

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Administrativ och eigenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

GATA	Gata
PARK	Park
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

B	Bostäder
E	Transformatorstation
H	Detaljhandel, kontor och restaurangverksamhet

Vattenområden

W	Vattenområde
--	--------------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

infiltr	Markytan får inte hårdgöras
---------	-----------------------------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

Mark och vegetation

Hålträd samt alla träd med diameter om 30 cm eller större 1,3 m ovan mark får enbart avverkas om det utgör en säkerhetsrisk.

träd ₁	Skyddsvärt träd som ska bevaras. Trädet får endast avverkas om det utgör en säkerhetsrisk. Om trädet fällt ska stammen tas om hand för att gynna fauna. Återplantering ska ske med samma eller liknande inhemska art när så är lämpligt enligt avstämning med kommuneekolog.
-------------------	--

träd ₂	Hålträd och träd med stamdiameter på 30 cm eller mer får ej fällas annat än om det utgör en säkerhetsrisk. Naturvårdande skötsel för att tillskapa död ved eller för att motverka negativ igenväxning kan få ske i samråd med kommuneekolog. Död ved ska lämnas för att gynna fauna. Återplantering ska ske med samma eller liknande inhemska art när så är lämpligt.
-------------------	---

träd ₃	Hålträd samt alla träd med diameter om 30 cm eller större 1,3 m ovan mark får enbart avverkas om det utgör en säkerhetsrisk.
-------------------	--

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 meter om inget annat anges. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter.

.....	Marken får inte förses med byggnad. Bullervall och bullerplank med en höjd av 2 meter över anslutande marknivå är tillåtet.
* * * * *	Endast komplementbyggnad, bullervall och bullerplank med en höjd av 2 meter över anslutande marknivå får placeras.

e ₁	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 70 kvadratmeter. Största bruttoarea för huvudbyggnad är 70 kvadratmeter.
e ₂	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 kvadratmeter. Största bruttoarea för huvudbyggnad är 100 kvadratmeter.
e ₃	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 kvadratmeter. Största bruttoarea för huvudbyggnad är 120 kvadratmeter.
e ₄	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 140 kvadratmeter. Största bruttoarea för huvudbyggnad är 140 kvadratmeter.
e ₅	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 140 kvadratmeter. Största bruttoarea för huvudbyggnad är 160 kvadratmeter.
e ₆	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 140 kvadratmeter. Största bruttoarea för huvudbyggnad är 220 kvadratmeter.
e ₇	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 160 kvadratmeter. Största bruttoarea för huvudbyggnad är 160 kvadratmeter.
e ₈	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 160 kvadratmeter. Största bruttoarea för huvudbyggnad är 240 kvadratmeter.
e ₉	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 kvadratmeter. Största bruttoarea för huvudbyggnad är 240 kvadratmeter.
e ₁₀	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 280 kvadratmeter. Största bruttoarea för huvudbyggnad är 280 kvadratmeter.
e ₁₁	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 300 kvadratmeter. Största bruttoarea för huvudbyggnad är 300 kvadratmeter.
e ₁₂	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 470 kvadratmeter. Största bruttoarea för huvudbyggnad är 470 kvadratmeter.
e ₁₃	Största bruttoarea för komplementbyggnad är 15 kvadratmeter.
e ₁₄	Största bruttoarea för komplementbyggnad är 25 kvadratmeter.
e ₁₅	Största bruttoarea för komplementbyggnader är 40 kvadratmeter.
e ₁₆	Största bruttoarea för komplementbyggnader är 60 kvadratmeter.
e ₁₇	Största byggnadsarea för komplementbostad är 40 kvadratmeter. Största bruttoarea för komplementbostad är 60 kvadratmeter.
e ₁₈	Största byggnadsarea för komplementbostad är 70 kvadratmeter. Största bruttoarea för komplementbostad är 70 kvadratmeter.
e ₁₉	Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 5,5 meter.
e ₂₀	Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 6,0 meter.
e ₂₁	Högsta nockhöjd är 6,0 meter.
e ₂₂	Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 9,5 meter.
e ₂₃	Takvinkeln får vara mellan 16-38 grader
e ₂₄	Takvinkeln får vara mellan 20-45 grader

