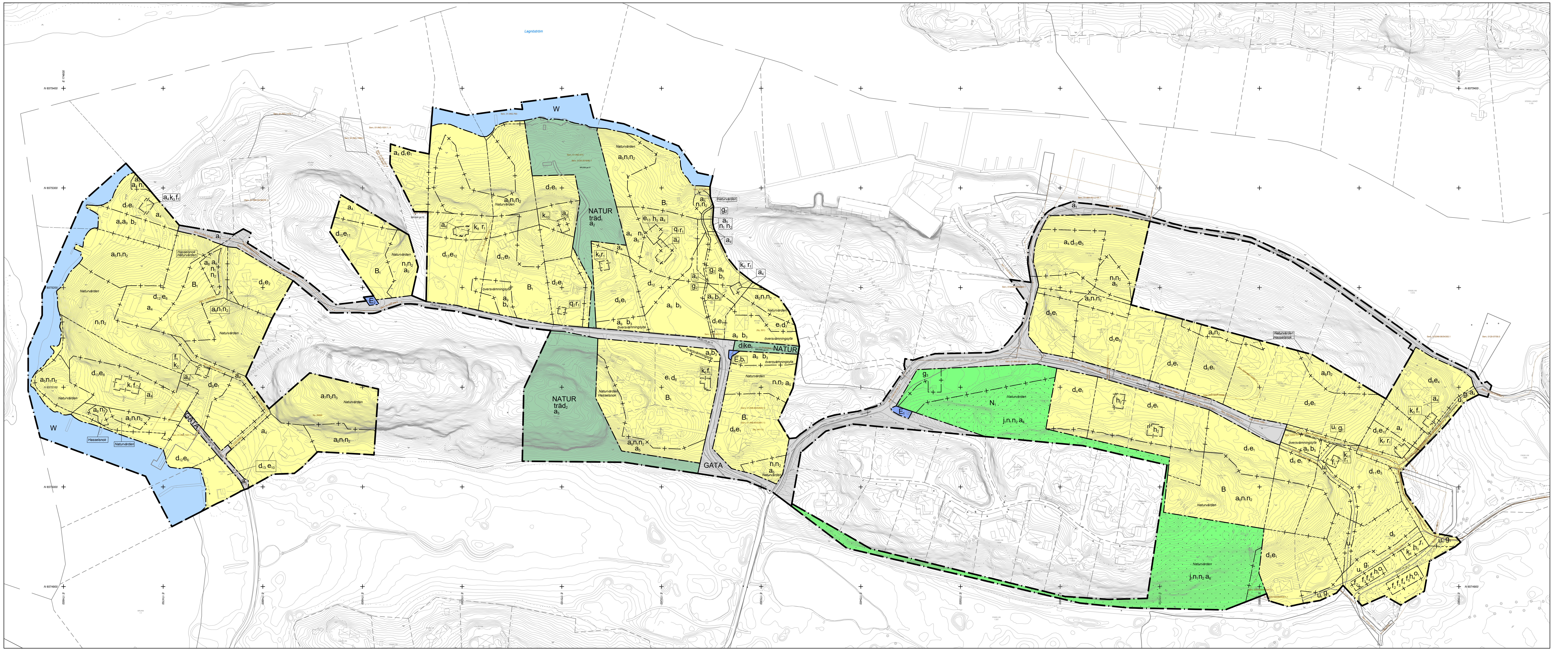


PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns
- Kombinerad egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA	Lokalgata
NATUR	Natur

Kvartersmark

B	Bostäder
B_1	Bostäder
E_1	Transformatorstation
E_2	Transformatorstation
N_1	Friluftsområde, ej camping

Vattenområde

W	Vattenområde

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Upphävande av strandskydd

a_1	Strandskyddet är upphävt

Utformning av allmän plats

$träd_1$	Område med skog eller trädgrupper som ska bevaras.
$träd_2$	Värdefull natur som ska bevaras.
$dike_1$	Dagvattendike ska finnas

