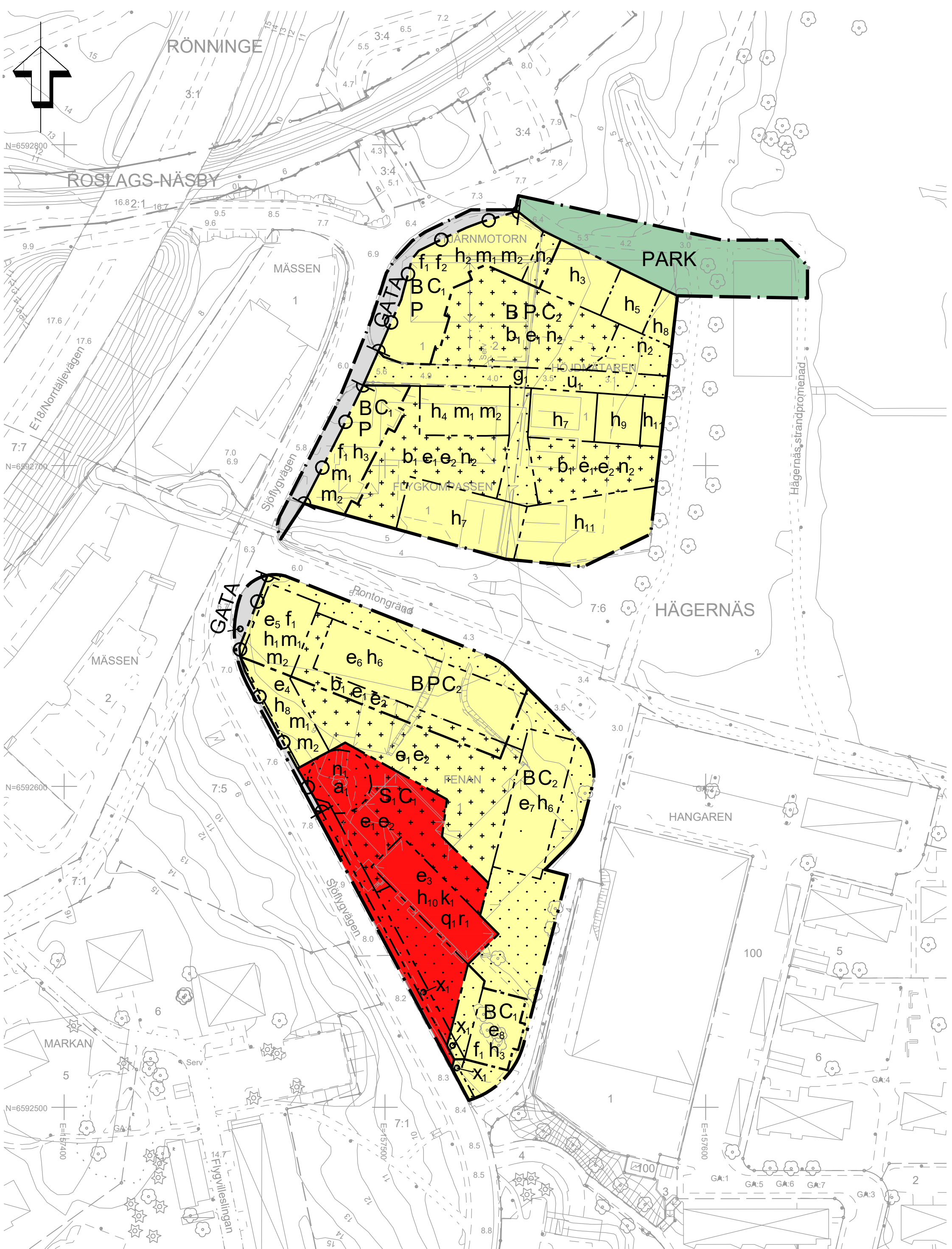




PLANKARTA



ILLUSTRATION (EJ BINDANDE)

GRUNDKARTA
Upprättad enligt fotografmetrisk metod inom
Samhällsutvecklingskontoret Geodataenheten i juni 2022

Grundkartebeteckningar upprättade enligt
Lantmäteriverkets föreskrifter, HMK

Viktigare grundkartebeteckningar

- Kommungräns
- Traktgräns
- Kvarterstraktgräns
- Fastighetsgräns
- Väg
- Staket
- Mur
- Bef byggnader, husliv inmätt
- Bef byggnader, takkant inmätt
- Nivåkuror i meter över havets nivå
- Koordinatkruss
- HÅGERNÄS 7:6
- FENAN 1
- Förmlämningsområde
- Avväg gatuhöjd
- Måtklass II
- Koordinatsystem: Plan=SWEREF 99 18 00
- Höjd=RH2000

INFORMATION

Genomförandetid är 7 år från den dagen planen får laga kraft

Byggnader ska utföras radonsäkert

Till planen hör:

- planbeskrivning
- illustrationsplan
- kvalitetsprogram

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

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA

Gata.

