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.
- GCVÄG. — Gångväg.
- NATUR — Natur.
- PARK — Park.

Kvartersmark

- B — Bostäder. Börjar gälla 24 månader efter Laga Kraft.
- E — Pumpstation.
- E_1 — Transformatorstation.
- N_1 — Friluftsområde, ej camping.

Vattenområde

- W — Vattenområde.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Upphävande av strandskydd

- a_1 — Strandskyddet är upphävt.

Utformning av allmän plats

- prk. — Markytan får inte hårdgöras.
- träd. — Område med skog eller trädgrupper som ska bevaras. Hälften av befintligt träd med en stamdiameter om 10 cm eller större 1,3 m ovan marknivå får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk eller av naturvårdsskäl. Återplantering ska ske med samma art om så är lämpligt ur naturvårdssynpunkt. Död ved bör lämnas för att gynna faunan.
- dike. — Dagvattendike ska finnas.

Ändrad lovplikt

- a_1 — Marklov krävs även för trädfällning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnad (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Fastighetsstorlek

- d_1 — Minsta fastighetsstorlek är 1000 m²
- d_2 — Minsta fastighetsstorlek är 1500 m²
- d_3 — Minsta fastighetsstorlek är 2000 m²
- $d_{2.5}$ — Minsta fastighetsstorlek är 2500 m²
- d_4 — Minsta fastighetsstorlek är 3000 m²
- d_5 — Minsta fastighetsstorlek är 3500 m²
- d_6 — Minsta fastighetsstorlek är 4000 m²
- d_7 — Minsta fastighetsstorlek är 4500 m²
- d_8 — Minsta fastighetsstorlek är 5000 m²
- $d_{5.5}$ — Minsta fastighetsstorlek är 5500 m²
- $d_{6.5}$ — Minsta fastighetsstorlek är 6000 m²
- $d_{7.5}$ — Minsta fastighetsstorlek är 6500 m²
- d_9 — Minsta fastighetsstorlek är 7000 m²
- d_{10} — Minsta fastighetsstorlek är 9000 m²
- d_{11} — Minsta fastighetsstorlek är 11000 m²
- d_{16} — Minsta fastighetsstorlek är 16000 m²

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9 meter om inget annat anges.

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter om inget annat anges.

- h_1 — Högsta nockhöjd är 5.0 meter (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- h_2 — Högsta nockhöjd är 5.5 meter (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- h_3 — Högsta nockhöjd är 9.5 meter (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- h_4 — Högsta nockhöjd är 10 meter (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- h_5 — Högsta nockhöjd är 10.5 meter (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- h_6 — Högsta nockhöjd är 11 meter (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

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. 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 attraktivitetsförordningen. Återplantering kräva inte vid fällning av träd för uppförande av huvudbyggnad. Bestämmelsen gäller ej inom E-områden eller för framdragande av allmännyttiga ledningar.

- n_1 — Markens höjd får inte ändras (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- n_2 — Område med skog eller trädgrupper som ska bevaras. Hälfträdd samt alla träd, dock ej invasiva arter, med en stamdiameter om 40 cm eller större 1,3 m ovan marknivå får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk eller av naturvårdsskäl. Återplantering ska ske med samma art om så är lämpligt ur naturvårdssynpunkt. Död ved bör lämnas för att gynna faunan.
- n_3 — Område med skog eller trädgrupper som ska bevaras. Hälfträdd samt alla träd, dock ej invasiva arter, med en stamdiameter om 10 cm eller större 1,3 m ovan marknivå får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk eller av naturvårdsskäl. Återplantering ska ske med samma art om så är lämpligt ur naturvårdssynpunkt. Död ved bör lämnas för att gynna faunan. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u_1 — Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- g_1 — Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- g_2 — Markreservat för dagvattenanläggning. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Placering

Inom kvartersmark avsedd för bostadsändamål ska ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad 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.

Rivningsförbud

- r_1 — Byggnad får inte rivas (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Skydd av kulturvärden