Ändrad lovplikt

a_2	Marklov krävs även för trädfällning. Hålträd samt alla träd med en stamdiameter om 40 cm eller större 1,3 m ovan marknivå får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk eller av naturvårdsskäl. Död ved ska lämnas för att gynna faunan.
a_3	Marklov krävs även för trädfällning. Fri utveckling ska eftersträvas. Träd får ej fällas annat än om det utgör en risk för hälsa, egendom eller stark negativ påverkan på biologisk mångfald, till exempel igenväxning av grov ek och tall. Död ved ska lämnas för att gynna faunan.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Fastighetsstorlek

d_1	Minsta fastighetsstorlek är 1700 m²
d_2	Minsta fastighetsstorlek är 2000 m²
d_3	Minsta fastighetsstorlek är 2300 m²
d_4	Minsta fastighetsstorlek är 2500 m²
d_5	Minsta fastighetsstorlek är 2800 m²
d_6	Minsta fastighetsstorlek är 2900 m²
d_7	Minsta fastighetsstorlek är 3000 m²
d_8	Minsta fastighetsstorlek är 3500 m²
d_9	Minsta fastighetsstorlek är 4000 m²
d_{10}	Minsta fastighetsstorlek är 5000 m²
d_{11}	Minsta fastighetsstorlek är 6000 m²
d_{12}	Minsta fastighetsstorlek är 8000 m²
d_{13}	Minsta fastighetsstorlek är 9000 m²

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd är 9.0 meter för huvudbyggnad, om inget annat anges

Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4.0 meter om inget annat anges

Markens anordnande och vegetation

Tall, asp, ek och ask 50 cm eller större mätt 1,3 m ovan marknivå och övriga inhemska lövträd med en stamdiameter om 70 cm eller större mätt 1,3 m ovan marknivå får endast fällas om det utgör risk eller om trädet behöver fällas av naturvårdsskäl om inte annat anges. Återplantering ska ske med samma art om så är lämpligt ur naturvårdssynpunkt. Träd med stamdiameter mindre än 80 cm mätt på 1,3 m ovan marknivå får fällas om fällning krävs för uppförande av huvudbyggnad och åtgärden är förenlig med artskyddsförordningen. Återplantering krävs inte vid fällning av träd för uppförande av huvudbyggnad.

Placering

Ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från användningsgräns mot GATA och 4,5 meter från övriga fastighetsgränser. Ny komplementbyggnad eller tillbyggnad av komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från användningsgräns mot GATA och 4,5 meter från övriga fastighetsgränser. Befintlig huvudbyggnad eller komplementbyggnad får vara närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns

Utformning

Endast friliggande enbostadshus, om inget annat anges

Utförande

Minst 80 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Grundläggning av huvudbyggnad ska ske ovan nivån +2,7 meter (RH2000)

Byggnader ska placeras och utformas efter befintlig terräng. Sprängning, schaktning och fyllning ska minimeras. Mindre nivåskillnader upptas med förhöjd sockel och detta får ske utöver angiven nockhöjd. Schaktning och fyllning är inte tillåtet förutom vid VA-utbyggnad, i direkt anslutning till planerad byggnad eller för att möjliggöra infart till byggnaden

Nya källare får inte uppföras. Befintliga källare får finnas kvar

b_1	Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämmande vatten upp till nivån +12,8 meter (RH2000)

Utnyttjandegrad

Endast en huvudbyggnad per fastighet om inget annat anges. I bruttoarea ska källare ej inräknas.