PARK

Park.

Kvartersmark

B

Bostäder.

C₁

Centrum ska finnas i bottenvåning.

C₂

Centrum får finnas.

P

Parkering.

S_i

Förskola.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Marken får endast förses med komplementbyggnad

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd är 40.5 meter över angivet nollplan
- h₂ Högsta nockhöjd är 33.0 meter över angivet nollplan
- h₃ Högsta nockhöjd är 31.0 meter över angivet nollplan
- h₄ Högsta nockhöjd är 28.0 meter över angivet nollplan
- h₅ Högsta nockhöjd är 26.5 meter över angivet nollplan
- h₆ Högsta nockhöjd är 25.5 meter över angivet nollplan
- h₇ Högsta nockhöjd är 24.0 meter över angivet nollplan
- h₈ Högsta nockhöjd är 23.5 meter över angivet nollplan
- h₉ Högsta nockhöjd är 19.0 meter över angivet nollplan
- h₁₀ Högsta nockhöjd är 18.0 meter över angivet nollplan
- h₁₁ Högsta nockhöjd är 17.0 meter över angivet nollplan

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk
- n₂ Högst 20 % av egenskapsområdet får nyttjas för markparkering för bil

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- U₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- X₁ Markreservat för allmännyttig gångtrafik

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning för kvartersgata

Rivningsförbud

- r₁ Byggnad får inte rivas

Skydd av kulturvärden

- q₁ • Ursprungliga portar och dörrar ska bevaras.
• Ursprungliga fönster ska bevaras. Nya fönster får tillkomma i botten- och suterrängvåning.
• Ursprunglig travers ska bevaras.
• Takkupor mot Sjöflygvägen får ej utföras.

Skydd mot störningar

- m₁ 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

- ö o · o d Utfartsförbud

Utformning

- f₁ Fasader mot Sjöflygvägen 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.
- f₂ De två översta våningarna ska vara avvikande mot övrig fasad

Balkong får kraga ut högst 1,5 meter från fasadliv på en minsta höjd om 4,5 meter över marknivå mot allmän plats.

Utförande

- b₁ Marken får byggas under(över) med planterbart bjälklag

Utnyttjandegrad

- e₁ Största bruttoarea för komplementbyggnad är 25 kvadratmeter
- e₂ Högst 10 % av marken inom egenskapsområdet får tas i anspråk för komplementbyggnad.
- e₃ Minsta BTA för förskoleändamål är 700 kvm
- e₄ Största bruttoarea är 1250 m²
- e₅ Största bruttoarea är 3200 m²
- e₆ Största bruttoarea är 4100 m²
- e₇ Största bruttoarea är 3450 m²
- e₈ Största bruttoarea är 1850 m²

Varsamhet

- k₁ • 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.
• Tygförrådets 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 detaljutformning.
• 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

- a₁ Marklov krävs även för att avverka eller beskära träd.

Skydd mot störningar

- m₂ Lokaler ska kunna utrymmas i riktning bort från E18.

Fastighetsindelingsbestämmelse

Tredimensionell fastighetsbildning ska vara möjlig inom planområdet

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

Skydd mot störningar

I varje lägenhet större än 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider vid fasaden mellan 22.00 och 06.00. För smålägenheter mindre än 35 kvadratmeter ska den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 65 dBA vid fasad. Uteplats i anslutning till byggnader ska anordnas så att 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mer än 5 gånger per maxtimme under den tid som förskolegården nyttjas.

De delar av förskolegården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet ska anordnas så att buller 2 meter ovan mark från väg- eller spårtrafik underskrider 50 dBA ekvivalent bullernivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Övriga vistelsezoner inom förskolegården ska anordnas så att buller 2 meter ovan mark underskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå som inte överskrider mer än 5 gånger per maxtimme under den tid som förskolegården nyttjas.

Upphävande av strandskydd

Strandskydd upphävs inom kvartersmark

Utformning

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

Utförande

Minst 50 % av kvartersmarken norr om Pontongränd samt minst 50 % av kvartersmarken söder om Pontongränd ska vara genomsläpplig och/eller täckt av vegetation.

Utnyttjandegrad

Utöver angiven största bruttoarea får parkeringsgarage anläggas under bostadsbebyggelse

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bebyggelse förrän sanering och åtgärdsplan för bostadsändamål har kommit till stånd.

TÄBY



Samrådshandling

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

Standardförfarande					
Upprättad den 19 augusti 2022 på samhällsutvecklingskontoret av				Reviderad	
Polymenis Tsironas planarkitekt					
	Instans	Datum		Instans	Datum
Planuppdrag	USMN	2014-06-09	Godkänd för antagande		
Godkänd för samråd			Antagen		
Godkänd för granskning			Laga kraft		
Genomförandetiden börjar 0000-00-00 och slutar 0000-00-00					