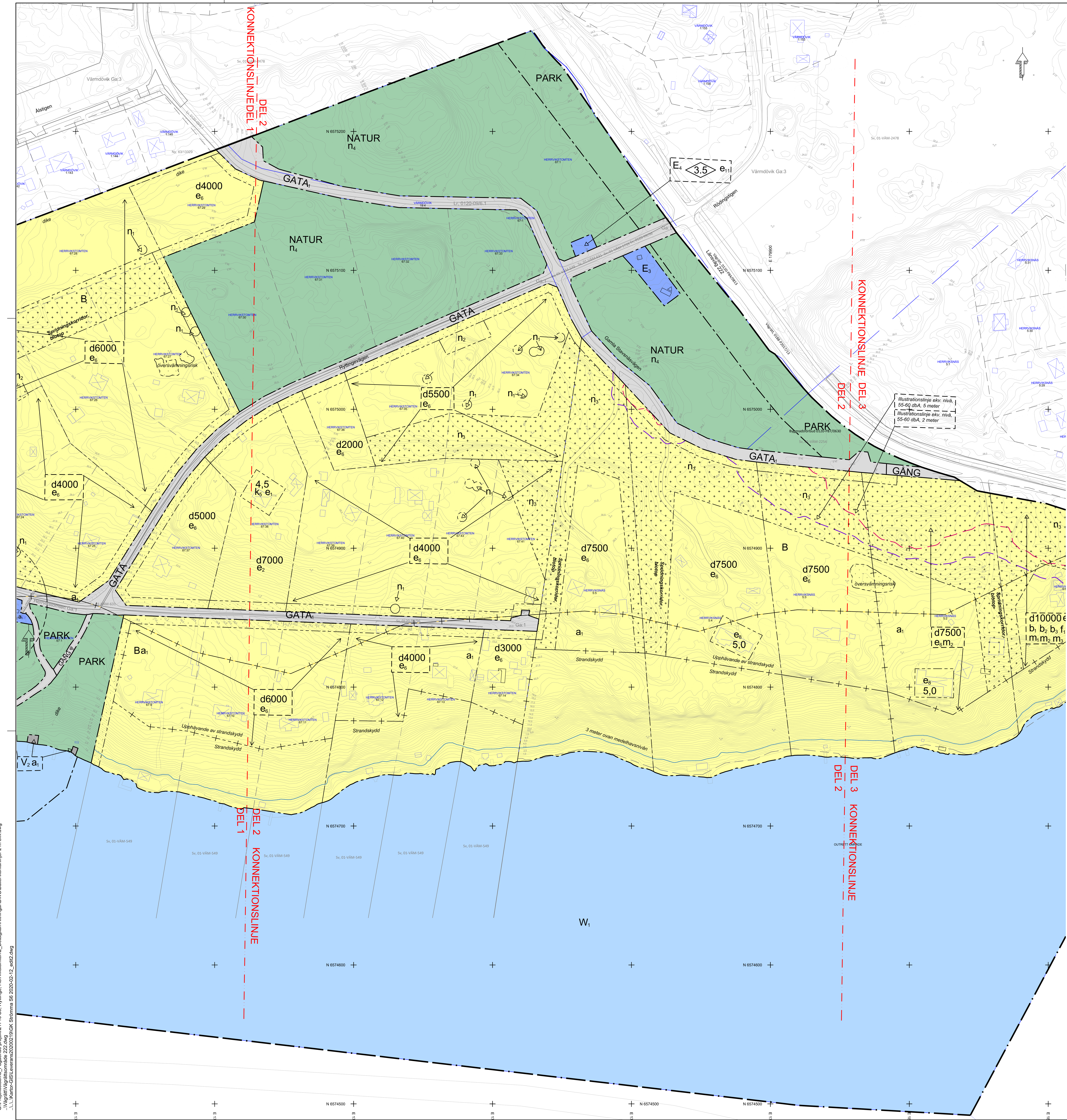

PLANBESTÄMMELSER

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
—— + ——	Administrativ gräns
— — + — — + —	Administrativ- och egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap (PBL 4 kap 8 § punkt 2)

