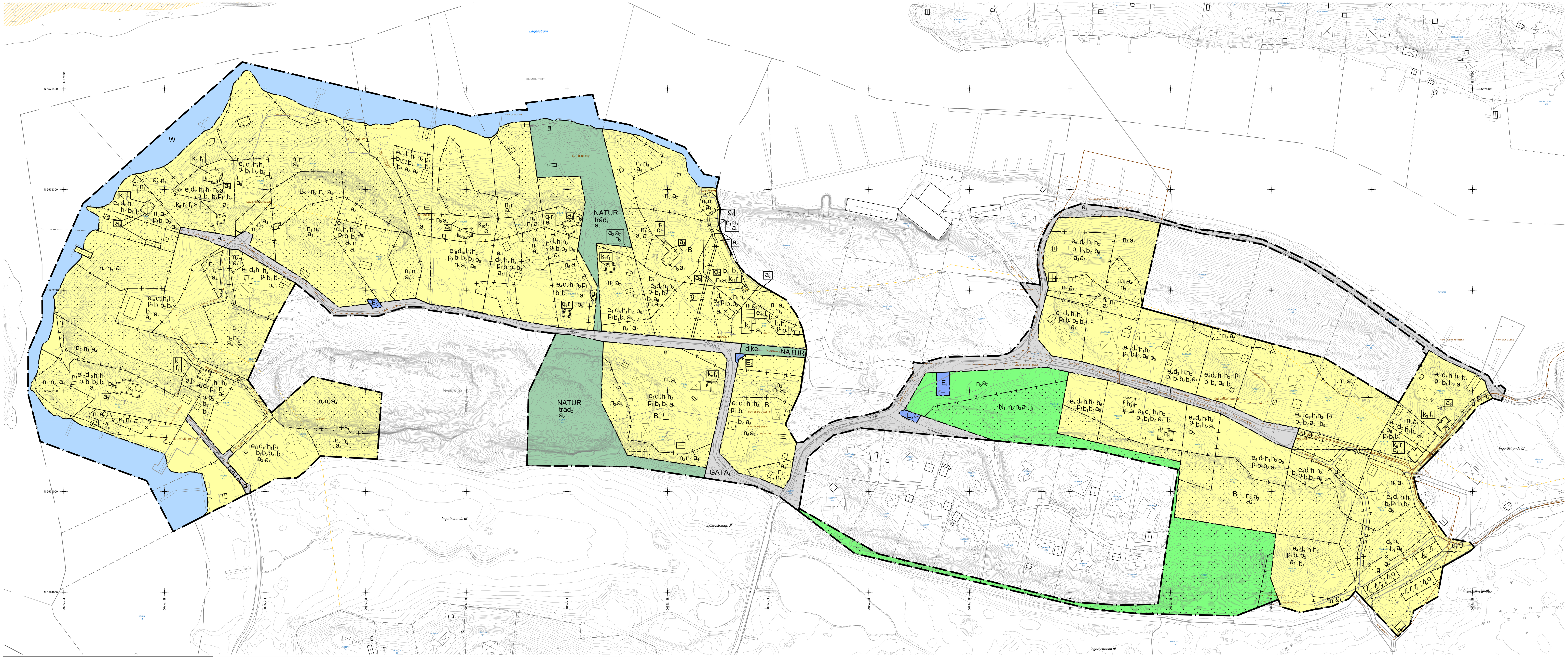


PLANBESTÄMMELSER

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$_1$	Lokalgata.
NATUR	Natur.

Kvartersmark

B	Bostäder.
B$_1$	Bostäder. Börjar gälla 24 månader efter Laga Kraft.
E$_1$	Avloppsanläggning.
E$_2$	Transformatorstation.
[E$_3$]	Transformatorstation. Giltighetstiden är 24 månader efter Laga Kraft.
N$_1$	Friluftsområde, ej camping.

