bostäder
- B_1 — Bostäder, sammanbyggda hus
- BC_P — Bostäder. Centrum, lokal ska finnas i bottenvåning. Parkering i garage
- BC_P — Bostäder. Centrum, lokaler får finnas i bottenvåning. Parkering i garage
- BDC_P — Bostäder. Vård. Centrum, lokaler får finnas i bottenvåning. Parkering i garage
- BKC — Bostäder. Kontor. Centrum.
- BKC_P — Bostäder. Kontor. Centrum, lokal ska finnas i bottenvåning. Parkering i garage
- BKC_P — Bostäder. Kontor. Centrum, lokaler ska finnas i de två nedersta våningarna. Parkering i garage om högst två källarvåningar om ett sammanlagt djup om högst 7 meter. Balkonger och burspråk får utföras utskjutande från våning 3
- BKCP — Bostäder. Kontor. 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 — Kontor. Skola. Vård. Centrum. Handel i bottenvåning. Parkering i garage
- P — Parkering
- T_r — Järnvägstrafik
- BK — Bostäder, kontor

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 — Föreskriven höjd över nollplanet i RH2000
- cykel — cykelparkering under tak får finnas
- n_t — Träd ska bevaras
- skydd — Avvikningsskydd ska finnas i vägkant. Skyddet ska uppföras tätt i nedkant för att också hindra brandfarlig vätska att sprida sig mot bebyggelsen. Den täta delen av skyddet ska uppföras till en höjd av minst 15 cm. Öppningar i skyddet för infart/utfart får finnas. För att hindra brandfarlig vätska att spridas ska vägbula eller tillräcklig höjdskillnad finnas vid öppningar. Vägområdets lutning ska säkerställa att spill rinner bort från bebyggelse.
- återvinning — Återvinningsstation under mark får finnas

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e.00 — Största bruttoarea i m^2 ovan mark exklusive tekniska utrymmen och inglasade balkonger
- e_v.00 — Största antal fastigheter. 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.
- e_v.00 — Största antal fastigheter. Största byggnadsarea för varje bostad är 87 kvm och största bruttoarea ovan mark per bostad är 160 kvm. Inom varje bygginad får högst fem bostäder inredas. Största byggnadsarea för komplementbyggnad vid varje bostad är 5 kvm. Även komplementbyggnad sammanbyggd med bostad räknas som komplementbyggnad.
- e_v.00 — Största antal fastigheter. Största byggnadsarea för varje bostad är 73 kvm och största bruttoarea ovan mark per bostad är 155 kvm.
- e_v.00 — Största antal fastigheter. 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.
- e_v.00 — Största antal fastigheter. Största byggnadsarea för varje bostad är 74 kvm och största bruttoarea ovan mark per bostad är 162 kvm.
- e_v.00 — Största antal fastigheter. Största byggnadsarea för varje bostad är 95 kvm och största bruttoarea ovan mark per bostad är 167 kvm.
- e_k — Största byggnadsarea för komplementbyggnad vid varje bostad är 7 kvm. Komplementbyggnad sammanbyggd med bostad räknas även som komplementbyggnad.
- e_{cv} — Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 265 kvm
- e_{cv} — Största bygginadsarea är 30 kvm. Högsta nockhöjd om 4,0 m

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus, skärmtak och carport
- Marken får byggas under (över) med planterbart bjälklag samt bebyggas med uthus och skärmtak och gemensamhetslokaler i en våning om sammanlagt 50 kvm. Utöver detta får utrymningsväg och hiss från garage anordnas.
- 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 till en fri höjd av 3,2 m
- x_2 — Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- Mur ska finnas
- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p — Garage/uthus ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas med liknande byggnad på grannfastigheten.
- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Mindre påbyggnader för tekniska utrymmen och solceller tillåts utöver högsta nockhöjd
- I — Högsta antal våningar. Utöver högsta antal våningar får teknikutrymmen inredas och solceller uppföras.
- I-VI — Lägsta respektive högsta antal våningar, antal våningar ska variera. Utöver högsta antal våningar får teknikutrymmen inredas och solceller uppföras.

Balkonger, loftgång och burspråk får utföras ovanför prickmark. Balkonger och loftgång får utföras utskjutande om 1,5 m från fasad och burspråk 0,8 m från fasad över allmän platsmark om inte f. eller v. anges. Balkonger, loftgång och burspråk ovanför allmän plats måste uppfylla en fri höjd om 3,2 m.
Uthus får uppföras till en högsta nockhöjd om 4,0 m.