Fastighetsstorlek

d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter
d ₂	Minsta fastighetsstorlek är 1300 kvadratmeter
d ₃	Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter
d ₄	Minsta fastighetsstorlek är 2000 kvadratmeter
d ₅	Minsta fastighetsstorlek är 2500 kvadratmeter
d ₆	Minsta fastighetsstorlek är 3500 kvadratmeter
d ₇	Minsta fastighetsstorlek är 5000 kvadratmeter
d ₈	Minsta fastighetsstorlek är 6000 kvadratmeter

d ₁	Minsta fastighetstorlek är 9000 kvadratmeter
d ₂	Minsta fastighetstorlek är 16000 kvadratmeter

Placering

Ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot GATA och minst 4,5 meter från övriga fastighetsgränser. Ny komplementbyggnad eller tillbyggnad av komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Befintlig huvudbyggnad eller komplementbyggnad får vara närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns.

Utformning

Endast friliggande hus. Endast en huvudbyggnad per fastighet.

f ₁	Tillbyggnad på ursprunglig byggnadsvolym ska göras varsamt och ta hänsyn till befintlig karaktär så att tillbyggnaden uppfattas som en väl integrerad del av den ursprungliga gestaltningen.
f ₂	Fasader ska vara av träpanel och målas med för området karaktäristiskt brutna kulörer som röd, gul eller mörkt laserad färg.
f ₃	Fasader ska målas med för området karaktäristiskt brutna kulörer som röd, gul eller mörkt laserad färg.

Utförande

Marken inom respektive bostadsfastighet får inte hårdgöras med undantag av mark som fått bygglov för byggnad.

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

b Ny- till eller ombyggnation ska utformas så att den inte skadas vid naturligt översvämnande vatten upp till nivån +19.3 meter (RH2000).

Markens anordnande och vegetation

Skyddsvärt träd som ska bevaras. Trädet får endast avverkas om det utgör en säkerhetsrisk. Om trädet fällt bör stammen tas om hand för att gynna fauna.

n ₁	Skyddsvärt träd som ska bevaras. Trädet får endast avverkas om det utgör en säkerhetsrisk. Om trädet fällt bör stammen tas om hand för att gynna fauna. Återplantering ska ske med samma eller liknande inhemska art.
n ₂	Område med skog eller trädgrupper som ska bevaras. Hålträd samt alla träd med en stamdiameter om 30 cm eller större 1,3 m ovan marknivå får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk eller av naturvårdsskäl. Död ved bör lämnas för att gynna fauna. Återplantering ska ske med samma eller liknande inhemska art.
n ₃	Område med skog eller trädgrupper som ska bevaras. Hålträd samt alla träd med en stamdiameter om 40 cm eller större 1,3 m ovan marknivå får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk eller av naturvårdsskäl. Död ved bör lämnas för att gynna fauna. Återplantering ska ske med samma eller liknande inhemska art.
n ₄	Markens höjd får inte ändras.

Skydd av kulturvärden

q	Område med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse enligt 8 kap 13 § PBL.
---	---

