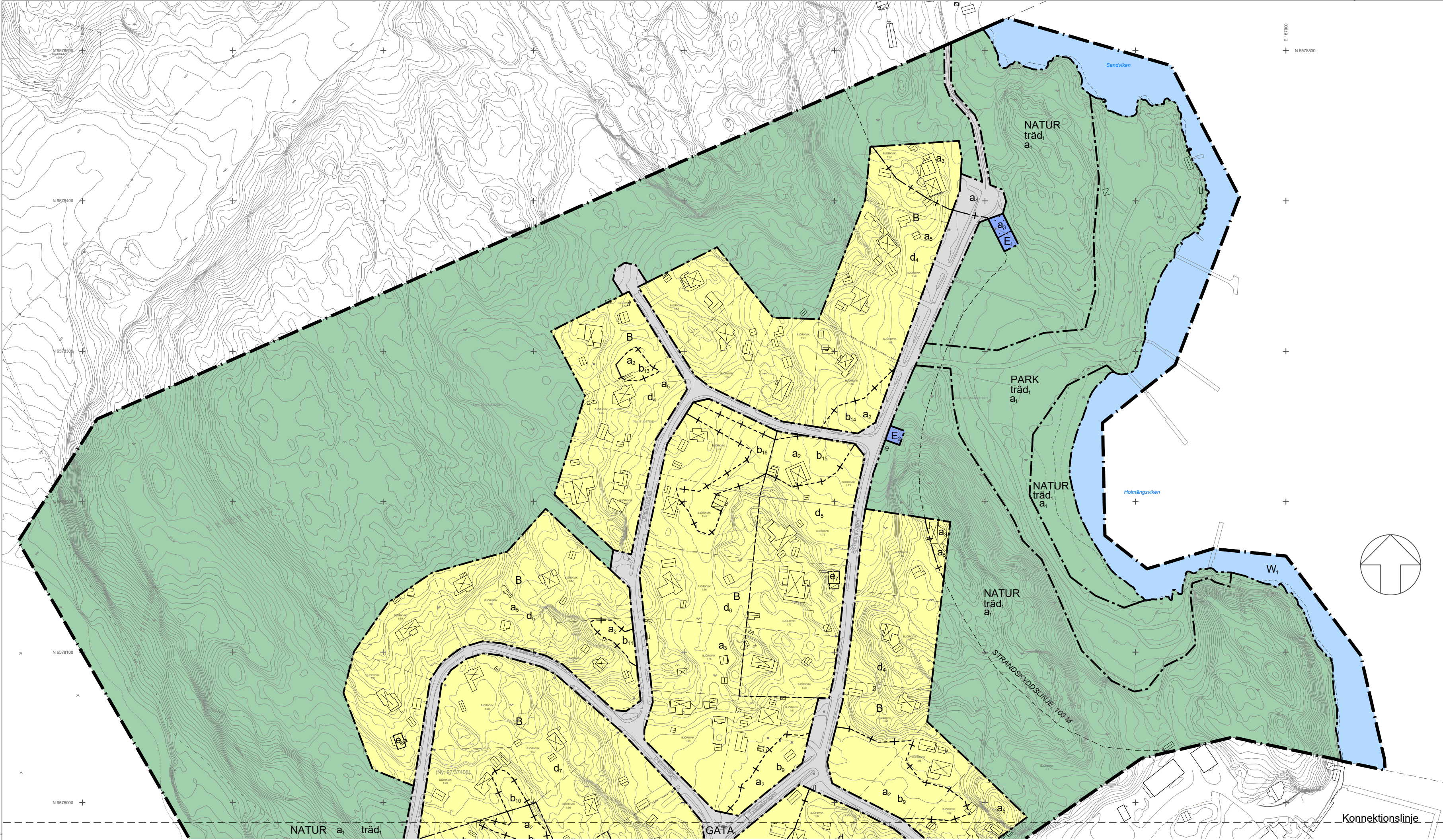
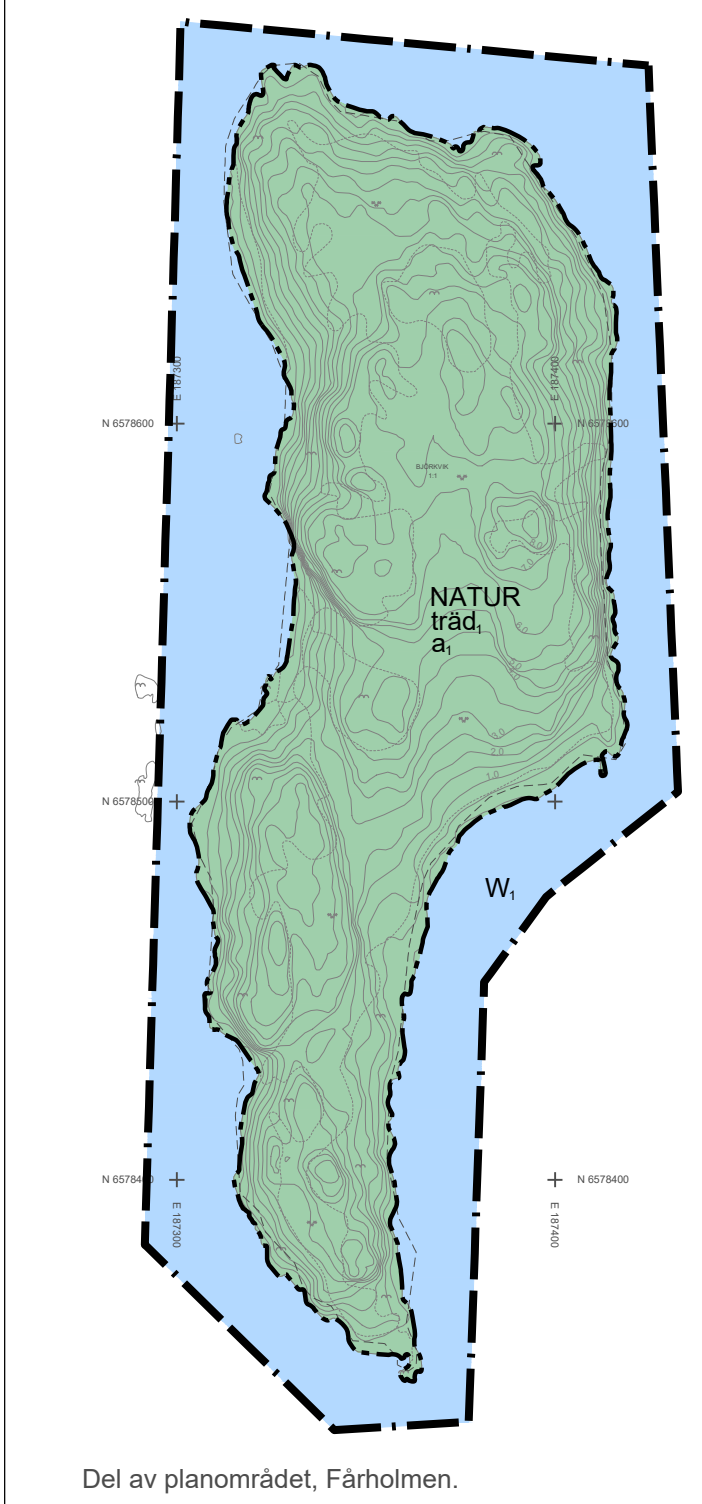
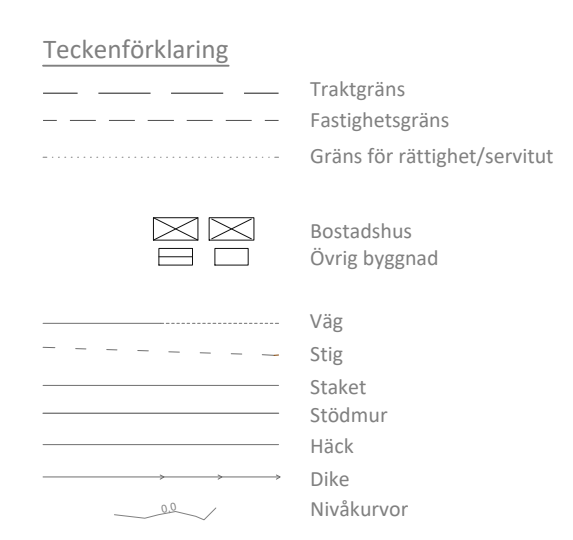




