FÖRKLARINGAR

Följande bestämmelser gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet.
Understruken egenskapsbestämmelse gäller inom närmaste användningsgräns.
Endast angiven användning/ar, utnyttjandegrad, anordnande, placering, utformning samt utförande är tillåtet.
Om ej annat anges, gäller krav och definitioner i Plan- och byggförordningen samt Mätningskungörelsen.
Vid tillämpningen av skydds- och varsamhetsbestämmelserna gäller respektive avsnitt i planbeskrivningen.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Plan- och genomförandegräns som på marken ligger 3 m utanför planområdet.
- Användnings- och egenskapsgräns
- Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN

Allmänna platser (allmänt ändamål)

NATURPARK	Naturpark med tillhörande faciliteter för friluftsliv
PARK	Park
LOKALGATA	Lokaltrafik på fotgängarnas villkor. Högsta hastighet 30 km/tim.
G-GATA	Trafik på fotgängarnas villkor
GC	Gång- och cykelväg
SKYDD	Skydd mot störningar eller risk

Vattenområden

W	Öppet vattenområde
Wb	Vattenområde som får överbryggas
Wb1	Vattenområde som får överbryggas med körbar anslutning som ej medför betydande påverkan på vattenmiljön

Kvartersmark (enskilt ändamål)

B	Bostad
C1	Förenings- och samlingslokal som ej medför störningar eller risk för de närboende
R	Kulturändamål
S1	Förskola
Q	Ändamål anpassat till bebyggelsens kulturvärden som ej medför störningar för de närboende
H	Handel som ej medför störningar eller risk för naturmiljön och de närboende
K	Kontorsändamål som ej medför störningar eller risk för naturmiljön och de närboende
V	Småbåtshamn
E	Teknisk anläggning som ej medför störningar eller risk för naturmiljön och de närboende

UTFORMNING OCH SKYDD AV ALLMÄNNA PLATSER

allé	Alléträd får ej fällas. Sjuka alléträd skall ersättas med motsvarande trädslag med minst 18 cm omkrets (ca 6 cm i diameter). Befintlig allémiljö skall bibehållas.
parkering	Parkering får anordnas.
grus	Befintlig markbeläggning skall bibehållas.

FASTIGHETSBILDNING, UTNYTTJANDEGRAD, ANTAL BYGGNADER, LÄGENHETSINDELNING

Nedan medgivna byggrätter gäller ej obebyggd befintlig fastighet vars byggbara yta är mindre än 500 kvm.
Befintlig och kommande tomt får bebyggas med högst en huvudbyggnad för enfamiljshus med möjlighet till genarationsboende samt högst två komplementbyggnader.

e1	Tomtens indelning och storlek skall anpassas till bebyggelsens kulturhistoriska karaktär i enlighet med planbeskrivningen avsnitt Gestaltning. För fastighet betecknad med **f1** får bygglov medges endast för återuppförande av byggnad som förstörts genom våda eller dylikt med i princip samma byggnadsarea och volym.
e2	Bostadstomt får ej bildas med mindre areal än 2000 m². Högsta byggnadsarea (BYA) får ej överstiga 1/10 del av tomtens landarea, dock högst 250 m² bruttoarea (BTA), varav högst 60 m² BYA för komplementbyggnad(er). En enskild komplementbyggnads BYA får ej överstiga 40 kvm. Öppenarea (OPA) får ej överstiga 50 kvm.
e3	Bostadstomt får ej bildas med mindre areal än 3000 m². Högsta byggnadsarea (BYA) får ej överstiga 1/10 del av tomtens landarea, dock högst 350 m2 bruttoarea (BTA), varav högst 60 m² BYA för komplementbyggnad(er). En enskild komplementbyggnads BYA får ej överstiga 40 kvm. Öppenarea (OPA) får ej överstiga 50 kvm.
e4	Högsta byggnadsarea för anläggningar tillhörande småbåtshamn får ej överstiga 1/10 del av fastighetens landarea, dock högst 20 kvm.
e5	Högsta byggnadsarea får ej överstiga 50% av fastighetens area.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE, TILLGÄNGLIGHET

Wb	Vattenområdet får ej överbyggas i annan mån än som kan medgivas för uppförande av mindre bryggor eller dylikt.
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning eller servitut för utfart.
y	Marken skall vara tillgänglig för utfart.
x	Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Staket eller stängsel får ej uppföras.
(prickmark)	Marken får ej bebyggas. Marknivån får ej ändras.
(korsmark)	Utan att marknivån ändras får marken bebyggas endast med uthus, sjöbod eller dylikt.
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

Dagvatten skall omhändertas lokalt (LOD).
Omfattande nivåförändringar, sprängning, och markuppfyllnader som väsentligt ändrar områdets karaktär får ej medges.
Staket skall uppföras som enkla spjälstaket i enlighet med befintliga utföranden med en högsta höjd av 1,1 m.
Grind skall upföras i enlighet med traditionella utföranden i byn med en högsta höjd av 1,1 m.
Tomtplats skall anrodnas med hänsyn till befintligt kulturlandskap.
Inom med **e1, k1, q1, q2** betecknat område får altan eller trädäck ej uppföras större än den i bygglov medgiven öppen area (OPA).
Ny vegetation anpassas till befintlig miljö.

