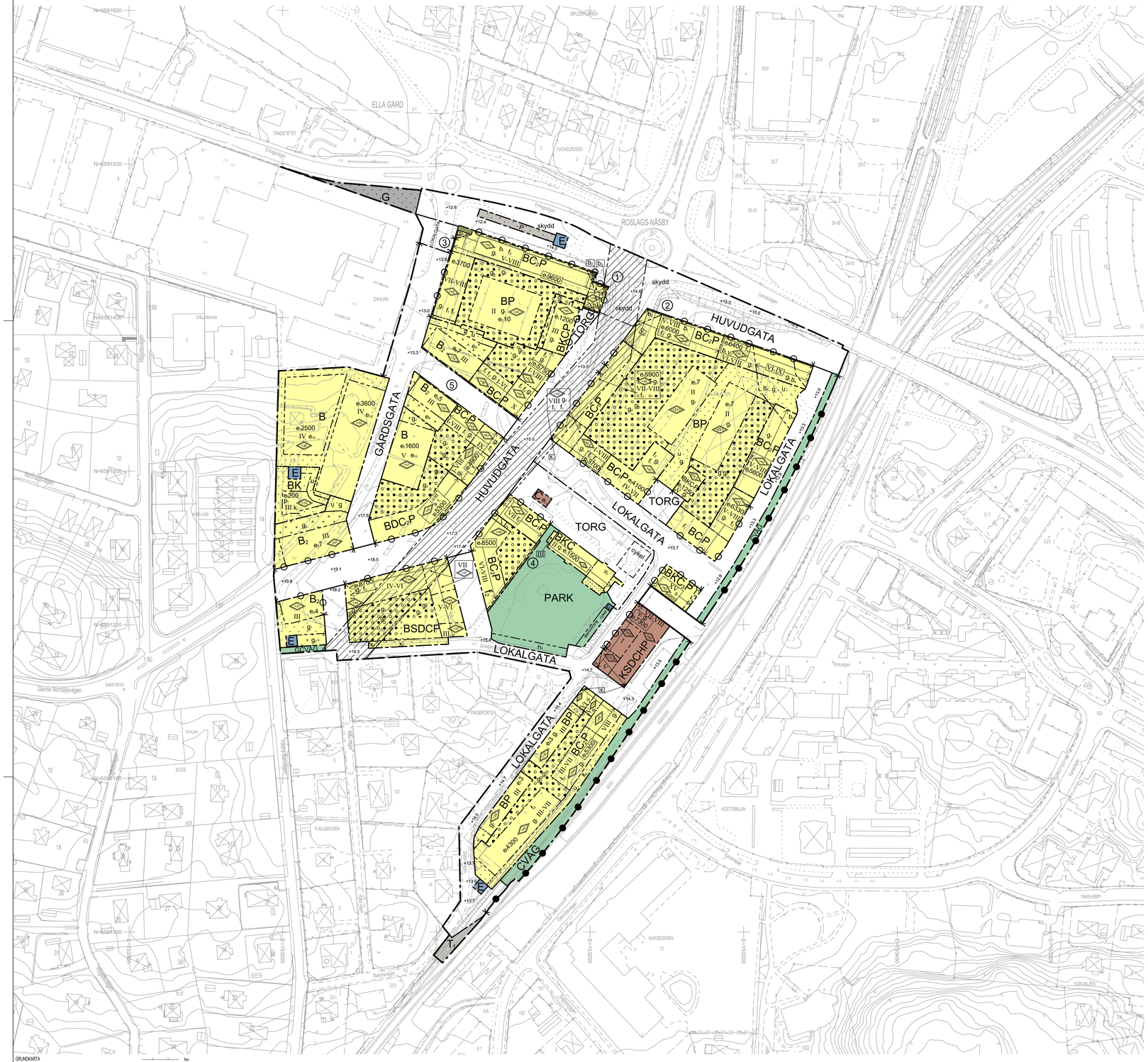


GRUNDKARTA
Upprättad enligt fotogrammetrisk metod inom Samhällsbyggnadskontoret i september 2016

Jonas Nalbom
Teknisk Lantmätare

Grundkartebeteckningar upprättade enligt Lantmäterimyndighetens föreskrifter. HMK

Viktigare grundkartebeteckningar
Kommungräns
Trädgräns
Kvartersmarksgräns
Fastighetsgräns
Väg
Staket