ÖVERSIKTSKARTA



Röd linje markerar planområdet inom Värmdö kommun



STRANDSKYDD



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
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. 4 kap. 9 § 1 st 2 p.

- GATA, Gata
- PARK, Park
- NATUR, Naturområde

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B, Bostäder
- E₁, Pumpstation
- E₂, Transformatorstation

Vattenområden. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- W, Öppet vatten

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

Mark och vegetation

träd, Värdefulla träd ska bevaras. Ädelövräd och tall med stamdiameter om 30 cm eller större samt asp med stamdiameter om 40 cm eller större, mått 1,3 m ovan marknivå, får endast fallas om trädet utgör risk för skador på person eller egendom, om trädet behöver fallas av naturvårdsskäl, eller om trädet behöver fallas vid utbyggnad av allmänna underjordiska ledningar. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

Om inget annat anges är största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad 180 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 240 kvadratmeter. I bruttoarea ska befintlig källare ej inräknas. Huvudbyggnad och komplementbyggnader får sammanlagt högst uppta 300 kvadratmeter BTA. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- e₁, Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 185 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 240 kvadratmeter. I bruttoarea ska befintlig källare ej inräknas. Huvudbyggnad och komplementbyggnader får sammanlagt högst uppta 300 kvadratmeter BTA. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂, Komplementbyggnader får sammanlagt högst uppta 150 kvadratmeter bruttoarea (BTA). Största tillåtna BTA per komplementbyggnad är 110 kvadratmeter. I bruttoarea ska befintlig källare ej inräknas. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 5,0 m. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₃, Komplementbyggnader får sammanlagt högst uppta 220 kvadratmeter bruttoarea (BTA). Största tillåtna BTA per komplementbyggnad är 95 kvadratmeter. I bruttoarea ska befintlig källare ej inräknas. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 6,0 m. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₄, Kulturhistorisk värdefull byggnad, största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 330 kvadratmeter. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 11,6 m. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₅, Kulturhistorisk värdefull byggnad, största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 120 kvadratmeter. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 6,3 m. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₆, Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,6 m. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₇, Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,7 m. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₈, Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,8 m. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₉, Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 5,3 m. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁₀, Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 5,7 m. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁₁, Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 6,4 m. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

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

Högsta nockhöjd är 9,0 meter för huvudbyggnad om inget annat anges. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,5 m om inget annat anges. Huvudbyggnad som omvandlas till komplementbyggnad får ha en högsta nockhöjd på 6,0 m. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighetsstorlek

- d₁, Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- d₂, Minsta fastighetsstorlek är 2000 kvadratmeter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- d₃, Minsta fastighetsstorlek är 2300 kvadratmeter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- d₄, Minsta fastighetsstorlek är 2400 kvadratmeter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- d₅, Minsta fastighetsstorlek är 2500 kvadratmeter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- d₆, Minsta fastighetsstorlek är 2900 kvadratmeter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- d₇, Minsta fastighetsstorlek är 3000 kvadratmeter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- d₈, Minsta fastighetsstorlek är 4500 kvadratmeter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- d₉, Minsta fastighetsstorlek är 17000 kvadratmeter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Placering

Ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 6,0 meter från användningsgräns mot gata och minst 4,0 meter från övriga fastighetsgränser. Gäller ej E-områden. Befintlig huvudbyggnad får vara närmare än 4,0 meter från användningsgräns. Ny komplementbyggnad eller tillbyggnad av komplementbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Befintlig komplementbyggnad får vara närmare än 4,0 meter från fastighetsgräns. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

Endast ett friliggande enbostadshus per fastighet. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b₁, Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämnande vatten upp till nivån +5,3 m (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂, Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämnande vatten upp till nivån +10,9 m (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₃, Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämnande vatten upp till nivån +8,1 m (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₄, Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämnande vatten upp till nivån +2,9 m (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₅, Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämnande vatten upp till nivån +6,6 m (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₆, Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämnande vatten upp till nivån +6,1 m (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₇, Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämnande vatten upp till nivån +7,6 m (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₈, Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämnande vatten upp till nivån +5,8 m (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₉, Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämnande vatten upp till nivån +9,6 m (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₁₀, Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämnande vatten upp till nivån +12,1 m (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₁₁, Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämnande vatten upp till nivån +16,3 m (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₁₂, Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämnande vatten upp till nivån +7,7 m (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₁₃, Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämnande vatten upp till nivån +12,6 m (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₁₄, Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämnande vatten upp till nivån +6,7 m (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₁₅, Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämnande vatten upp till nivån +9,7 m (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₁₆, Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämnande vatten upp till nivån +12,1 m (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₁₇, Lägst grundläggningsnivå för huvudbyggnad är +2,7 m (RH2000). 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- b₁₈, Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämnande vatten upp till nivån +19,3 m (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₁₉, Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämnande vatten upp till nivån +16,3 m (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂₀, Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämnande vatten upp till nivån +7,7 m (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂₁, Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämnande vatten upp till nivån +12,6 m (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂₂, Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämnande vatten upp till nivån +6,7 m (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂₃, Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämnande vatten upp till nivån +9,7 m (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂₄, Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämnande vatten upp till nivån +12,1 m (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂₅, Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämnande vatten upp till nivån +12,1 m (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂₆, Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämnande vatten upp till nivån +12,1 m (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂₇, Lägst grundläggningsnivå för huvudbyggnad är +2,7 m (RH2000). 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Nya källare får inte finnas, befintliga källare får finnas kvar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Endast en femtedel av fastighetsaren får hårdgräs, gäller ej E-områden. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Lägst grundläggningsnivå för huvudbyggnad är +2,7 m (RH2000). 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