Skyddsbestämmelser

n1	Dagvatten från hårdgjorda ytor får ej infiltreras. Grundvattenbildning genom infiltration av nederbörd får ej förhindras. Yttertaks material får ej innehålla zink, eller koppar. Lägsta schaktningsnivå 4 m över högsta naturliga grundvattennivån.
n2	Bullerplank, träd och avskärmande vegetation skall finnas.
(utfartsförbud)	Utfart får ej anordnas från fastighet till länsväg 222 (Stavsnäsvägen). Bullerplank får anordnas mot länsväg 222.

BYGGNADERS PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

h1	Byggnads placering, utformning, utförande och utseende skall anpassas till den ursprungliga yggnaden.
h2	Om ej topografin föranleder annat, får byggnadshöjd (H), beräknad från markens medelnivå (MMN) invid byggnaden, ej överstiga 5,6 meter för huvudbyggnad samt 3 meter för komplementbyggnad.
h3	Om ej topografin föranleder annat, får byggnadshöjd (H), beräknad från markens medelnivå (MMN) invid byggnaden, ej överstiga 6,5 meter för huvudbyggnad samt 3 meter för komplementbyggnad.
h4	Byggnadshöjd(H), beräknad från markens medelnivå (MMN) invid byggnaden, får ej överstiga 3 meter.

Om ej topografin eller tomtens storlek föranleder annat får byggnad ej uppföras närmare än 4,5 eter från plan- eller fastighetsgräns eller vägmark.
Tillkommande bebyggelse ska utföras utan risk för radon, ras och skred.
Högsta taklutning mot horisontplanet får ej överstiga 38 grader.
Lägsta schaktningsnivå är en meter över högsta naturliga grundvattennivån med undantag för med **n1** betecknat område.

Rivningsförbud (befintlig bebyggelse)

q1	Befintlig byggnad får ej rivas.

Skyddsbestämmelser (befintlig bebyggelse)

q2	Befintlig byggnad får ej byggas om-, till, eller ändras utvändigt samt dess exteriör skall skyddas genom underhåll med ursprungliga material och kulörer. Vid användning som bostad får befintlig byggnad kompletteras med dörr och fönster, i övrigt enligt avsnitt Gestaltning i planbeskrivningen samt bifogade handlingar.

Varsamhetsbestämmelser (befintlig bebyggelse)

k1	Om- och tillbyggnad skall anpassas och underordnas befintlig byggnad i fråga om proportioner, material och färgsättning, i övrigt enligt avsnitt Gestaltning i planbeskrivningen samt bifogade andlingar.
k2	Med undantag för med **n1** betecknat område skall befintlig byggnads tak och fasad bibehållas lika befintligt, i övrigt enligt avsnitt Gestaltning i planbeskrivningen samt bifogade handlingar.

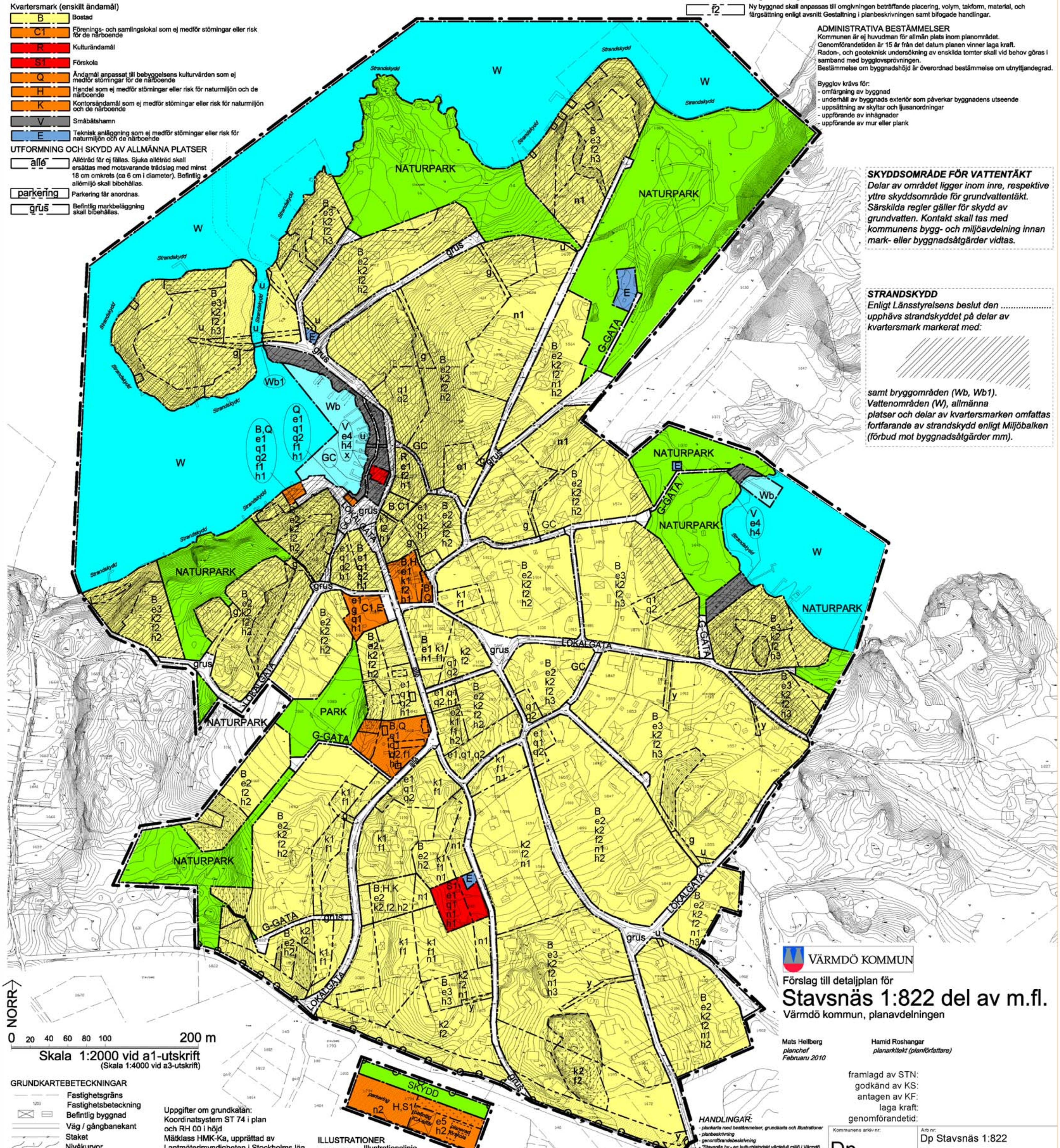
Hänsynsbestämmelser (ny bebyggelse)

