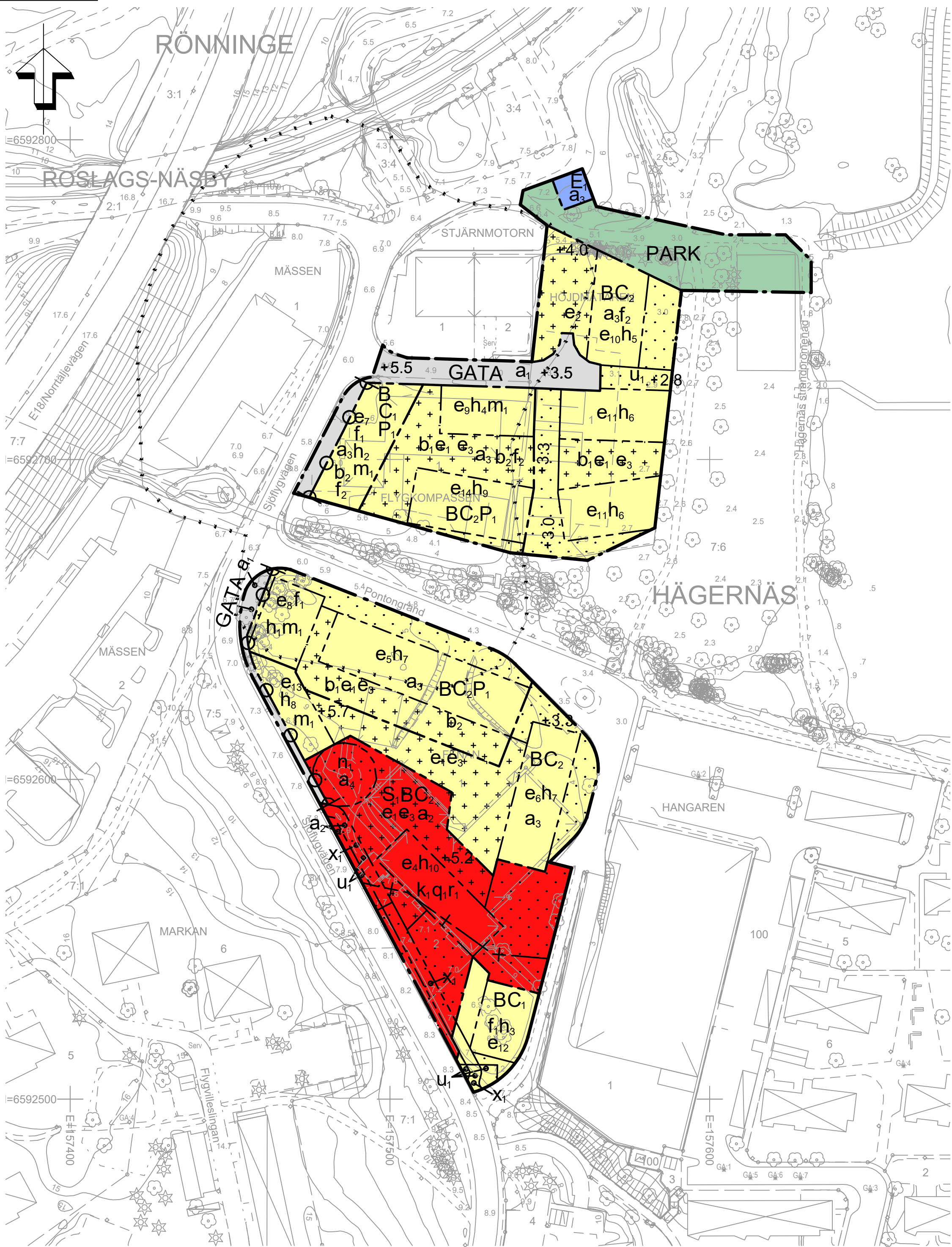




PLANKARTA



ILLUSTRATION (EJ BINDANDE)

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

---	Planområdesgräns
---	Användningsgräns
---	Egenskapsgräns
-+ -+ -+	Sekundär egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kommunalt huvudmannaskap