Vattenområde

W	Vattenområde.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Upphävande av strandskydd

a_1 Strandskyddet är upphävt

Utformning av allmän plats

träd$_1$ 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 faunan

träd$_2$ Värdefull natur som ska bevaras. Fri utveckling ska eftersträvas. Träd får ej fällas annat än om det utgör en risk för hälsa, egendom eller stark negativ påverkan på biologisk mångfald, till exempel igenväxning av grov ek och tall. Död ved ska lämnas för att gynna faunan. 4 kap. 5 § 1 st 2 p

dike$_1$ Dagvattendike ska finnas

Ändrad lovplikt

a_2 Marklov krävs även för trädfällning.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

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

Fastighetsstorlek

d_1 Minsta fastighetsstorlek är 1800 m²
d_2 Minsta fastighetsstorlek är 2000 m²
d_3 Minsta fastighetsstorlek är 2300 m²
d_4 Minsta fastighetsstorlek är 2800 m²
d_5 Minsta fastighetsstorlek är 3000 m²
d_6 Minsta fastighetsstorlek är 3500 m²
d_7 Minsta fastighetsstorlek är 4000 m²
d_8 Minsta fastighetsstorlek är 5000 m²
d_9 Minsta fastighetsstorlek är 8000 m²
d_{10} Minsta fastighetsstorlek är 9000 m²
d_{11} Minsta fastighetsstorlek är 24000 m²

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd är 9.0 meter för huvudbyggnad, om inget annat anges
h_2 Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4.0 meter om inget annat anges
h_3 Högsta nockhöjd är 7.0 meter (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
h_4 Högsta nockhöjd är 9.5 meter (begränsas av sekundär egenskapsgräns)
h_5 Högsta nockhöjd är 10.0 meter (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Markens anordnande och vegetation

n_1 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 faunan (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

n_2 Område med skog eller trädgrupper som ska bevaras. Hålträd samt alla träd med en stamdiameter om 20 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 faunan (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

n_3 Markens höjd får inte ändras (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

n_4 Värdefull natur som ska bevaras. Fri utveckling ska eftersträvas. Träd får ej fällas annat än om det utgör en risk för hälsa, egendom eller stark negativ påverkan på biologisk mångfald, till exempel igenväxning av grov ek och tall. Död ved ska lämnas för att gynna faunan (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

n_5 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 artskyddsförordningen. Återplantering krävs inte vid fällning av träd för uppförande av huvudbyggnad (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 gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggning (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Placering

p_1 Ny huvudbyggnad eller tillbyggnad av huvudbyggnad ska 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 sportstuga från 1930-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå. Ursprungliga perspektivfönster ska bevaras och underhållas så att deras kulturhistoriska värde kvarstår (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

q_2 Byggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull och omfattas av bestämmelserna i 8 kap 13 § PBL. Byggnadens ursprungliga exteriör, byggnadsdelar och detaljer får inte förvanskas. Särskild hänsyn ska tas till byggnadens ovanliga form med smal huskropp och gavelmotiv. Vid utvändiga underhållsarbeten ska material och materialkvalitet anpassas till ursprungligt utförande. ursprungliga fönster, fasadbeklädnad med kombination av Carnisprofil och fasspont ska bevaras. vindflöjel och veranda och byggnadens exteriöra dekorationer ska bevaras. Brandskadad eller totalförstörd byggnad ska återställas exteriört (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

q_3 Byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som ditflyttad timmerbyggnad i tidens nationalromantiska anda vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå. Fasad av synliga timmerväggar med utskjutande övervåning och putsad hög skorsten får ej förvanskas. Äldre blyinfattat fönster, Entrédörr av litet format, samt tak av handslaget lertegel ska bevaras (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Stängsel, utfart och annan utgång

j_1 Stängsel får inte uppföras (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Takvinkel

o_1 Byggnadens takvinkel ska vara mellan 42-47 grader (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Upphävande av strandskydd

a_3 Strandskyddet är upphävt (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Utformning