Rivningsförbud

r	Byggnad får inte rivas.
---	-------------------------

Varsamhet

k ₁	Byggnad med högt kulturhistoriskt värde enligt 8 kap. 13 § PBL. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som stuga från 1930-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringnivå. Fasad ska täckas med panel av röd lockläkt. Tak ska täckas med flerkupigt lertegel, skorsten får ej förvanskas. Byggnadens detaljer i form av fönsteromfattningar, veranda med snickarglädje ska utformas lika befintlig. Fönster ska utformas med bäge och spröjsindelning lika befintligt eller tidstypisk för byggnadens tillkomstår. Utförandet ska vara med material och metod i glas, bäge, och detaljeringsgrad som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Byggnaden är särskilt känslig för förändringar och vid ändring och underhåll ska samråd ske med kommunantikvarien.
k ₂	Byggnad med högt kulturhistoriskt värde enligt 8 kap. 13 § PBL. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som stuga från 1930-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringnivå. Fasad ska täckas med panel av röd lockläkt. Tak ska täckas med flerkupigt lertegel, skorsten får ej förvanskas. Byggnadens detaljer i form av fönsteromfattningar, vindskivans typiska profil ska utformas lika befintlig. Fönster ska utformas med bäge och spröjsindelning lika befintligt eller tidstypisk för byggnadens tillkomstår. Utförandet ska vara med material och metod i glas, bäge, och detaljeringsgrad som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Byggnaden är särskilt känslig för förändringar och vid ändring och underhåll ska samråd ske med kommunantikvarien.
k ₃	Byggnad med visst kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som fritidshus från 1950-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringnivå.
k ₄	Byggnad med högt kulturhistoriskt värde enligt 8 kap. 13 § PBL. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som mindre egnahem från 1930-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringnivå. Fasad ska täckas med panel av röd lockläkt. Tak ska täckas med flerkupigt lertegel, skorsten får ej förvanskas. Byggnadens detaljer i form av fönsteromfattningar, vindskivans typiska profil ska utformas lika befintlig. Fönster ska utformas med bäge och spröjsindelning lika befintligt eller tidstypisk för byggnadens tillkomstår. Utförandet ska vara med material och metod i glas, bäge, och detaljeringsgrad som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Byggnaden är särskilt känslig för förändringar och vid ändring och underhåll ska samråd ske med kommunantikvarien.
k ₅	Byggnad med visst kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som egnahemsvilla från 1920-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringnivå. Fönster ska utformas med bäge och spröjsindelning lika befintligt eller tidstypisk för byggnadens tillkomstår. Utförandet ska vara med material och metod i glas, bäge, och detaljeringsgrad som är typiskt för byggnadens tillkomsttid.
k ₆	Byggnad med högt kulturhistoriskt värde enligt 8 kap. 13 § PBL. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som stuga från 1920-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringnivå. Fasad ska täckas med panel av röd lockläkt. Tak ska täckas med flerkupigt lertegel, skorsten får ej förvanskas. Byggnadens detaljer i form av fönsteromfattningar, vindskivans typiska profil ska utformas lika befintlig. Fönster ska utformas med bäge och spröjsindelning lika befintligt eller tidstypisk för byggnadens tillkomstår. Utförandet ska vara med material och metod i glas, bäge, och detaljeringsgrad som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Särskild hänsyn ska visas de dekorativa fönsterluckorna. Byggnaden är särskilt känslig för förändringar och vid ändring och underhåll ska samråd ske med kommunantikvarien.
k ₇	Byggnad med högt kulturhistoriskt värde enligt 8 kap. 13 § PBL. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som sportstuga från 1920-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringnivå. Fasad ska täckas med panel av brunlaserad lockläkt. Tak ska täckas med flerkupigt lertegel, skorsten får ej förvanskas. Byggnadens detaljer i form av fönsteromfattningar, husknutarnas typiska profil ska utformas lika befintlig. Fönster ska utformas med bäge och spröjsindelning lika befintligt eller tidstypisk för byggnadens tillkomstår. Utförandet ska vara med material och metod i glas, bäge, och detaljeringsgrad som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Särskild hänsyn ska visas de dekorativa fönsterluckorna. Byggnaden är särskilt känslig för förändringar och vid ändring och underhåll ska samråd ske med kommunantikvarien.