GATA	Gata
------	------

Allmän plats

PARK	Park
------	------

Kvartersmark

B	Bostäder
C ₁	Centrum ska finnas i bottenvåning
C ₂	Centrum får finnas
E ₁	Transformatorstation
P ₁	Parkering i garage
S ₁	Förskola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR

ALLMÄN PLATS

Upphävande av strandskydd

a ₁	Strandskyddet är upphävt. (Begränsas av användningsgräns)
----------------	---

Utformning av allmän plats

+0.0	Markens höjd över angivet nollplan
------	------------------------------------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

.....	Marken får inte förses med byggnad. Balkong tillåts kraga ut över marken
* + + + + *	Marken får endast förses med komplementbyggnader, pergola, murar, skärmtak och utkragande balkonger eller liknande

Fastighetsindelingsbestämmelser

Marken inom 1 meter från fasad som angränsar mot allmän plats kan omfattas av servitut vars syfte är att kunna uppföra och behålla tekniska anläggningar för dagvatten, så som dräneringsledningar. (Begränsas av användningsgräns)

Höjd på byggnadsverk

h ₁	Högsta nockhöjd är 41.0 meter över angivet nollplan
h ₂	Högsta nockhöjd är 33.0 meter över angivet nollplan
h ₃	Högsta nockhöjd är 31.5 meter över angivet nollplan
h ₄	Högsta nockhöjd är 31.0 meter över angivet nollplan
h ₅	Högsta nockhöjd är 30.5 meter över angivet nollplan
h ₆	Högsta nockhöjd är 27.0 meter över angivet nollplan
h ₇	Högsta nockhöjd är 25.5 meter över angivet nollplan
h ₈	Högsta nockhöjd är 23.5 meter över angivet nollplan
h ₉	Högsta nockhöjd är 19.5 meter över angivet nollplan
h ₁₀	Högsta nockhöjd är 18.0 meter över angivet nollplan

Markens anordnande och vegetation

+0.0	Markens höjd över angivet nollplan
n ₁	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
x ₁	Markreservat för allmännyttig gångtrafik

Rivningsförbud

r ₁	Byggnad får inte rivas
----------------	------------------------

Skydd av kulturvärden

q ₁	• Ursprungliga portar och dörrar ska bevaras. • Ursprungliga fönster ska bevaras. Nya fönster får tillkomma i botten- och suterrängvåning. • Ursprunglig travers ska bevaras. • Takkupor mot Sjöflygsvägen får ej utföras
----------------	---

Skydd mot störningar

m ₁	Ventilation utformas med friskluftsintag som riktas bort från E18 och ventilationssystem förses med nödstopp. Nödstopp utformas i enlighet med Boverkets gällande byggregler
----------------	--

Stängsel, utfart och annan utgång

þ o · o d	Utfartsförbud. Avgränsad vertikalt nedåt till meter över angivet nollplan
-----------	---

Upphävande av strandskydd

a ₂	Strandskyddet är upphävt. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.
a ₃	Strandskyddet är upphävt. (Begränsas av användningsgräns)

Utformning

f ₁	Fasader mot Sjöflygsvägen ska utformas med tydligt markerade bottenvåningar, avvikande utformning jämfört med övrig fasad och bottenvåningens höjd ska vara minst 3,6 meter från marknivå till underkant bjälklag
f ₂	Takkupor och frontespiser får uppta max 60 % av fasadlängden. (Begränsas av användningsgräns)

Balkong får kraga ut högst 1,5 meter från användningsgräns på en minsta höjd om 4,5 meter över marknivå över allmän plats. (Begränsas av användningsgräns)

Parkeringsgarage får ej placeras i bottenvåningens gatufasad, förutom in- och utfart

Utförande

b ₁	Marken får byggas under(över) med planterbart bjälklag
b ₂	Utöver angiven största bruttoarea får parkeringsgarage anläggas under bostadsbebyggelse. (Begränsas av användningsgräns)