Träd med en stamdiameter om 50 cm eller större mått 1,3 m ovan marknivå får endast fallas om trädet utgör risk för skador på person eller egendom, om trädet behöver fallas av naturvårdsskäl eller om trädet behöver fallas för att uppföra huvudbyggnad. 4 kap. 10 §

Färdig marknivå får inte ändras mer än 1,0 m från befintlig nivå. 4 kap. 10 §

Rivningsförbud

r₁, Byggnad får inte rivas. 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Varsamhet

- k₁, Karaktär som ska bibehållas vid om- och tillbyggnad består av byggnadens form och volym med torn, burspråk, balkonger, veranda, och granittrappor. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- k₂, Karaktär som ska bibehållas vid om- och tillbyggnad består av byggnadens volym och proportioner, pärlspontpanelade fasader, listverk och fasaddekoration, fönsterbågar och dörrar av trä samt tak täckt med lertegel. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- k₃, Karaktär som ska bibehållas vid om- och tillbyggnad består av byggnadens volym samt träfasader bemålade med röd färg. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats. 4 kap. 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 13 år för Bostäder och börjar gälla 2 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden för resterande del av planområdet är 15 år och börjar gälla från och med det datum detaljplanen vunnit laga kraft. 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

- a₁, Marklov krävs även för fällning av ädelövräd och tallar och med en stamdiameter om minst 30 cm eller större samt asp med en stamdiameter 40 cm eller större mått, 1,3 m ovan mark. Marklov får endast ges om trädet utgör risk för skador på person eller egendom eller om trädet behöver fallas av naturvårdsskäl. Marklov krävs ej om trädgårdens skär enligt framtagna och av kommunen godkänd skötselplan. Marklov krävs ej vid utbyggnad av allmänna underjordiska ledningar. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.
- a₂, Marklov krävs även för höjning av mark. Marklov för höjning av mark får endast ges om markens funktion som översvämningsområde bevaras. Vid markhöjning ska kompensationsåtgärder vidtas så att översvämningsområdets volym inte minskar. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Strandskydd

- a₃, Strandskyddet är upphävt. 4 kap. 17 §
- a₄, Strandskyddet är upphävt. 4 kap. 17 §

Övrigt

- a₅, Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter om 50 cm eller större mått 1,3 m ovan marknivå. Marklov får endast ges om trädet utgör risk för skador på person eller egendom, om trädet behöver fallas av naturvårdsskäl. Marklov får ges för träd med en stamdiameter mindre än 80 cm, mått 1,3 m ovan marknivå, om fällning krävs för uppförande av huvudbyggnad. (Begränsas av användningsgräns). 4 kap. §

Till planen hör: ☒ Planbeskrivning ☒ Underökning om - ☐ betydande miljöpåverkan		☒ Fastighetsförteckning ☒ Samrådsredogörelse ☒ Granskningsutlåtande 1 ☒ Granskningsutlåtande 2	☐ ☐ ☐
Detaljplan för PFO B6 Björkvik - Del 1			
Värmdö kommun		Stockholms Län	
Laga kraft			Beslutsdatum Godkänd 2025-04-09 KS
Upprättad enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med utökad förfarande			Antagen 2025-04-23 KF
Upprättad 2025-10-02			Laga kraft 2025-09-15 MÖD
			18KS/0373
Raad Alwajid Planchef		Stefan Khoo Planarkitekt	D256