GATA	Lokalgata
GÅNG	Gång
PARK	Park
NATUR	Natur

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

B	Bostäder, en huvudbyggnad per fastighet
E_1	Tekniska anläggningar - pumpstation
E_2	Tekniska anläggingar - teknikhus och brunn
E_3	Tekniska anläggingar - telemast
E_4	Tekniska anläggingar - avfalls- och sopsorteringsbyggnad
V_2	Hamn

Användning av vattenområde (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

W_1	Öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas
WB_1	Bryggor och badplats. Maximalt sju bryggor får anläggas. Bryggorna får sammanläggas till en gemensam enhet. Samförläggning får endast ske på platsen för ångbåtsbrygga. Den totala ytan för brygga/bryggor får uppta maximalt 150 kvm med en bredd om 3 meter. Vid samförläggning på platsen för ångbåtsbryggan får bryggan förläggas i vinkel med en maximal längd ut i vattnet om 20 meter från strandlinjen och med en bredd om 3 meter. Bryggor som ej samförlagts får endast anläggas till en längd om 7 meter per brygga. Bryggor ska utföras så att ljus kan stråla ner i vattnet under bryggan
WB_2	Öppet vatten där en brygga får anläggas. Bryggan får uppta maximalt 15 kvadratmeter och får uppföras med en maximal bredd om 2,5 meter och en maximal längd ut i vattnet om 6 meter

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap

n_4	Område med värdefull skog som ska bevaras. Naturvårdande gallring får genomföras för att gynna kronutveckling samt äldre grova träd. Tall och lövträd gynnas. Död ved med en diameter större än 30 cm ska lämnas för att gynna faunan. Marklov krävs för fällning av tall och ädellöv med en diameter om 30 cm eller större, 1,3 m ovan marken

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e_1	Fastighet med kulturhistorisk värdefull byggnad. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 kvm i en våning (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e_2	Fastighet med kulturhistorisk värdefull byggnad. Utöver en huvudbyggnad får en komplementbostad uppföras. Största yta för komplementbostad är 80 kvm i en våning. Största yta för komplementbyggnader är 80 kvm, varav enskild max. 50 kvm (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e_3	Fastighet med kulturhistorisk värdefull byggnad. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 260 kvm (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e_4	Fastighet med kulturhistorisk värdefull byggnad. Utöver en huvudbyggnad får komplementbyggnader uppföras. Största yta för komplementbyggnader är 250 kvm, varav enskild max. 110 kvm (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e_5	Fastighet med kulturhistorisk värdefull byggnad. Största byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 115 kvm i en våning. Största yta för komplementbyggnad är 100 kvm varav enskild max. 50 kvm (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e_6	Största byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 160 kvm största bruttoarea (BTA) är 240 kvm. Största yta för komplementbyggnad är 80 kvm varav enskild max. 50 kvm (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e_7	Största byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 160 kvm största bruttoarea (BTA) är 240 kvm. Största yta för komplementbyggnad är 300 kvm varav enskild max. 120 kvm (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e_8	Största byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 260 kvm (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e_9	Största byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 260 kvm. Största yta för komplementbyggnad är 230 kvm varav enskild max. 120 kvm (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e_{10}	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 480 kvm. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 380 kvm varav enskild max. 330 kvm (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e_{11}	Största byggnadsarea för avfalls- och sopsorteringsbyggnad är 50 kvm (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
0,0	Högsta nockhöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
◇0,0	Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 7 meter, om inte annat anges. Högsta byggnadshöjd för komplementbostad är 4,0 meter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
d0000	Fastighetsstorlek - minsta fastighetsstorlek (PBL 4 kap 18 § första stycket)

Takvinkel - en största vinkel om 35 grader gäller i hela planområdet (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Endast friliggande bostadshus (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelsestruktur, topografi och vegetation och placeras så att markingrepp minimeras. Nivåskillnader vid grundläggning ska tas upp genom en helgjuten sockel. Sockel får anordnas utöver tillåten högsta nockhöjd/byggnadshöjd till en maximal medelhöjd om 20% av fasadlivets lägsta höjd (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

(PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Fasader ska (om inte annat anges) vara av träpanel i för området karaktäristisk bruten kulör. Detaljer får utföras i ljus kulör (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

f_1	Fasader får utföras i ljus puts (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
b_1	Byggnadens väggar och fönster ska utföras i material som kan motstå brand, Fasad och fönster mot väg 222 ska utföras minst i brandteknisk klass EI30 (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
b_2	Friskluftsintag ska endast ske från den sida som vetter bort från väg 222 (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
b_3	Entré till bostadshus ska mynna bort från väg 222, alternativt ska minst en utrymningsväg finnas i riktning bort från väg 222 (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
b_4	(PBL 4 kap 16 § punkt 1)
n_1	Särskilt värdefullt träd. Ingen avverkning eller annan påverkan får ske. Marklov för fällning får ges endast om det finns risk för människor och egendom. Återplantering ska ske med likvärdig art. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
n_2	Klunga av särskilt värdefulla träd. Ingen avverkning eller annan påverkan får ske. Marklov för fällning får ges endast om det finns risk för människor och egendom. Återplantering ska ske med likvärdig art (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
n_3	Område med värdefull skog som ska bevaras. Naturvårdande gallring får genomföras för att gynna kronutveckling samt äldre grova träd. Tall och lövträd gynnas. Död ved med en diameter större än 30 cm ska lämnas för att gynna faunan. Marklov krävs för fällning av tall och ädellöv med en diameter om 30 cm eller större, 1, 3 m ovan mark (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

Vid nybyggnation ska byggnader med takytor större än 25 kvadratmeter anslutas till dagvattenfördröjande anläggning inom fastigheten, med lämplig lagringsvolym specifikt beräknad utifrån takytornas storlek. Avrinningen får inte öka (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

Dagvatten ska omhändertas lokalt (LOD) på egen fastighet i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Hårdgjord yta inom fastigheten får utgöra maximalt 12% av totalarean (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Lägsta nivå i underkant av grundläggning är +2,7 meter enligt RH 2000, med hänsyn till översvämningsrisk (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Område med kulturmiljö av naturtomtskaraktär med högt miljömässigt värde (PBL 4 kap 16 § punkt 2)

q	Särskilt värdefull bebyggelsemiljö som avses i 3 kap. 12 § PBL. Inom området ska bebyggelsen och dess ursprungsmiljö med uthus, gärdsgård och stenrösen inte förvanskas. Huvudbyggnaden, härbre och uthus får inte rivas (PBL 4 kap 16 § punkt 3)
k_1	Fastighet med högt kulturhistoriskt värde Symmetrisk anläggning som öppnar sig mot vattnet, där farleden mot Strömma kanal är särskilt viktig att beakta. Äldre lövträd på tomten har ett kulturhistoriskt värde (PBL 4 kap 16 § punkt 2)
k_2	Kulturhistorisk värdefull byggnad med tidstypisk takform, färgsättning och material. Underhåll och ändring av exteriör får inte förvanska byggnadens kulturhistoriska värde. Åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet ska väljas i överenstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid (PBL 4 kap 16 § punkt 2)
k_3	Kulturhistorisk värdefull byggnad med veranda under tak, liggande stockpanel i rött, snickerier i grönt. Stengrund med källare. Underhåll och ändring av exteriör får inte förvanska byggnadens kulturhistoriska värde. Åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet ska väljas i överenstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck (PBL 4 kap 16 § punkt 2)
k_4	Kulturhistorisk värdefull byggnad med nationalromantiska drag. Liggande stockpanel i brunt, med snickerier i vitt och rött, indragen veranda under tak i söderläge. Underhåll och ändring av exteriör får inte förvanska byggnadens kulturhistoriska värde. Åtgärder beträffande utseende, färgsättning och kvalitet ska väljas i överenstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck (PBL 4 kap 16 § punkt 2)
r	Rivningsförbud (PBL 4 kap 16 § punkt 4)
m_1	Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad överskrider gällande riktvärden ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
m_2	En vägbula om 20 - 30 cm ska anläggas vid infarter och andra öppningar i mur för att förhindra att brandfarlig vätska ska kunna rinna in på fastigheten Marken ska utformas så att eventuellt läckage av brandfarlig vätska ej kan samlas och bilda en större pöl (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
m_3	Mur i obrännbart material med en höjd av minimalt 1 meter och maximalt 2 meter över anslutande marknivå ska anläggas 1 meter innanför vägområdet för väg 222. Muren ska anläggas längs med sträckningen av väg 222. Utfarter får anläggas i muren på plats för befintlig utfart (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
+ + + + + +	Korsmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
. . . .	Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Enskilt huvudmannaskap för allmänna platser (PBL 4 kap 7 §)