- q_1 — Byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som sommarnöjesvilla från tidigt 1900-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå. Fasad ska utformas lika befintlig. Befintlig takvinkel och material får inte förvanskas. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- q_2 — Byggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull och omfattas av bestämmelserna i 8 kap 13 § PBL. Byggnadens ursprungliga exterör, byggnadsdelar och detaljer får inte förvanskas. Särskild hänsyn ska tas till de bevarade och rekonstruerade detaljer som hör till byggnadens tidstypiska funktion som kvarn, kvarnhjul, ränna, kvarnsten, samt interiört bevarat kvarnmaskineri ska bevaras. Fasad ska tåckas med panel lika befintlig och målas med röd slamfärg. Vid utvändiga underhållsarbeten ska material och materialkvalitet anpassas till ursprungligt utförande. Brandskadad eller totalförstörd byggnad ska återställas exterört. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- q_3 — Byggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull och omfattas av bestämmelserna i 8 kap 13 § PBL. Byggnadens ursprungliga exterör, byggnadsdelar och detaljer får inte förvanskas. Särskild hänsyn ska tas till byggnadens storlek och form med särskild vikt vid takformen. Verandan ska bevaras och underhåll ska utföras så att de kulturhistoriska värdena bevaras. Tråbrasvel får ej bytas. Fönster ska utformas med båge och spröjsindelning lika befintlig eller tidstypisk för byggnadens tillkomstår. Utförandet ska vara med material och metod i glas, båge, och detaljeringsgrad som är typiskt för byggnadens tillkomstid. Fönstersättning får ej ändras. Naturstensockel får ej ändras. Vid utvändiga underhållsarbeten ska material och materialkvalitet anpassas till ursprungligt utförande. Brandskadad eller totalförstörd byggnad ska återställas exterört. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- q_4 — Byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som timrat fritidshus från tidigt 1950-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå. Snidade detaljer ska bevaras. Tak ska täckas med enkupigt tegeltegel, skorsten ska vara murad med gråsten, timmerfasad ska behållas synlig och avfärgas med material och metod lika befintlig. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- q_5 — Byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som verkstadsbyggnad från tidigt 1900-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå. Tak ska vara täckt med tegel, Fönster och dörrar ska bevaras (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- q_6 — Byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som badhus i sommarnöjesmiljö vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå. Ursprungliga fönster och dekorativa detaljer ska bevaras. Fasad ska vara täckt med panel lika befintlig vad avser profil och mått. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- e_1 — Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 100 m²
- $e_{1.5}$ — Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 150 m²
- e_2 — Största bruttoarea är 250 m² (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- $e_{2.5}$ — Största bruttoarea är 260 m² (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- e_3 — Största bruttoarea är 280 m² (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- $e_{3.5}$ — Största bruttoarea är 290 m² (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- e_4 — Största bruttoarea är 295 m² (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- f_1 — Tillbyggnad på ursprunglig byggnadsvolym ska göras varsamt och ta hänsyn till befintlig karaktär så att tillbyggnaden uppfattas som en vid tillsynad del av den ursprungliga gestaltningen. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- e_5 — Största bruttoarea är 300 m² (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- $e_{5.5}$ — Största bruttoarea är 315 m² (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- e_6 — Största bruttoarea är 330 m² (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- $e_{6.5}$ — Största bruttoarea är 360 m² (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- $e_{7.5}$ — Största bruttoarea är 390 m² (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- e_8 — Största bruttoarea är 410 m² (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- e_{10} — Största byggnadsarea är 205 m². Största bruttoarea är 365 m² (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- e_{11} — Största bruttoarea är 270 m². Största bruttoarea är 430 m² (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- e_{12} — Största sammanlagda bruttoarea för befintliga huvudbyggnader är 275 m². Om ekonomibyggnad finns på fastigheten gäller de generella utnyttjandegradsbestämmelserna.

Stängsel, utfart och annan utgång

- j_1 — Stängsel får inte uppföras.

Upphävande av strandskydd

- a_1 — Strandskyddet är upphävt. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Utformning

Endast friliggande enbostadshus.

Byggnader ska uppföras med sadeltak, pulpettak, mansardtak eller valmat tak.

Utförande

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

Byggnader inom kvartersmark avsedd för bostadsändamål ska placeras och utformas efter befintlig terräng. Sprängning, schaktning och fyllning ska minimeras och i första hand endast göras i direkt anslutning till byggnad eller för att möjliggöra infart till byggnaden. Mindre nivåskillnader ska upptas med förhöjd sockel och detta får ske utöver angiven nockhöjd.

Endast 30 % av fastighetsarean inom kvartersmark avsedd för bostadsändamål får hårdgöras.

Nya källare får inte uppföras. Befintliga källare får finnas kvar.

- b_1 — N_1-, till, eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämmande vatten upp till nivån +8 meter (RH2000). (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- b_2 — Marken får inte hårdgöras. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Utnyttjandegrad

Endast en huvudbyggnad per fastighet om inget annat anges. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 m² om inget annat anges. Största bruttoarea för huvudbyggnad är 240 m² om inget annat anges. I bruttoarea ska källare ej inräknas. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 60 m² per fastighet om inget annat anges.