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 (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

f_2 Endast friliggande flerbostadshus (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

f_3 Byggnaden ska ta upp befintlig byggnads karaktärsdrag såsom takform, fönstertyp, panel, färgsättning med mera (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

f_4 Byggnad ska anpassas till kulturmiljön vad gäller volym, utformning, material och färgsättning (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

f_5 Byggnaden volym och exteriör ska ha karaktären av en lada (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Utförande

b_1 Minst 80 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

b_2 Byggnader ska placeras och utformas efter befintlig terräng. Sprängning, schaktning och fyllning ska minimeras. Mindre nivåskillnader upptas med förhöjd sockel. Schaktning och fyllning är inte tillåtet förutom i direkt anslutning till planerad byggnad eller för att möjliggöra infart till byggnaden

b_3 Grundläggning för huvudbyggnad ska anläggas över +2,7 meter (RH2000), med hänsyn till översvämningsrisk

b_4 Ny, till- eller ombyggnation ska utformas och utföras så att den inte skadas vid naturligt översvämmande vatten upp till nivån +13 meter (RH2000) (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

b_5 Nya källare får inte uppföras. Befintliga källare får finnas kvar

Utnyttjandegrad

e_1 Största byggnadsarea för huvudbyggnaden inom det sekundära egenskapsområdet är 80 kvadratmeter (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

e_2 Största byggnadsarea för huvudbyggnaden inom det sekundära egenskapsområdet är 100 kvadratmeter (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

e_3 Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 220 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnader är 80 kvadratmeter. Endast friliggande enbostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet

e_4 Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 240 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnader är 80 kvadratmeter. Endast friliggande enbostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet

e_5 Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 240 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnader är 100 kvadratmeter. Endast friliggande enbostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet

e_6 Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 240 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnader är 200 kvadratmeter. Endast friliggande enbostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet

e_7 Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 180 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 240 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnader är 155 kvadratmeter. Endast friliggande enbostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet

e_8 Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 185 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 330 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnader är 80 kvadratmeter. Endast friliggande enbostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet

e_9 Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 190 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 280 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnader är 80 kvadratmeter. Endast friliggande enbostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet

e_{10} Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 210 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnader är 85 kvadratmeter. Endast friliggande enbostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet

e_{11} Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 210 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 250 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnader är 80 kvadratmeter. Endast friliggande enbostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet

e_{12} Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 210 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 310 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnader är 80 kvadratmeter. Endast friliggande enbostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet

e_{13} Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 250 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnader är 80 kvadratmeter. Endast friliggande enbostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet

e_{14} Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 280 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 360 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnader är 80 kvadratmeter. Endast friliggande enbostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet

e_{15} Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 405 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnader är 125 kvadratmeter. Endast friliggande enbostadshus. Högst en huvudbyggnad per fastighet

e_{16} Fastighet med kulturhistorisk värdefull byggnad. Högst två huvudbyggnader per fastighet. Endast friliggande enbostadshus. Största tillåtna byggnadsarea för tillkommande huvudbyggnad är 180 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea för tillkommande huvudbyggnad är 240 kvadratmeter. Största tillåtna bruttoarea för komplementbyggnader är 80 kvadratmeter per fastighet

Varsamhet

k_1 Byggnad med visst 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. 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 tillkomsttid (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 egnahem från tidigt 1940-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

k_3 Byggnad med visst kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

k_4 Byggnad med visst 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. Tak ska täckas med lertegel. 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 tillkomsttid (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

k_5 Byggnad med visst kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär som komplementbyggnad från sommarnöjesepoken vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå. Tak ska täckas med handslaget enkupigt lertegel. 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 tillkomsttid (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

k_6 Byggnad med visst kulturhistoriskt värde. Byggnadens karaktärsdrag vad gäller fasad med liggande träpanel i röd färg, sadeltak, fönster med träbågar, spröjsade vita fönster, svarttjärad naturstenssockel, svarta portar med skiftande panelriktning ska bibehållas (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

k_7 Byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär karaktär som ditflyttad timmerbyggnad i tidens nationalromantiska anda vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå. Fasad av synliga timmerväggar med utskjutande övervåning får ej förvanskas vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

k_8 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 detaljeringsnivå (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