Mur
Bef byggnader, huslv inmätt
Bef byggnader, takkant inmätt
Nivåkurvor i meter över havets nivå
Koordinatkryss

ROSLAGS-NÄSBY
SOUKSBN
1:2 Trakt- eller kvartersnamn och Registernummer för fastighet
Fornlämning
Fornlämningsområde
Anvägd gatuhöjd
Mätklass II
Koordinatsystem: Plan=SWEREF 99 18 00 Höjd=RH2000

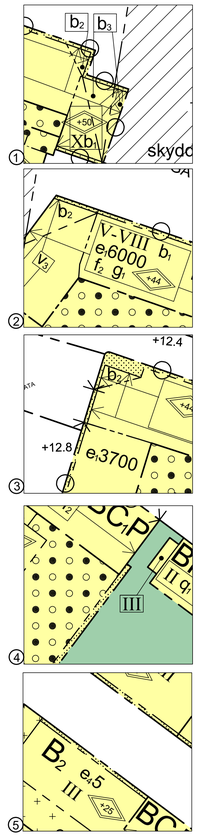
PLANKARTA
0 25 50 75 100 m
Skala 1:1000 Originalformat A0

INFORMATION

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

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen 1987:10

Förstorningar från plankartan
0 5 10 20 30
Skala 1:500



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
GCVÄG	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 något 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_1	Järnvägstrafik
BK_1	Bostäder, kontor

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet i RH2000
cykel	cykelparkering under tak får finnas
n_1	Träd ska bevaras
skydd	Avvikningsskydd ska finnas i vägknut. Skyddet ska uppföras tätt i nedkant för att också hindra brandfarlig vätska att spridas sig mot bebyggelsen. Den tätta 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_1$00	Största bruttoarea i m^2 ovan mark exklusive tekniska utrymmen och inglasade balkonger
$e_2$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_3$00	Största antal fastigheter. Största byggnadsarea för varje bostad är 87 kvm och största bruttoarea ovan mark per bostad är 160 kvm. Inom varje byggnad får högst fem bostäder inredas. Största byggnadsarea för komplementbyggnad vid varje bostad är 5 kvm. Även komplementbyggnad sammanbyggd med bostad räknas som komplementbyggnad.
$e_4$00	Största antal fastigheter. Största byggnadsarea för varje bostad är 73 kvm och största bruttoarea ovan mark per bostad är 155 kvm.
$e_5$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_6$00	Största antal fastigheter. Största byggnadsarea för varje bostad är 74 kvm och största bruttoarea ovan mark per bostad är 162 kvm.
$e_7$00	Största antal fastigheter. Största byggnadsarea för varje bostad är 95 kvm och största bruttoarea ovan mark per bostad är 167 kvm.
e_8	Största byggnadsarea för komplementbyggnad vid varje bostad är 7 kvm. Komplementbyggnad sammanbyggd med bostad räknas även som komplementbyggnad.
e_{10}	Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 265 kvm
e_{11}	Största byggnadsarea 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 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_1	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

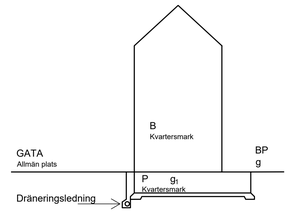
k_1	Vid underhåll och ändring ska villans sekelskiftesetiketter med jugendarakitär vara vägledande där material och metoder anpassade till byggnadens egenart bör användas. Sadeltaket ska vara valmat och taktäckningen ska vara av rött tertegel. Fasader ska vara av gulmålad liggande slätspontspanel och ha en murad sockel. Fönster ska till form, material, kulör, indelning och proportioner vara lika ursprungliga, med smässprösade övre rutor. Trädgården ska vara en trädbevuxen naturtomt.
q_1	Byggnaden får inte rivas eller flyttas. Byggnaden får inte till sin exterör 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

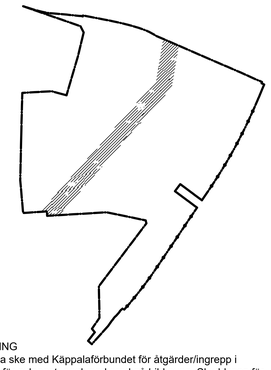
Byggnader och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att:
- minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå(frifältsvärde) utanför minst ett fönster
- gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå (frifältsvärde) kan anordnas i anslutning till bostäderna
- 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_1 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.

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