- v_1 — Utskjutande byggnadsdelar får kraga ut max 1,7 m över allmän plats över en fri höjd om 3,2 m
- v_2 — Suterrängvåning 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 — Utrymmningsväg ska finnas mot gården bort från Enhagsvägen och Centralvägen. Friskluftintag ska placeras mot gården bort från Enhagsvägen och Centralvägen.
- b_2 — Fasader mot gata, upp till och med våning 2, ska utföras i obrännbart material (brandteknisk klass A2-s1, d0) samt brandteknisk klass EI30. Fönster mot gata, upp till och med våning 2 ska utföras i brandteknisk klass EW30. Om sovrum placeras mot gata inom dessa 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 obrännbart material (brandteknisk klass A2-s1, d0) samt brandteknisk klass EI30. Fönster mot gata, upp till och med våning 4 ska utföras i brandteknisk klass EW30. Om sovrum placeras mot gata inom dessa våningsplan ska fasader istället utföras i brandteknisk klass EI60 respektive fönster i EW60.
- b_4 — Lägsta nivå för sprängning, schaktning och pålning, borrning och andra ingrepp är +12.0 m över nollplanet
- Inom skrafferat område gäller lägsta nivå + 9,96 m över nollplanet för sprängning, schaktning, pålning, borrning och andra ingrepp, om inte lägre nivå godkänns av Käppalaförbundet

Byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande

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

- k_1 — Vid underhåll och ändring ska villans sekelskiftesexterför med jugendkaraktär vara vägledande där material och metoder anpassade till byggnadens egenart bör användas. Sadeltaket ska vara valmat och taktäckningen ska vara av rött tegel. Fasader ska vara av gulmålad liggande slätspontspanel och ha en murad sockel. Fönster ska till form, material, kulör, indelning och proportioner vara lika ursprungliga, med smäsprösade övre rutor. Trädgården ska vara en trädbevuxen naturtomt.
- q_1 — Byggnaden får inte rivas eller flyttas. Byggnaden får inte till sin exterför förändras så att dess karaktärsdrags förvanskas och dess kulturhistoriska värden minskar. Byggnadens arkitektoniska uttryck; befintliga tegelfasader, takform, entrépartier samt fasaddetaljer ska bevaras. Byggnaden ska ha tak i rött tegel och fasadmaterial i rött tegel, likt befintligt.

STÖRNINGSSKYDD

Byggnader och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att:
- minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå(frifältsvärde) utanför minst ett fönster
- gemensam eller enskildt uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå (frifältsvärde) kan anordnas i anslutning till bostadshus
- trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå, för vardagsrum i öppen planlösning med kök kan 30/45 dB(A) accepteras
- vibrationer från trafiken inte överstiger 0,4 mm/s

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Inom område markerat n_t krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter större än 10 cm

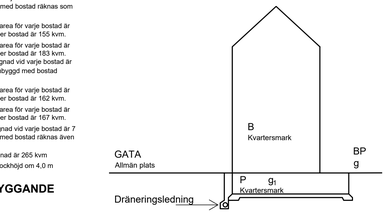
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

3- dimensionell fastighetsindelning ska vara möjlig inom planområdet

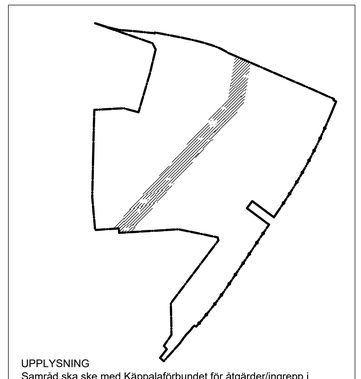
Fastighetsplan (tomtindelning) med aktbeteckning 0160-0102/1951 upphör att gälla för fastigheten Blåklinten 1

Marken inom 1 meter från fasad inom allmän plats kan omfattas av servitut vars syfte är att kunna uppföra och bibehålla tekniska anläggningar för dagvatten, så som dräneringsledning

Planavgift ska tas ut vid bygglov enligt fastställd taxa



PRINCIPSKISS (EJ BINDANDE)
3D-fastighetsbildning, servitut



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

GRUNDKARTA
Upprättad enligt fotogrammetrisk metod inom Samhällsbyggnadsprogrammet i september 2016

Jonas Nelson
Tekniskt Lantmätare

Grundkartebeteckningar upprättade enligt Lantmäterimyndighetens föreskrifter. HMK

Viktigare grundkartebeteckningar
- Kommungräns
- Tråkgräns
- Kvartersmarkgräns
- Fastighetsgräns
- Väg
- Stakad

- Mur
- Bef byggnader, huslv inmätt
- Bef byggnader, takkant inmätt
- Nivåkurva / meter över havets nivå
- Koordinatkryss

ROSLAGS-NÄSBY
SOLROSEN 2
- Registernummer för fastighet
- Fornlämning
- Fornlämningsområde
- Anvägd gatuhöjd
- Mätklass II
- Koordinatsystem Plan=SWEREF 99 18 00 Höjd=RH2000

INFORMATION

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

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen 1987:10

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 samhällsutvecklingskontoret av

Maria Kling, planarkitekt
Linnea Silfverdal, 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	MÖD	2018-12-21

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

D330

Dnr SBN 2009/158-20