e_1	Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 m². Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 240 m². Största sammanlagda bruttoarea för komplementbyggnader är 80 m².
e_2	Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 m². Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 240 m². Största sammanlagda bruttoarea för komplementbyggnader är 100 m².
e_3	Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 m². Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 240 m². Största sammanlagda bruttoarea för komplementbyggnader är 150 m².
e_4	Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 m². Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 240 m². Största sammanlagda bruttoarea för komplementbyggnader är 155 m².
e_5	Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 185 m². Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 330 m². Största sammanlagda bruttoarea för komplementbyggnader är 80 m².
e_6	Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 210 m². Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 280 m². Största sammanlagda bruttoarea för komplementbyggnader är 85 m².
e_7	Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 210 m². Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 250 m². Största sammanlagda bruttoarea för komplementbyggnader är 80 m².
e_8	Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 210 m². Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 310 m². Största sammanlagda bruttoarea för komplementbyggnader är 80 m².
e_9	Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 250 m². Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 250 m². Största sammanlagda bruttoarea för komplementbyggnader är 80 m².
e_{10}	Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 280 m². Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 360 m². Största sammanlagda bruttoarea för komplementbyggnader är 80 m².
e_{11}	Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 405 m². Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 405 m². Största sammanlagda bruttoarea för komplementbyggnader är 125 m².
e_{12}	Fastighet med kulturhistorisk värdefull byggnad. Högst två huvudbyggnader per fastighet. Största tillåtna byggnadsarea för tillkommande huvudbyggnad är 180 m². Största tillåtna bruttoarea för tillkommande huvudbyggnad är 240 m². Största sammanlagda bruttoarea för komplementbyggnader är 80 m² per fastighet

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för åtgärder som kan påverka markens genomsläpplighet.

Marklov krävs även för ändring av marknivå. Bestämmelsen gäller inom kvartersmark avsedd för bostadsändamål.

SEKUNDÄRA EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Marken får endast förses med komplementbyggnad

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd är 7.5 meter
h_2	Högsta nockhöjd är 9.5 meter
h_3	Högsta nockhöjd är 10.0 meter
h_4	Högsta nockhöjd är 10.7 meter
h_5	Högsta nockhöjd är 25 meter över angivet nollplan

Markens anordnande och vegetation

n_1	Område med skog eller trädgrupper som ska bevaras.
n_2	Markens höjd får inte ändras
n_3	Värdefull natur som ska bevaras.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g_1	Markreservat för gemensamhetsanläggning avseende väg
g_2	Markreservat för gemensamhetsanläggning avseende dagvattenanläggning
g_3	Markreservat för gemensamhetsanläggning avseende vatten och avlopp

Rivningsförbud

r_1	Byggnad får inte rivas

Skydd av kulturvärden

q_1	Byggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull. Byggnadens ursprungliga exteriör, byggnadsdelar och detaljer får inte förvanskas. Särskild hänsyn ska tas till byggnadens ovanliga form med smal huskropp och gavelmotiv. Vid utvändiga underhållsarbeten ska material och materialkvalitet anpassas till ursprungligt utförande. Ursprungliga fönster, fasadbeklädnad med kombination av Carnisprofil och fasspont ska bevaras. Vindflöjel, veranda och byggnadens exteriöra dekorationer ska bevaras. Brandskadad eller totalförstörd byggnad ska återställas exteriört. Byggnaden kan byggas ut varsamt i nordvästlig riktning. Tillbyggnad på ursprunglig byggnadsvolym ska ta hänsyn till befintlig karaktär så att tillbyggnaden uppfattas som en väl integrerad del av den ursprungliga gestaltningen.
q_2	Byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som ditflyttad timmerbyggnad i tidens nationalromantiska anda vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå. Fasad av synliga timmerväggar med utskjutande övervåning och putsad hög skorsten får ej förvanskas. Äldre blyinfattat fönster, entrédörr av litet format, samt tak av handslaget lertegel ska bevaras

Stängsel, utfart och annan utgång

j_1	Stängsel får inte uppföras

Takvinkel

o_1	Byggnadens takvinkel ska vara mellan 30-45 grader

Upphävande av strandskydd

a_4	Strandskyddet är upphävt

Utformning

f_1	Tillbyggnad på ursprunglig byggnadsvolym ska göras varsamt och ta hänsyn till befintlig karaktär så att tillbyggnaden uppfattas som en väl integrerad del av den ursprungliga gestaltningen
f_2	Endast friliggande flerbostadshus
f_3	Byggnaden ska ta upp befintlig byggnads karaktärsdrag såsom takform, fönstertyp, panel, färgsättning med mera
f_4	Byggnad ska anpassas till kulturmiljön vad gäller volym, utformning, material och färgsättning
f_5	Byggnaden volym och exteriör ska ha karaktären av en lada