k_9 Byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Ändring av byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå. tak ska täckas med lertegel. 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 tillkomsttid (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 egnahemsbyggnad från tidigt 1900-tal vad avser volym, proportioner, utformning och detaljeringsnivå. Fönster ska utföras med en spröjsindelning lika befintlig. detaljeringsnivå, och material ska vara typisk för byggnadens tillkomsttid. Taktäckningsmaterial ska vara lika befintligt (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

k_{11} Byggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull och omfattas av bestämmelserna i 8 kap 13 § PBL. Byggnadens ursprungliga exteriör, byggnadsdelar och detaljer får inte ändras. Särskild hänsyn ska tas till den höga skorstenen, stensockeln, och de breda vindskivorna. Vid utvändiga underhållsarbeten ska material och materialkvalitet anpassas till ursprungligt utförande. Brandskadad eller totalförstörd byggnad ska återställas exteriört (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Ändrad lovplikt

a_4 Marklov krävs även för trädfällning. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

a_5 Marklov krävs även för åtgärder som kan påverka markens genomsläpplighet.

a_6 Marklov krävs även för ändring av markens nivå. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

a_7 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. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Genomförandetid

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

Grundkarta till detaljplan
Näsudden
Värmdö Kommun

Teckenförklaring

Traktgräns
Fastighetsgräns
Gräns för rättighet/servitut
Bostadshus
Övrig byggnad
Väg
Stig
Staket
Stödmur
Häck
Dike
Nivåkurvor
Fastighetsbeteckning
X=6576800 Koordinatangivelse
Rättighetstext
Berg i dagen
Barrskog
Gräsmark
Äng
Lövskog
Lövträd
Brunn
Sankmark
Elstolpe
Kraftledningsstolpe
Flaggstång
Belysningsstolpe

Kartbeteckningar enligt HMK-KA 2.2.6.1
Koordinat- och projektionssystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem RH 2000

Ledningar från ledningskollen ej redovisade

Detaljinformation, datum för inmätning/fältkontroll: 2022-10-12

Fastighetsinformation och aktualitetsdatum i fastighetsregister: 2022-10-21

Grundkartan senast reviderad: 2022-10-26

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

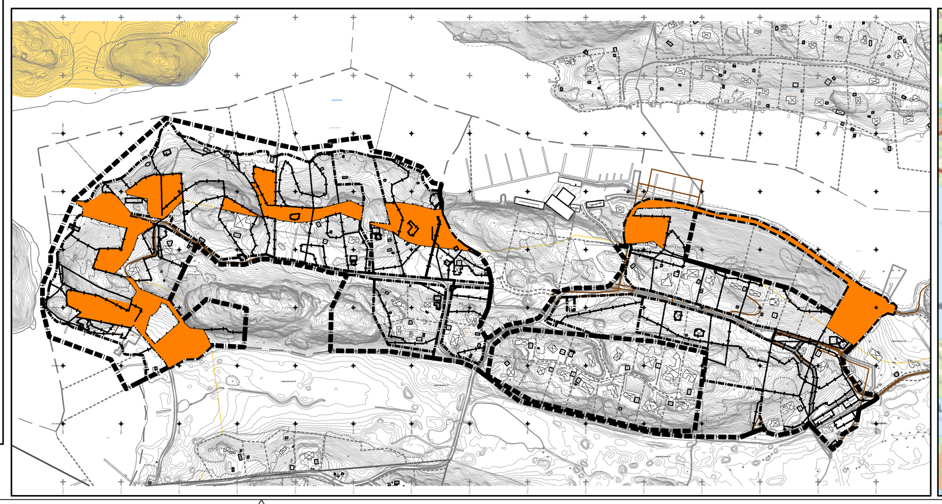
Skala 1:1000

0 50 100 Meters
Skala 1:1500 (A0)

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 §.

STRANDSKYDDSKARTA



ÖVERSIKTSKARTA

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

Detaljplan för PFO I8 Näsudden (Fågelvik 1:315 m.fl.)

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