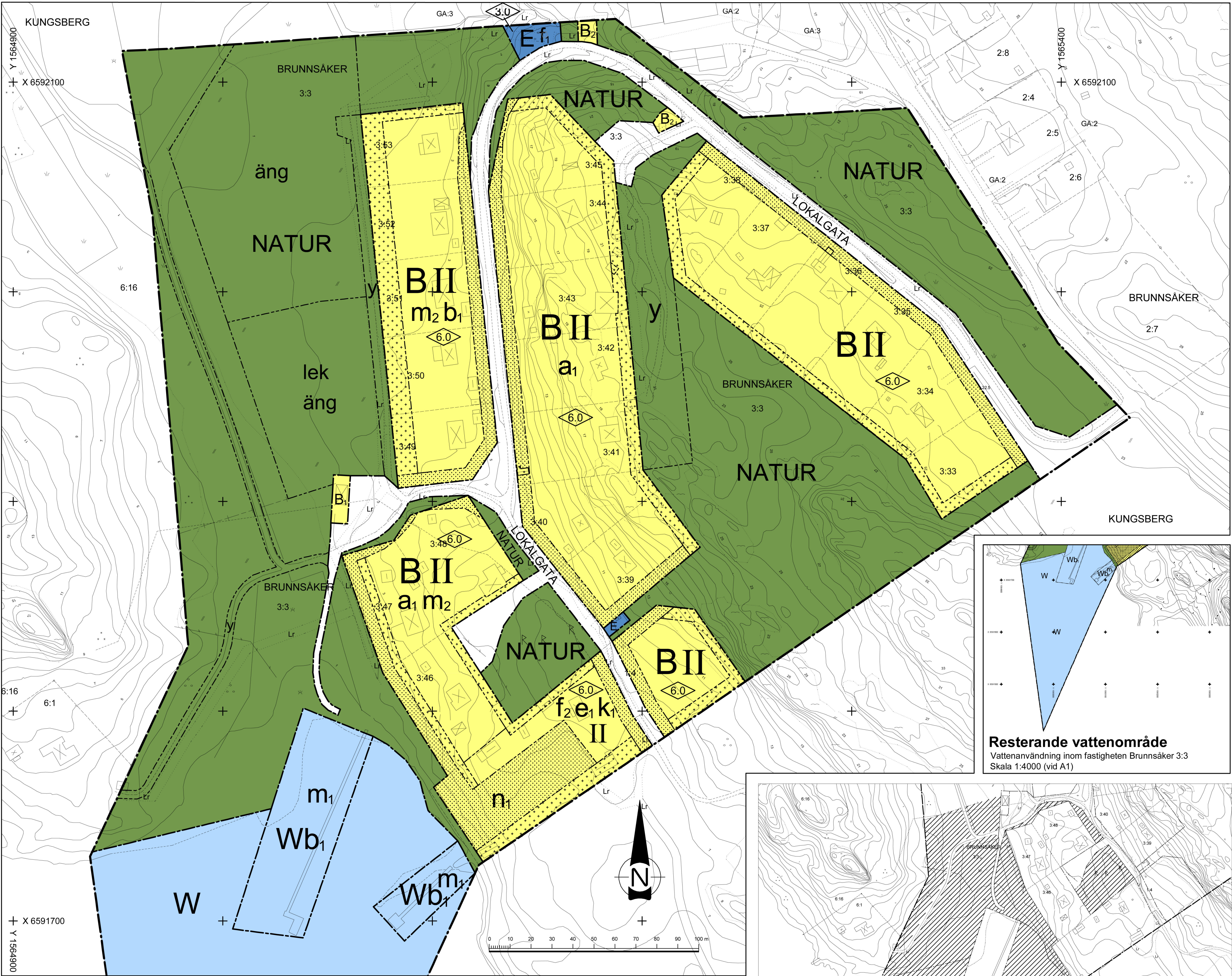




PLANBESTÄMMELSER

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Lokaltrafik
	Naturområde

Kvartersmark

	Bostäder
	Bostadskomplement i form av gemensamhetslokaler.
	Mark för gemensamt nyttjande, miljöhus och förord etc.
	Tekniska anläggningar för el och VA.

Vattenområden

	Öppet vattenområde
	Vattenområde får överbyggas med småbåts- och badbryggor för gemensamt nyttjande. Antalet båtplatser får totalt vara max 1 per 1 fastighet inom planområdet. Bryggor för enskilt nyttjande tillåts ej.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

äng
lek
Lektyr och bollplan får anordnas

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

θ_1 Huvudbyggnad i enväningsuppförande får max uppgå till 120 m² BYA.
Nybildade fastigheters area skall minst uppgå till 1800 m².
Största byggnadsarea och takvinkel för resp. huvudbyggnad för enväningshus: 180 m² BYA, takvinkel max 45 grader och för vårdningshus: 120 m² BYA, takvinkel max 30 grader. Max en huvudbyggnad får uppföras per fastighet, undantaget om fastigheten är större än 2500 m² då två huvudbyggnader tillåts.
Komplementbyggnad får uppföras med max en våning, taknockshöjd max 4 meter, takvinkel max 30 grader, total byggnadsarea får uppgå till 60 m² BYA, undantaget är om fastigheten är större än 2500 m² då får komplementbyggnad uppföras om totalt 100 m² BYA, varje enskild komplementbyggnad får dock vara max 60 m² BYA. Max 60 m² av komplementbyggnad får inredas för bostadsändamål.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader
	Byggnad får inte uppföras
	Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

Markens höjd får ändras max 0,7 meter, undantag får göras vid skapande av terrasser för souterånghus.
Nytilskapade slänter eller stödmurar får ej placeras närmare fastighetsgräns än 1 meter utan grannes medgivande.

n_1 På fastigheter som ligger mot vatten skall fysisk tomtplats- avgränsning markeras mot allmän plats, exempelvis med staket, häck eller motsvarande.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från fgt-gräns, uthus skall placeras minst 1 meter från fgt-gräns.
Huvudbyggnad får inte sammanbyggas med uthus.