Utförande

b_2	Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämmande vatten upp till nivån +2,7 meter (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar.
b_3	Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämmande vatten upp till nivån +12,8 meter (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar.
b_4	Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämmande vatten upp till nivån +18,7 meter (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar.
b_5	Ny-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämmande vatten upp till nivån +23,9 meter (RH2000), inte minskar översvämningsområdets volym och inte blockerar flödesvägar.

Utnyttjandegrad

e_{13}	Största tillåtna byggnadsarea för tillbyggnad på huvudbyggnad är 180 m². Största tillåtna bruttoarea för tillbyggnad på huvudbyggnad är 240 m². Största tillåtna bruttoarea på fastigheten för komplementbyggnader är 80 m².

Varsamhet

k_1	Byggnad med visst kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som sommarvilla från tidigt 1900-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå. Fönster ska utformas med båge och spröjsindelning lika befintligt eller tidstypisk för byggnadens tillkomstår. Utförandet ska vara med material och metod i glas, båge, och detaljeringsgrad som är typiskt för byggnadens tillkomsttid
k_2	Byggnad med visst kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som egnahem från tidigt 1940-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå
k_3	Byggnad med visst kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå
k_4	Byggnad med visst kulturhistoriskt värde. Byggnadens karaktärsdrag vad gäller fasad med liggande träpanel i röd färg, sadeltak, fönster med träbågar, spröjsade vita fönster, svarttjärad naturstensockel, svarta portar med skiftande panelriktning ska bibehållas
k_5	Byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som ditflyttad timmerbyggnad i tidens nationalromantiska anda vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå. Fasad av synliga timmerväggar med utskjutande övervåning får ej förvanskas vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå
k_6	Byggnad med visst kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som sportstuga från 1920-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå
k_7	Byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå. Tak ska täckas med lertegel. Fönster ska utformas med båge och spröjsindelning likt befintligt eller tidstypisk för byggnadens tillkomstår. Utförandet ska vara med material och metod i glas, båge, och detaljeringsgrad som är typiskt för byggnadens tillkomsttid
k_8	Byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som egnahemsbyggnad från tidigt 1900-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå. Fönster ska utföras med en spröjsindelning likt befintligt. Detaljeringsnivå, och material ska vara typisk för byggnadens tillkomsttid. Taktäckningsmaterial ska vara likt befintligt
k_9	Byggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull. Byggnadens ursprungliga exteriör, byggnadsdelar och detaljer får inte ändras. Särskild hänsyn ska tas till den höga skorstenen, stensockeln, och de breda vindskivorna. Vid utvändiga underhållsarbeten ska material och materialkvalitet anpassas till ursprungligt utförande. Brandskadad eller totalförstörd byggnad ska återställas exteriört. Byggnaden kan byggas ut varsamt i västlig riktning. Tillbyggnad på ursprunglig byggnadsvolym ska ta hänsyn till befintlig karaktär så att tillbyggnaden uppfattas som en väl integrerad del av den ursprungliga gestaltningen.
k_{10}	Byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som sportstuga från 1930-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå. Ursprungliga perspektivfönster ska bevaras och underhållas så att deras kulturhistoriska värde kvarstår
k_{11}	Byggnad med visst kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som ladugårdsbyggnad vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå. Utformning och material på detaljer ska utformas lika befintligt eller bevaras.

