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
- Administrativ gräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

GATA	Gata
PARK	Park
NATUR	Naturområde

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B	Bostäder
E_1	Pumpstation
E_2	Transformatorstation
V_1	Båtuppställning

Vattenområden. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

W_1	Öppet vatten
W_2	Öppet vatten och vatten med mindre bryggor för gemensamt bruk, där karaktären av öppet vatten ska bibehållas
W_3	Småbåtshamn

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

Mark och vegetation

träd$_1$	Värdefulla träd ska bevaras. Markov krävs för fällning av ädellövträd och tall med stamdiameter 30 cm eller större samt asp med stamdiameter 40 cm eller större, mätt 1,3 m ovan marknivå. Inom strandskyddat område krävs även marklov för fällning av trivallöv med stamdiameter 30 cm eller större, mätt 1,3 m ovan marknivå. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

Komplementbyggnad får inte inredas som bostadshus. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_1	Högst en huvudbyggnad per fastighet. Huvudbyggnad får innehålla högst en bostad. Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 180 kvm. Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 240 kvm. Komplementbyggnader tillåts med högsta sammanlagda bruttoarea (BTA) på 60 kvm. Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 5,5 m.
e_2	Högst en huvudbyggnad per fastighet. Huvudbyggnad får innehålla högst en bostad. Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 180 kvm per fastighet. Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 240 kvm per fastighet. Komplementbyggnader tillåts med högsta sammanlagda bruttoarea (BTA) på 70 kvm per fastighet. Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 5,5 m.
e_3	Högst en huvudbyggnad per fastighet. Huvudbyggnad får innehålla högst en bostad. Huvudbyggnad tillåts med högsta byggnadsarea (BYA) på 265 kvm per fastighet. Komplementbyggnader tillåts med högsta sammanlagda bruttoarea (BTA) på 215 kvm. Största tillåtna bruttoarea (BTA) per komplementbyggnad är 60 kvm. Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 5,5 m.
e_4	Komplementbyggnader tillåts med högsta sammanlagda bruttoarea (BTA) på 110 kvm. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 5,5 m.
e_5	Komplementbyggnader tillåts med högsta sammanlagda bruttoarea (BTA) på 160 kvm. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 5,5 m.
e_6	Högst en huvudbyggnad per fastighet. Huvudbyggnad får innehålla högst en bostad. Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 150 kvm per fastighet. Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 300 kvm per fastighet. Komplementbyggnader tillåts med högsta sammanlagda bruttoarea (BTA) på 60 kvm per fastighet. Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 m. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 5,5 m.
e_7	Högsta nockhöjd för byggnad är 9,0 m. Minsta takvinkel är 27 grader., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e_8	Högsta nockhöjd för byggnad är 5,0 m., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e_9	Komplementbyggnader tillåts med största bruttoarea (BTA) på 30 kvm. Högsta tillåtna nockhöjd är 4,0 m., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Marken får endast förses med komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighetsstorlek

d_1	Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st p.
d_2	Minsta fastighetsstorlek är 2000 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st p.
d_3	Minsta fastighetsstorlek är 2500 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st p.
d_4	Minsta fastighetsstorlek är 3000 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st p.
d_5	Minsta fastighetsstorlek är 5000 kvadratmeter. 4 kap. 18 § 1 st p.
d_6	Minsta fastighetsstorlek är 25000 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st p.

Placering

p_1	Ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot GATA och minst 4 meter från övriga fastighetsgränser. Ny komplementbyggnad eller tillbyggnad av komplementbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Befintlig huvudbyggnad eller komplementbyggnad får vara närmare än 4 meter från fastighetsgräns. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
p_2	Nya komplementbyggnader ska placeras minst 4.0 meter från fastighetsgräns. Befintliga komplementbyggnader får vara närmare än 4,0 meter från fastighetsgräns. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

f_1	Fasad ska utformas med rödmålad stående träpanel., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b_1	Källare får inte byggas. Lägsta grundläggningsnivå för huvudbyggnad är +2,7 m enligt RH2000., 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

n_1	Färdig marknivå får inte ändras mer än 1,0 m från befintlig nivå., 4 kap. 10 § Värdefulla träd ska bevaras. Marklov krävs för fällning av ädellövträd, tall och asp med en stamdiameter om 50 cm eller större, mätt 1,3 m ovan marknivå. Gäller all kvartersmark. 4 kap. 10 §

Rivningsförbud

r_1	Byggnad får inte rivas. 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Varsamhet

k_1	Karaktärer och detaljer som skall bevaras vid om- och tillbyggnad är byggnadens volym, form, placering och takvinklar, mansardtaket med rött lertegel, fönsterkupor, fönsterdimensioner, fönstersättning och fönsterbågar av trä. Fasader ska vara vitmålad locklistpanel av trä med enkla vitmålade fönsteromfattningar och fönsterluckor i nedre våningen., 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag då beslutet att anta detaljplanen får laga kraft. 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning av ädellövträd, tall och asp med en stamdiameter om 50 cm eller större, mätt 1,3 m ovan marknivå. Marklov får endast ges om trädet utgör risk för skador på person eller egendom eller om trädet behöver fällas av naturvårdsskäl. Marklov får ges för att uppföra huvudbyggnad om trädets stamdiameter är mindre än 80 cm, mätt 1,3 m ovan marknivå. Om träd fälls för uppförandet av huvudbyggnad ska återplantering inom egna fastigheten göras med samma trädslag. Gäller för all kvartersmark. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