Utnyttjandegrad

e ₁	Största bruttoarea för komplementbyggnad är 32 m ²
e ₂	Största bruttoarea för komplementbyggnad är 200 m ²
e ₃	Högst 10 % av marken inom egenskapsområdet får tas i anspråk för komplementbyggnad.
e ₄	Minsta BTA för förskoleändamål är 700 m ²
e ₅	Största bruttoarea är 4100 m ²
e ₆	Största bruttoarea är 3450 m ²
e ₇	Största bruttoarea är 3450 m ²
e ₈	Största bruttoarea är 3200 m ²
e ₉	Största bruttoarea är 2500 m ²
e ₁₀	Största bruttoarea är 2350 m ²
e ₁₁	Största bruttoarea är 2300 m ²
e ₁₂	Största bruttoarea är 1850 m ²
e ₁₃	Största bruttoarea är 1250 m ²
e ₁₄	Största bruttoarea är 1100 m ²

INFORMATION

Genomförandetid är 7 år från den dagen planen får laga kraft

Byggnader ska utföras radonsäkert

Till planen hör:
-planbeskrivning
-kvalitetsprogram

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen 2010:900 (efter 2 januari 2015)

Varsamhet

k ₁	• Byggnaden ska bibehålla sin ursprungliga karaktär med avseende på form och volym, proportioner, material och materialbehandling, fönstersättning och färgsättning. • Fasader ska vara slätputsade och målade i tidstypisk kulör. Exempelvis gul mustig kulör med fönstersnickerier i samma ton som fasad eller något mörkare samt markerad grå sockel. • Tygförrådens taktäckning ska vara rött tegel. • Gavelfönstrens vinklade form ska bibehållas. • Den gjutna trappan med smidesräcke på gavelns östra fasad ska bibehållas till sin utformning. • Nya fönster och dörrar ska anpassas till byggnadens karaktär vad avser placering och detaljutförande. • Vid byte av befintliga dörrar/fönster som ej är ursprungliga kan dessa med fördel bättre anpassas till byggnaden vad avser material och detaljutformning.
----------------	---

Ändrad lovplikt

a ₄	Marklov krävs även för att avverka eller beskära träd.
----------------	--

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4 meter

Markens anordnande och vegetation

Inom kvartersmarken norr om Pontongränd ska det finnas en total flödesutjämningsvolym om minst 166 kubikmeter. Inom kvartersmarken söder om Pontongränd ska det finnas en total flödesutjämningsvolym om minst 246 kubikmeter

Skydd mot störningar

Förskolegård ska utformas så att buller 2 meter ovan mark från väg- eller spårtrafik underskrider 50 dBA ekvivalent bullernivå för minst 50 % av gården. Övriga vistelsezoner inom förskolegården ska utformas så att buller 2 meter ovan mark från väg- eller spårtrafik underskrider 55 dBA ekvivalent bullernivå.

Där den dygnsekvivalenta ljudnivån överstiger 60 dBA vid fasad ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ha tillgång till en ljuddämpad sida där den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dBA och maximal ljudnivå inte överskrider 70 dBA kl 22:00-06:00. För smålägenheter, mindre än 35 kvm, ska den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrida 65 dBA. Gemensam eller enskild uteplats kan uppföras där dygnsekvivalent ljudnivå inte överstiger 50 dBA och den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dBA

Utformning

Fläkttrum och liknande anläggningar får sticka upp ovanför nockhöjd. Dessa ska vara indragna minst 1,5 meter från fasadliv

Utförande

Utöver angiven största bruttoarea får källare och tekniska utrymmen anläggas under bostadsbebyggelse.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bebyggelse förrän markföroreningar är avhjälpta och åtgärdsplan för bostad- och förskoleändamål har uppfyllts.

TÄBY



Detaljplan för fastigheterna Fenan 1 och Flygkompassen 1 m.fl. i Hägernäs

Standardförfarande					
Upprättad den 14 oktober 2024 på samhällsutvecklingskontoret av				Reviderad	
				2025-04-14	
Sofi Tillander planarkitekt					
	Instans	Datum		Instans	Datum
Planuppdrag	USMN	2014-06-09	Godkänd för antagande	SBN	2025-05-20
Godkänd för samråd	SBN	2022-09-20	Antagen	KF	2025-06-16
Godkänd för granskning	SBN	2024-11-12	Laga kraft		2025-07-16
Genomförandetiden börjar 2025-07-16 och slutar 2032-07-15					D356