Ändrad lovplikt

a_5	Marklov krävs även för trädfällning. Hålträd samt alla träd med en stamdiameter om 40 cm eller större 1,3 m ovan marknivå får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk eller av naturvårdsskäl. Död vev bör lämnas för att gynna faunan.
a_6	Marklov krävs även för trädfällning. Hålträd samt alla träd med en stamdiameter om 20 cm eller större 1,3 m ovan marknivå får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk eller av naturvårdsskäl. Död ved bör lämnas för att gynna faunan.
a_7	Marklov krävs även för Trädfällning. Fri utveckling ska eftersträvas. Träd får ej fällas annat än om det utgör en risk för hälsa, egendom eller stark negativ påverkan på biologisk mångfald, till exempel igenväxning av grov ek och tall. Död bör lämnas för att gynna faunan.
a_8	Marklov krävs även för fällning av tall, asp, ek och ask 50 cm eller större mätt 1,3 m ovan marknivå och övriga inhemska lövträd med en stamdiameter om 70 cm eller större mätt 1,3 m ovan marknivå.
a_9	Marklov krävs även för alla ändringar av markens nivå.
a_{10}	Marklov krävs även för höjning av mark. Marklov för höjning får endast ges om markens funktion som översvämningsområde eller flödesväg bevaras. Vid markhöjning ska kompensationsåtgärder vidtas så att översvämningsområdets volym inte minskas eller flödesväg blockeras.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 13 år för Bostäder (B1) och Transformatorstation (E2) och börjar gälla 2 år efter Laga Kraft. Genomförandetiden för resterande del av planområdet är 15 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

Teckenförklaring

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Gräns för rättighet/servitut
- Bostadshus
- Övrig byggnad
- Väg
- Stig
- Staket
- Stödmur
- Häck
- Dike
- Nivåkurvor
- Fastighetsbeteckning
- X=6576800 Koordinatangivelse
- Lr 0120-00/92.1 Rättighetstext
- Berg i dagen
- Barrskog
- Gräsmark
- Lövskog
- Lövträd
- Brunnslock
- Sankmark
- Elstolpe
- Kraftledningsstolpe
- Flaggstång

Kartbeteckningar enligt HMK-KA 2.2.6.1
Koordinat- och projektionssystem:
SWEREF 99 18 00
Höjdsystem RH 2000

Ledningar från ledningskollen ej redovisade

Detaljinformation, datum för inmätning/fältkontroll:
EJ FÄLTKONTROLLERAD

Fastighetsinformation och aktualitetsdatum
i fastighetsregister: 2024-10-21

Grundkartan senast reviderad:
2024-10-23

Grundkartan upprättad av:
Sweco Sverige AB, Katrineholm
mbk.katrineholm@sweco.se
Telefon: 010-263 64 30

