



PLANKARTA



ILLUSTRATION (EJ BINDANDE)

GRUNDKARTA
Upprättad enligt fotografmetrisk metod inom
Samhällsutvecklingskontoret Geodatasekten i september 2024

Grundkartebeteckningar upprättade enligt
Lantmäteriverkets föreskrifter, HMK

Viktigare grundkartebeteckningar

- Kommungräns
- Traktgräns
- Kvarterstraktgräns
- Fastighetsgräns
- Väg
- Staket
- Mur
- Bef byggnader, huslinj inmått
- Bef byggnader, takkant inmått
- Nivåkurvor i meter över havets nivå
- Koordinatkey

HÄGERNÄS 7:6
FENAN 1

Trakt- eller kvartersnamn och
Regelnummer för fastighet

Fornlämning

Fornlämningsområde

Anvägd gatuhöjd

Mätclass II

Koordinatsystem: Plan=SWEREF 99 1
Höjd=RH2000

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
- C₁** Centrum ska finnas i bottenvåning
- C₂** Centrum får finnas
- E₁** Transformatorstation
- P₁** Parkering i garage
- S₁** Förskola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Upphävande av strandskydd

- a₁** 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

Höjd på byggnadsverk

- h₁** Högsta nockhöjd är 40.8 meter över angivet nollplan
- h₂** Högsta nockhöjd är 33.0 meter över angivet nollplan
- h₃** Högsta nockhöjd är 31.1 meter över angivet nollplan
- h₄** Högsta nockhöjd är 31.0 meter över angivet nollplan
- h₅** Högsta nockhöjd är 30.5 meter över angivet nollplan
- h₆** Högsta nockhöjd är 27.0 meter över angivet nollplan
- h₇** Högsta nockhöjd är 26.9 meter över angivet nollplan
- h₈** Högsta nockhöjd är 25.5 meter över angivet nollplan
- h₉** Högsta nockhöjd är 23.5 meter över angivet nollplan
- h₁₀** Högsta nockhöjd är 19.2 meter över angivet nollplan
- h₁₁** Högsta nockhöjd är 18.0 meter över angivet nollplan

Markens anordnande och vegetation

- +0.0** Markens höjd över angivet nollplan
- n₁** Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- x₁** Markreservat för allmännyttig gångtrafik

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 sutterrängvåning. • Ursprunglig travers ska bevaras. • Takkupor mot Sjöflygvägen får ej utföras

Skydd mot störningar

- m₁** Ventilation utformas med friskluftintag som riktas bort från E18 och ventilationssystem förses med nödstopp. Nödstopp utformas i enlighet med Boverkets gällande byggregler

Stängsel, utfart och annan utgång

- o** Utfartsförbud. Avgränsad vertikalt nedåt till meter över angivet nollplan

Upphävande av strandskydd

- a₂** Strandskyddet är upphävt. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns. (Begränsas av användningsgräns)
- a₂** Strandskyddet är upphävt. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

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** 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

- b₁** Marken får byggas under(över) med planterbart bjälklag
- b₂** Utöver angiven största bruttoarea får parkeringsgarage anläggas under bostadsbebyggelse. (Begränsas av användningsgräns)

Utnyttjandegrad

- e₁** Största bruttoarea för komplementbyggnad är 32 m²
- e₂** Största bruttoarea för komplementbyggnad är 200 m²
- e₃** Högst 10 % av marken inom egenskapsområdet får tas i anspråk för komplementbyggnad.
- e₄** Minsta BTA för förskoleändamål är 700 m²
- e₅** Största bruttoarea är 4100 m²
- e₆** Största bruttoarea är 3450 m²
- e₇** Största bruttoarea är 3410 m²
- e₈** Största bruttoarea är 3200 m²
- e₉** Största bruttoarea är 2490 m²
- e₁₀** Största bruttoarea är 2310 m²
- e₁₁** Största bruttoarea är 2300 m²
- e₁₂** Största bruttoarea är 1250 m²
- e₁₃** Största bruttoarea är 1070 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 fönstersnickrier 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 detaljutformande. • 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

- a₃** 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 överstiger 70 dBA kl 22:00-06:00. För smälagenheter, mindre än 35 kvm, ska den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överstiga 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 fasadlinj

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bebyggelse förrän markföreningar är avhjälpta och åtgärds mål för bostad- och förskoleändamål har uppfyllts.

INFORMATION

Genomförandetid är 7 år från den dagen planen får laga kraft

Byggnader ska utföras radonsäkert

- Till planen hör:
 - planbeskrivning
 - illustrationsplan
 - kvalitetsprogram
 - samrådsredogörelse

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

TÄBY Granskningshandling

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

Standardförfarande			
Upprättad den 14 oktober 2024 på samhällsutvecklingskontoret av			
Reviderad			
Sofé Tillander planarkitekt			
Planuppdrag	Instans	Datum	
Godkänd för samråd	USMN	2014-06-09	Godkänd för antagande
Godkänd för granskning	SBN	2022-09-20	Antagen
			Laga kraft
Genomförandetiden börjar 0000-00-00 och slutar 0000-00-00			