a_2	Marklov krävs även för fällning av ädellöv och tall med stamdiameter om 30 cm eller större samt asp med stamdiameter om 40 cm eller större mätt, 1,3 m ovan marken. Inom strandskyddat område krävs även marklov för fällning av trivallöv med stamdiameter om 30 cm eller större, mätt 1,3 m ovan marknivå. Marklov får endast ges om trädet utgör risk för skador på person eller egendom eller om trädet behöver fällas av naturvårdsskäl. Skäl för fällning av träd på grund av naturvård ska styrkas av en person med naturvårdskompetens eller en av kommunen godkänd skötsel- eller skogsvårdsplan. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.
a_3	Marklov krävs även för ändring av marknivån större än 0,5 m., 4 kap. 15 § 1 st 3 p.
a_4	Bygglov krävs även för byggnation enligt attefallsreglerna PBL 9 kap 4a §., 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

Strandskydd

a_1	Strandskyddet är upphävt., 4 kap. 17 §

ILLUSTRATION

- Illustrerad fastighetsgräns
- Konnektionslinje

TECKENFÖRKLARING GRUNDKARTA

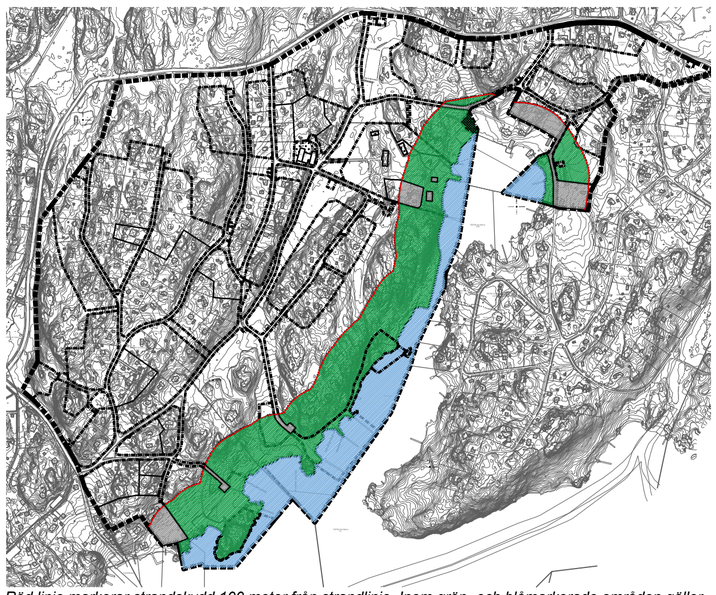
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Gräns för rättighet/servitut
- Bostadshus
- Övrig byggnad
- Belysningsstolpe
- Väg
- Stig
- Staket
- Stödmur
- Häck
- Dike
- Nivåkurvor
- GUSTAVSBERG 1:190 Fastighetsbeteckning
- Koordinatangivelse
- Lr 0120-00/92.1 Rättighetstext
- Berg i dagen
- Barrskog
- Barrträd
- Åker
- Äng
- Lövskog
- Lövträd
- Brunn
- Kärr
- Elstolpe
- Kraftledningsstolpe
- Flaggstång
- Grindstolpe
- Fornminne

GRUNDKARTA
Kartbeteckningar enligt HMK-KA 2.2.6.1
Koordinat och projektionssystem:
Sweref 991800, Höjdsystem RH2000
Aktualitet:
Detaljinformation, datum för inmätning/fältkontroll:
EJ FÄLTKONTROLLERAD
Fastighetsinformation och aktualitetsdatum i fastighetsregister:
2019-08-13
Grundkartan senast reviderad:
2019-08-16
Grundkartan upprättad av firma: Metria AB
namn: Ida Johansson

UPPLYSNING

På Älvsala 1:2 finns en dubbelsidig lindallé längs med infarten. Alléer omfattas av det generella biotopskyddet. Det är förbjuden att skada dessa biotoper. För fällning av träd eller åtgärder som kan skada träd måste dispens sökas hos länsstyrelsen.

STRANDSKYDD



Röd linje markerar strandskydd 100 meter från strandlinje. Inom grön- och blåmarkerade områden gäller strandskyddet. Inom grämarkerade områden avses strandskyddet upphävas.

FK 2020-10-09

ÖVERSIKTSKARTA

Röd linje markerar planområdet inom Värmdö kommun.

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

Skala: 1:2000 vid A1, 1:4000 vid A3

Till planen hör:
- ☐ Planprogram
- ☐ Planbeskrivning
- ☐ Undersökning
- ☐ Miljökonsekvensbeskrivning
- ☐ Fastighetsförteckning
- ☐ Samrådsredogörelse
- ☐ Illustrationskarta
- ☐ Granskningsutlåtande

Detaljplan för Västra Älvsala - PFO B4, del 1

VÄRMDÖ KOMMUN

		Beslutsdatum	Instans
Värmdö kommun	Stockholms Län		
Granskningshandling		Godkännande	
Enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med utökat förfarande		Antagande	
Upprättad 2021-07-06		Laga kraft	
		17KS/0943	

Moa Öhman
Avdelningschef strategisk planering

Gustaf Bowin
Planarkitekt