Skala 1:1000

SWECO

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 Meters

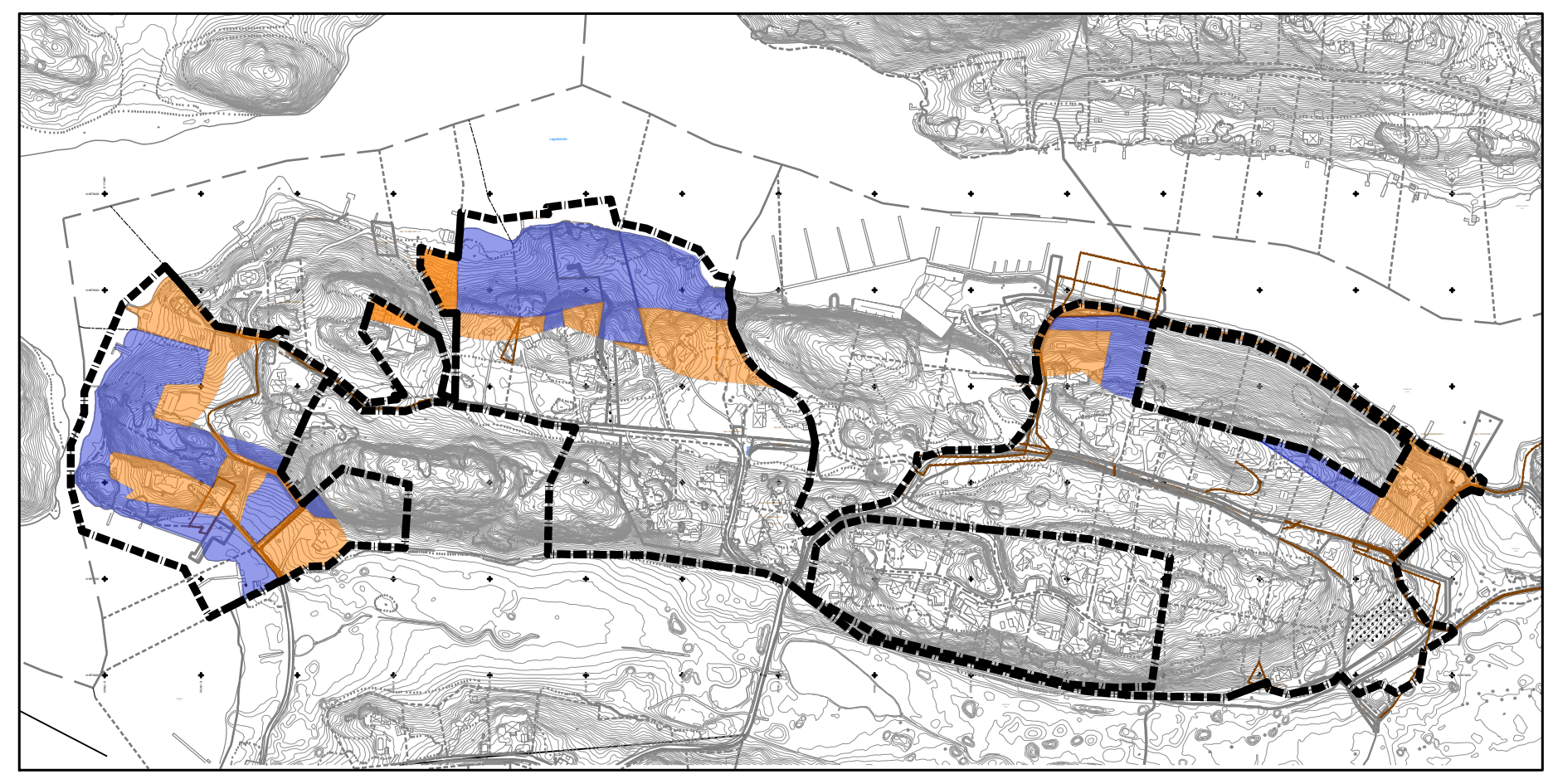
Skala: 1:1500

Skala 1:1500 (A0)

UPPLYSNING
Planområdet hyser arter som är skyddade enligt Artskyddsförordningen. Negativ påverkan kan utlösa förbud. För mer information se planbeskrivningen.

I planområdet finns särskilt skyddsvärda träd såsom tallar över 200 års ålder och grova hålträd med diameter om 40 cm eller mera. Negativ påverkan på sådana träd eller deras rötter behöver samrådas med länsstyrelsen enligt Miljöbalken 12 kap. 6 §.

STRANDSKYDDSKARTA



Orange färg illustrerar var strandskydd upphävs. Blå färg illustrerar var strandskydd på land gäller.

ÖVERSIKTSKARTA

Till planen hör:
☐ Planprogram
☐ Samrådsredogörelse program
☐ Gestaltningsprogram
☒ Planbeskrivning
☐ Miljökonsekvensbeskrivning
☒ Fastighetsförteckning
☒ Samrådsredogörelse
☒ Granskningsutlåtande 1
☒ Granskningsutlåtande 2
☐ Kvalitetsprogram
☐ Illustration

Detaljplan för PFO I8 Näsudden (Fågelvik 1:315 m.fl.)

Värmdö kommun

		Beslutsdatum	Instans
Värmdö Kommun	Stockholms Län		
Antagande - utökat förfarande		Godkännande 2024-10-22	KSPU
Upprättad enligt PBL (2010:900) i dess lydelse den 2 jan 2015		Antagande 2024-12-11	KF
2024-09-24		Laga kraft 2026-04-01	
		2019KS/0897	
Manne Berndtsson Planchef	Emma Toth Planarkitekt	D257	