f1	Byggnad som förstörts genom våda eller rivits får endast återuppföras i princip med samma placering, proportioner, utformning, material och kulörer, i övrigt enligt avsnitt Gestaltning i planbeskrivningen samt bifogade handlingar.
f2	Ny byggnad skall anpassas till omgivningen beträffande placering, volym, takform, material, och färgsättning enligt avsnitt Gestaltning i planbeskrivningen samt bifogade handlingar.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är ej huvudman för allmän plats inom planområdet.
Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vinner laga kraft.
Radon-, och geoteknisk undersökning av enskilda tomter skall vid behov göras i samband med bygglovsprövningen.
Bestämmelse om byggnadshöjd är överordnad bestämmelse om utnyttjandegrad.

Bygglov krävs för:
- omfärgning av byggnad
- underhåll av byggnads exteriör som påverkar byggnadens utseende
- uppsättning av skyltar och ljusanordningar
- uppförande av inhägnader
- uppförande av mur eller plank



SKYDDSOMRÅDE FÖR VATTENTÄKT
Delar av området ligger inom inre, respektive yttre skyddsområde för grundvattentäkt. Särskilda regler gäller för skydd av grundvatten. Kontakt skall tas med kommunens bygg- och miljöavdelning innan mark- eller byggnadsåtgärder vidtas.

STRANDSKYDD
Enligt Länsstyrelsens beslut den .... upphävs strandskyddet på delar av kvartersmark markerat med:

samt bryggområden (Wb, Wb1). Vattenområden (W), allmänna platser och delar av kvartersmarken omfattas fortfarande av strandskydd enligt Miljöbalken (förbud mot byggnadsåtgärder mm).

NORR

0 20 40 60 80 100 200 m

Skala 1:2000 vid a1-utskrift
(Skala 1:4000 vid a3-utskrift)

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Befintlig byggnad
- Väg / gångbanekant
- Staket
- Nivåkurvor
- Markhöjd i meter

Uppgifter om grundkatan:
Koordinatsystem ST 74 i plan och RH 00 i höjd
Mätklass HMK-Ka, upprättad av Lantmäterimyndigheten i Stockholms län 2006

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- strandskydd — Illustrations-/upplysningstext

VÄRMDÖ KOMMUN

Förslag till detaljplan för

Stavsnäs 1:822 del av m.fl.

Värmdö kommun, planavdelningen

Mats Hellberg
planchef
Februaru 2010

Hamid Roshangar
planarkitekt (planförfattare)

framlagd av STN:
godkänd av KS:
antagen av KF:
laga kraft:
genomförandetid:

HANDLINGAR:
- *plankarta med bestämmelser, grundkarta och illustrationer*
- *planbeskrivning*
- *genomförandebeskrivning*
- *"Stavsnäs by - en kulturhistoriskt värdefull miljö i Värmdö kommun" (bilaga)*

Planen är upprättad enligt Plan- och Bygglagen (PBL).

Kommunens arkiv nr:	Arb nr:
Dp	Dp Stavsnäs 1:822
	Dnr: 05KS/0508-301

Värmdö kommun, planenheten.Dp A