k ₈	Byggnad med högt kulturhistoriskt värde enligt 8 kap. 13 § PBL. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som mindre egnahem från 1920-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringnivå. Fasad ska täckas med panel av röd lockläkt. Tak ska täckas med flerkupigt lertegel, skorsten får ej förvanskas. Byggnadens detaljer i form av fönsteromfattningar, vindskivans typiska profil ska utformas lika befintlig. Fönster ska utformas med bäge och spröjsindelning lika befintligt eller tidstypisk för byggnadens tillkomstår. Utförandet ska vara med material och metod i glas, bäge, och detaljeringsgrad som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Byggnaden är särskilt känslig för förändringar och vid ändring och underhåll ska samråd ske med kommunantikvarien.
k ₉	Byggnad med visst 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 detaljeringnivå.
k ₁₀	Byggnad med högt kulturhistoriskt värde enligt 8 kap. 13 § PBL. 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 detaljeringnivå. Särskild hänsyn ska tas till byggnadens volym och proportioner, fasad ska täckas med panel lika befintlig vad avser profil och mått. Tak ska vid omläggning täckas med flerkupigt lertegel. Fönster ska utformas med bäge och spröjsindelning lika befintligt eller tidstypisk för byggnadens tillkomstår. Utförandet ska vara med material och metod i glas, bäge, och detaljeringsgrad som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Byggnaden är särskilt känslig för förändringar och vid ändring och underhåll ska samråd ske med kommunantikvarien.
k ₁₁	Byggnad med visst 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 detaljeringnivå.
k ₁₂	Byggnad med visst kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som egnahemsvilla från 1930-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringnivå.
k ₁₃	Byggnad med högt kulturhistoriskt värde enligt 8 kap. 13 § PBL. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som sportstuga från 1930-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringnivå. Särskild hänsyn ska tas till byggnadens volym, skala och takvinkel. Tak ska vid omläggning täckas med flerkupigt lertegel. Fasad ska täckas med lockläktpanel lika befintlig. Husknutar med kapital och fönsteromfattningar ska utformas lika befintligt. Fönster ska utformas med bäge och spröjsindelning lika befintligt eller tidstypisk för byggnadens tillkomstår. Utförandet ska vara med material och metod i glas, bäge, och detaljeringsgrad som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Byggnaden är särskilt känslig för förändringar och vid ändring och underhåll ska samråd ske med kommunantikvarien.
k ₁₄	Byggnad med högt kulturhistoriskt värde enligt 8 kap. 13 § PBL. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som sportstuga från 1940-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringnivå.
k ₁₅	Byggnad med visst kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som villa från 1940-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringnivå.
k ₁₆	Byggnad med visst kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringnivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 8 år för kvartersmark B-bostäder, H-detaljhandel, kontor och restaurangverksamhet och börjar 2 år efter det att planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden är 10 år för allmänna platser, vattenområden och E-områden från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för bebyggelse inom kulturhistoriskt värdefullt område vid fasadändring, omfångning och byte av taktäckningsmaterial.

Marklov krävs även för trädffällning inom n₂ och n₃ markerade områden.

Marklov krävs även för ändring av marknivån med mer än 0.5 meter.

a ₁	Marklov krävs även för trädffällning.
a ₂	Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder som avses i 9 kap 4 § PBL.

Markreservat

u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
---	---

Gemensamhetsanläggning

g	Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg.
---	--

Strandskydd

a ₁	Strandskyddet är upphävt.
----------------	---------------------------

Övrigt

Lägstä nivå i underkant av grundläggning ska vara +19,3 meter enligt RH 2000, med hänsyn till översvämningsrisk.

Till planen hör:	<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Planprogram	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Plansbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Samrådsprotokoll	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning	<input type="checkbox"/> Illustrationskarta	<input type="checkbox"/>

				
Detaljplan för Återvall södra PFO I5 - Planbestämmelser				
 <p>Värmdö kommun</p>				
Värmdö kommun	Stockholms Län	Beslutsdatum	Instans	
Godkännande				
Granskningshandling - Utökad förfarande				
Upprättad enligt PBL (2010:900) i dess lydelse den 2 jan 2015		Antagande		
2023-11-17		Laga kraft		
		2020KS0567		
Raad Alwajid Planchef	Charlotte Rydahl Planarkitekt			