- e_7 — Två huvudbyggnader får uppföras inom fastigheten
- e_9 — Största byggnadsarea är 120 m². Största bruttoarea är 240 m². Gäller för huvudbyggnad
- $e_{9.5}$ — Största byggnadsarea är 105 m² (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- e_{10} — Största byggnadsarea är 190 m². Största bruttoarea är 240 m² (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- e_{11} — Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 65 m²
- e_{13} — Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 70 m²
- e_{14} — Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 80 m²
- e_{15} — Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 90 m²

Varsamhet

- k_1 — Byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som huvudbyggnad på gårdsavläggning vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå. Tak ska vara täckt med tegel. 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 tillkomstid. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- k_2 — Byggnad med visst kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som sommarnöjesvilla från tidigt 1900-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- k_3 — Byggnad med högt 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. Fönster ska utformas med båge och spröjsindelning lika befintligt eller tidstypisk för byggnadens tillkomstår. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- k_4 — Byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som fritidshus från 1970-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- k_5 — Byggnad med högt 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. byggnadens form och storlek ska vara avläsbar, fasad ska vara av trä. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- k_6 — Byggnad med visst kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som egnahemsvilla från tidigt 1900-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå, panel ska vara trä, tak ska täckas med tegel. byggnadens huvudsakliga volym och tak ska bibehållas. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- $k_{7.5}$ — Byggnad med visst kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som sportstuga från 1900-talets mitt vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- k_8 — Byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som egnahemsvilla från tidigt 1900-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå. Verandafönster 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 tillkomstid. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- k_9 — Byggnad med visst kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som sommarnöjesvilla från tidigt 1900-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- k_{10} — Byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som sportstuga från befintlig eller tidstypisk för byggnadens tillkomstår. Utförandet ska vara med material och metod i glas, båge, och detaljeringsgrad som är typiskt för byggnadens tillkomstid. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- k_{11} — Byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som villa från tidigt 1900-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå. tak ska täckas med tegel, veranda ska utformas lika befintlig. 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 tillkomstid. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
- k_{12} — Byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som villa från tidigt 1900-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå. Befintlig fällpanel ska bevaras, skorsten ska utformas lika befintlig. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Villkor för lov

- a_2 — Bygglov får inte ges för byggnader förrän markförreningar avhjälpts så att marken uppnår riktvärden för känslig markanvändning. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för åtgärder som kan påverka markens genomsläpplighet. Bestämmelsen gäller inom kvartersmark avsedd för bostadsändamål.

Marklov krävs även för trädfällning i n_2- och n_3-markerade områden.

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

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.

Grundkarta till detaljplan

I7 Fågelvik-Nykvarn

Värmdö Kommun

Teckenförklaring

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Gräns för rättighet/servitut
- Bostadshus
- Övrig byggnad
- Väg
- Stig
- Stråket
- Stödmur
- Häck
- Dike
- Nivåkurvor
- Fastighetsbeteckning
- Koordinatangivelse
- Rättighetstext
- Berg i dagen
- Barrträd
- Barrträd
- Åker
- Ängs
- Lövskog
- Lövträd
- Brunn
- Sankmark
- Elstolpe
- Kraftledningsstolpe
- Flaggstång
- Belysningsstolpe
- Strandskyddslinje

Kartbeskrivningar enligt HMK-KAS 2.2.6:1
Koordinatsystem/projektionssystem:
SWEREF 99 18 00
Höjdsystem RH 2000

Ledningar från ledningsägaren ej redovisade

Detaljinformation, datum för inmätning/tillkomst:
2022-10-13

Fastighetsinformation och aktualitetsdatum i fastighetsregister: 2022-10-21

Grundkartan senast reviderad:
2022-10-28

Grundkartan upprättad av:
Merina AB, Katrineholm
katrineholm@merina.se
Tel växel: 010-121 80 00

Skala: 1:2000 vid A0

STRANDSKYDDSKARTA Orangeskalferad yta illustrerar var strandskydd upphävs

LOKALISERINGSKARTA

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 §.

Byggnader med kulturhistoriskt värde finns beskrivna i bilagan: *Kulturhistorisk byggnadsinventering Fågelvik-Nykvarn-Näsudden-Ingarö varv.*

Beskrivning och karaktärsdrag för respektive byggnad ska vara vägledande vid byggloxprövning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 180 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft.

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

Detaljplan för PFO I7 Fågelvik-Nykvarn

Värmdö kommun

Värmdö Kommun	Stockholms Län	Beslutsdatum / Instans
Granskning		Godkännande KS
Upprättad enligt PBL (2010:900) i dess lydelse den 2 jan 2015		Antagande KF
2023-06-12		Laga kraft
Raad Alwajid Planchef	Emma Toth Planarkitekt	