Vid all byggnation skall hänsyn tas till landskapet. Lösningar där byggnader anpassas till rådande topografi bör eftersträvas.

Utformning

Se kompletterande bestämmelser om takvinklar och nockhöjder under *Utnyttjandegrad/fastighetsindelning*
 θ_1 Högsta byggnadshöjd i meter

Utseende

f_1 Byggnader inrymmande tekniska anläggningar skall utformas med tanke på anläggningens närhet till lantliga boenden. Fasaderna skall vara rödfärgade och vara av trä eller träimiterad struktur. Tak skall vara sadeltak och bestå av tegelpannor eller efterliknande material.
 f_2 Tillkommande bebyggelse samt tillbyggnader på befintlig bebyggelse skall anpassas till allmänna karaktärsdrag hos omgivande bebyggelse inom ursprungsfastigheten Brunnsåker 1:4, ex rödslammade träfasader och traditionellt lertegelak.

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

k_1 Byggnaders allmänna karaktärsdrag skall bevaras se f_2

Byggnadsteknik

b_1 Kompletterande geotekniska undersökningar skall göras inför grundläggning, se översiktlig geoteknisk PM daterad 2012-10-26
Dagvatten skall infiltreras på den egna fastigheten.

STÖRNINGSSKYDD

m_1 Lagsta nivå till vilken muddring får utföras är -1,5 meter under Malarens medelvattnyta, vilket motsvarar ner till -0,51 m övn. Släntlutning vid muddring får ej vara brantare än 1:2.
 m_2 Delar av fastigheter kan ligga inom områden som riskerar att översvämmas vid förhöjda vattennivåer. Vid bygglovhandläggning skall därför nämndens riktlinjer för översvämningsrisker i den fysiska planeringen beaktas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Planavgift skall tas ut i samband med bygglov. Planavgift skall utgå för tillkommande bruttoarea som överskrider byggrätter enligt tidigare gällande byggnadsplan: Huvudbyggnad: 60 kvm Komplementbyggnad: 25 kvm

Ändrad lovplikt, lov med villkor

a_1 Marklov krävs för ändring av befintliga marknivåer. Innan marklov kan ges skall en riskbedömning genomföras som visar om åtgärden kan innebära rasrisker inom och utom fastigheten. Se stabilitetsanalys och riskbedömning som genomförs vid planens framtagnande.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

ILLUSTRATION

Föreslagen sträckning för naturstig/gångstråk

				Detailplan för: Brunnsåker 3:3 M.FL. "Brunnsåkers fritidsområde" TOSTERÖ, STRÄNGNÄS KOMMUN	
Handling: PLANKARTA MED BESTÄMMELSER		Dokumentstatus: ANTAGANDEHANDLING			
Till planen hör: ☒ Plankarta med bestämmelser ☒ Planbeskrivning ☒ Genomförandebeskrivning ☒ Samrådsredogörelse ☒ Utlåtande efter utställning ☐		☐ Gestaltningsprogram ☐ Detaljplaneprogram ☐ Miljökonsekvensbeskrivning ☒ Fastighetsförteckning ☐ Illustrationskarta		Beslutsdatum Godkännande 2015-04-29 Antagande 2015-06-15 Lagakraft 2015-11-17	
Datum för upprättande/rev. revidering 2015-04-15		Diarienummer: SBN/2015:787			
Påskrift: Gunilla Östling Planchef		Anders Jonsson Planutvärderare		Pland:	
Skala 1:1000 (vid A1)					

INFORMATION OM GRUNDKARTAN

Beteckningar till grundkartan

	Traktgräns
	Kvartersgräns
	Fastighetsgräns
	Ägoslagsgräns
	Ledningsrättsområde
	Gemensamhets resp. Servitutgräns

	SKARP SKYTEN
	MARIELUND
	Serv.
	Lr
	Bostadshus resp. uthus karterad efter takkant
	Bostadshus resp. uthus karterad efter huslinje
	Skärmtak resp. trappa resp. transformator

	Kvartersnamn med registernummer
	Traktnamn med block- och enhetsnummer
	Registernummer för gemensamhetsanläggning
	Servitut resp. Ledningsrätt
	Bostadshus resp. uthus karterad efter takkant
	Bostadshus resp. uthus karterad efter huslinje
	Skärmtak resp. trappa resp. transformator

	Höjdskurvor med höjdskurvtäck
	Staket
	Gångstig
	Körbana väglänt
	Järnväg mitt smalspårigt
	Järnväg mitt osäkert läge
	Dike resp. vattendrag

	Berg i dagen resp. Kärr
	Åker resp. Äng
	Barrskog resp. Lövskog
	Barrträd resp. Lövtärd resp. Ek
	Belysningsstolpe resp. Ospec. stolpe
	Fornlämning resp. Fornlämningsområde

STRANDSKYDDSDOMRÅDE

Inom rasterade områden återinträder strandskydd i och med antagande av detaljplanen.
Inom dessa områden krävs dispens för alla typer av anläggningsarbeten.