

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

ALLMÄNNA PLATSER
GENOMFART
LOKALGATA
GC-VÄG
NATUR
NATURPARK

Kvartersmark

C ₁	Restaurang, konferens, utställning
E	Pumpstation
JK	Industri och kontor som inte är störande för omgivningen
JK	Industri, kontor och hotell som inte är störande för omgivningen.
JK,G	Industri, kontor, hotell och restaurang som inte är störande för omgivningen samt drivmedelförstärkning + varer + högst 260 m² förstärkning av färdsmedel

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

kollektivtrafik. Anläggningar för kollektivtrafik får uppföras. allé Lokalgata ska utformas i enlighet med principsektion som anges i planbeskrivningen och planteras med träd med högst 15 meters mellanrum. Trädplantering ska vidmakthållas. Angöring till fastigheter bör samordnas mellan fastigheter. Inom naturpark får dagvattendammar och gång-cykelbanor samt rövågar anläggas.

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Minsta tomsstorlek är 5 000 m².
- e_{2,00} Största byggnadsarea i m².

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas.

MARKENS ANORDNANDE

Mark, vegetation och utfart g Gemensamtillsanläggning får anordnas. Köbar utfart får inte anordnas.

Bergsslänter får ha en lutning av högst 6:1. Vid utformning av sluttiga bergsslänter ska slänterna skrotas och lösa block tas bort. Därefter ska en stabilitetsbesiktning utföras.

PLACERING: UTFORMNING: UTFÖRANDE

Högsta nockhöjd i meter. Härnöver medges vindkraftverk med en högsta egen höjd av 10 meter samt teknikutrymmen i mindre omfattning. Fasad och tak ska utföras med icke brännbart material. b. Entré får ej anordnas mot väg 227. Inom området får teknikutrym uppföras. De ges en fri yta om 10 x 10 m samt skyddsavstånd om 5 m till byggnad eller brännbart material. Tillfärtsmöjlighet till teknikutry ska finnas.

Byggnader ska placeras minst 6 meter från annan tomtgräns än gräns mot lokalgata. Skyllar ska integreras i byggnadsgesistillingen och ska, mot väg 73, ha fristående bokstäver. Skyllar får endast utgöra reklam för inom byggnaden pågående verksamheter. Skyllar får ha en högsta höjd på 5,0 meter. Skylling som är föränderlig eller blinkande är inte tillåten. Takskyllar tillåts inte. 50 % av dagvattnet ska omhändertas/fördrojas inom respektive fastighet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är tio år från den planen vinner laga kraft.

Häminge kommun	SAKRAID
2010-01-21-2010-02-19	UPPRÄTTAD
2010-07-02	UPPRÄTTAD
2010-08-18 - 2010-09-22	UTSTÄLLD
	REVISERAD
	2011-05-05
	ANFÄRDEN
	2011-06-13
	LAGA KRAFT
	2011-10-25

Detailplan

Plankarta med bestämmelser

Albyberg, etapp 1

Alby 1:8, 1:9 samt Kalvsvik 16:1

Stadsbyggnadsförvalningen	Arkiv
Planenheten	
Sara Eriksdotter Hamangil	Henrik Lundberg
Häminge kommun	Stadsarkitekt
	D-209



INFORMATION

Följande information ligger till grund för tolkning av detaljplanens intentioner och bestämmelser:

Byggnaders placering och utformning För att betona gatans betydelse som gemensamt gestaltningselement i området, bör byggnader där så är möjligt placeras i gräns mot gata.

Byggnader i området ska ges en omsorgsfull gestaltning. Fasad mot gata ska utformas med särskild hänsyn till dess placering vid gata. Byggnader ska utformas så att de får en låg energiförbrukning. Fasaderna på större byggnader kan med fördel ges en inledning för att visuellt minska byggnadens höjd. Fasaderna på mindre byggnader ska ges en kombination av dessa material. Som takmaterial bör sedum användas där det är möjligt. Vid val av fasad och takmaterial bör de alternativ som har minst miljöpåverkan användas. Entréer kan med fördel vara glasade och riktas mot gatan.

Behandling av mark

Andelen hårdgjord yta inom fastigheterna bör begränsas. Detta kan åstadkommas genom att parkeringsytor placeras i garage under byggnader. Som alternativ till hårdgjorda ytor kan gräsmatta användas. Fasaderna på större byggnader kan med fördel ges en inledning för att visuellt minska byggnadens höjd. Fasaderna på mindre byggnader ska ges en kombination av dessa material. Som takmaterial bör sedum användas där det är möjligt. Vid val av fasad och takmaterial bör de alternativ som har minst miljöpåverkan användas. Entréer kan med fördel vara glasade och riktas mot gatan.

Det är viktigt för områdets helhetsverkan att de delar av tomten som vetter mot gata eller omgivande vägar och natur, ges en enhetlig utformning. De delar av tomten närmast gata som inte bebyggs kan med fördel anläggas som grönyta. Närmast gata bör inte upplägg anordnas.

Risker

Inifrån etablering av tankstation inom området i närheten av väg 227 ska säkerhetsfrågorna utredas vidare. Länsvägen i Stockholm lin har angivet skyddsavstånd mellan tankstationer och kontorsbebyggelse till 25 m och till bostadsbebyggelse 50 m. Hotell bedöms likvärdigt med bostadsbebyggelse. Transporter med färdig gods på väg 227 ger ökade risker. Det kan krävas utökade skyddsavstånd eller tekniska organisatoriska riskreducerande åtgärder

Buller

I Svensk standard (SS 25268:2009) - Lyddklassning av utrymmen i byggnader - redovisas gränsvärden för kontor och hotell inomhus. För hotell tillämpas inomhusnivåer i analogi med Boverkets Allmänna råd 2008. För verksamheter finns inga specifika riktvärden. Däremot redovisas riktvärden bl a för ljudnivåer inomhus i arbetslokaler (som kan jämföras med typ verksamhet) avsedda för kontorsarbete, samtal och dylikt. Riktvärden för ljudnivåer inomhus finns varken för hotell, kontor eller verksamheter.