Genomförandetiden för allmän plats, V och E-område är femton år efter den dag planen vinner laga kraft.
Genomförandetiden för B- och W- områden är tretton år och börjar gälla två år efter den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

Marklov krävs även för schaktning, fyllning och sprängning som påverkar tomtens höjdläge med mer än 0,5 m. Stödmurar ska undvikas. Vid ändring av marknivå ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter, lutningen får inte överstiga 1:2. Vid marklov skall hänsyn tas till dagvattenhantering, kulturmiljö och naturvärden (PBL 4 kap 15 §)

Marklov krävs även för fällning av med n1 och n2 markerade träd. Marklov får endast ges om träden utgör säkerhetsrisk (PBL 4 kap 15 §)

Marklov krävs även för fällning inom med n3 och n4 markerade områden. Marklov får endast ges om träden utgör säkerhetsrisk samt för naturvårdande åtgärder (PBL 4 kap 15 §)

För byggnader med k och q-bestämmelser gäller utökad lovplikt för fasadändring, omfärgning och byte av taktäckningsmaterial (PBL 4 kap 15 §)

Komplementbyggnader får ej inredas som bostadshus, (kök får ej inredas) (PBL 4 kap 14 §)

a_1	Upphävande av strandskydd (PBL 4 kap 17 §)
a_2	Startbesked får inte lämnas innan skydds- eller säkerhetsåtgärd vidtagits som förhindrar att brännbar vätska kan rinna in på fastigheten (PBL 4 kap 14 §)
u	Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

— — — —	Linje för informationsruta
— — — — (rosa)	Illustrationlinje, ljudnivå 55 - 60 dbA, 2 meter ovan marknivå
— — — — (lila)	Illustrationlinje, ljudnivå 55 - 60 dbA, 5 meter ovan marknivå
— — — — (blå)	3 meter ovan medelmarknivån
—·· — ·· —	Konnektionslinje
dike, bad, med mera	Illustrationstext

Information
Byggnader med ett kulturhistoriskt värde finns beskriven per fastighet i bilagan; *Strömma S6, Antikvarisk förundersökning, Konsekvensbedömning*. Beskrivning och karaktärsdrag för respektive byggnad ska vara vägledande vid bygglovsprövning

Strandskyddsdispens och anmälan om vattenverksamhet krävs bland annat vid anläggande av brygga.

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

Skala: 1:1000 vid A0, 1:2000 vid A1

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

Detaljplan för PFO Strömma S6, del 2/3

Herrvikstomten och Strömmadal

VÄRMDÖ KOMMUN

Stockholms län

Granskningsskede

Planen är upprättad i enlighet med PBL (2010:900)

Upprättad februari 2020 — Reviderad

Beslutsdatum	Instans
Godkännande	
Antagande	
Laga kraft	

Andreas Dahlberg
Tf. Planchef

Anna Fredriksson
Planarkitekt

Xref ritning: G:\Projektlotsen\3_Pågående projekt\21716 S6, Ryttinge, Herrvikstomten\2_Detaljplan\Ritningar\DWG\dwg\Skyddsvarda_trad_Ryttinge_sweref99_1800.dwg
G:\Projektlotsen\3_Pågående projekt\21716 S6, Ryttinge, Herrvikstomten\2_Detaljplan\Ritningar\Punpstation\R-50-01-101 2 D.dwg
G:\Projektlotsen\3_Pågående projekt\21716 S6, Ryttinge, Herrvikstomten\2_Detaljplan\Ritningar\Punpstation\R-50-01-101 förslag 2 D.dwg
G:\Projektlotsen\3_Pågående projekt\21716 S6, Ryttinge, Herrvikstomten\2_Detaljplan\Ritningar\DWG\Buller\konturlinjer 2 m ekv.dwg
..\Vägrätt\Vägrättsområde 222.dwg
..\..\..\Kartor-GIS\Leverans20200219\GK Strömma S6 2020-02-12_edit2.dwg