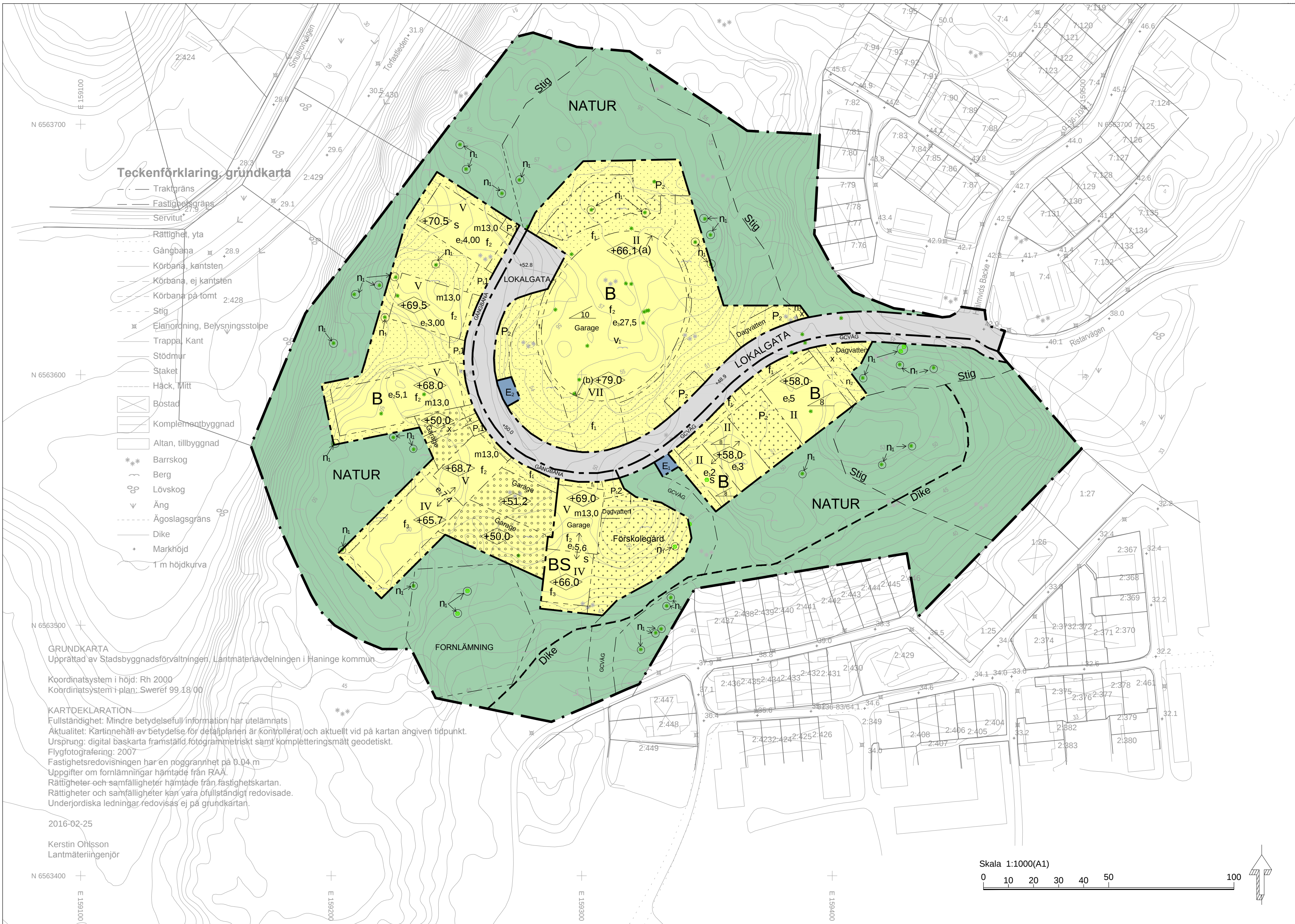


PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med bestämda utformningar. 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

- LOKALGATA: Lokaltrafik
- GÅNGBANA: Gångtrafik
- GVÄG: Gång- och cykelväg
- NATUR: Naturområde

- Kvartersmark**
- B: Bostäder
 - BS: Bostäder, förskola
 - E: Tryckstegningsstation
 - E: Transformatorstation

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Dike: Avskärande dike för avledning av dagvatten från anordnas inom naturmark. Föreskriven höjd över nollplanet

+00,0

UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING

e0: Radhus, siffror anger antal radhusenheter som får uppföras. Största byggnadsarea för varje huvudbyggnad är 70 kvadrater. Minsta tomtstorlek för radhus är 90 kvm. För varje radhusenhet får en komplementbyggnad med max 10 kvm area byggas. Utöver detta får en gemensam komplementbyggnad uppföras med sammanlagd byggnadsarea på 15 kvadrater. Fierbostadshus med största byggnadsarea i hundratals kvadrater. Utöver detta får komplementbyggnad uppföras med sammanlagd byggnadsarea på 15 kvadrater. Fierbostadshus med största byggnadsarea i hundratals kvadrater. Minst 18% av byggnadsarean skall uppföras som gemensam trädgård. Utöver detta får komplementbyggnad uppföras med sammanlagd byggnadsarea på 15 kvadrater.

e0,0

e00,0

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad.
- Marken får byggas över med planterbart bjälklag. Komplementbyggnad får inte uppföras. Marken skall vara tillgänglig för gångtrafik.

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- Mark och vegetation**
- n: Värdefullt träd. Trädet får inte fällas utan marklov.
 - n: Stig skall anläggas.
 - P0: Markparkeringsplats, stödmur och trappor får anordnas. Siffror anger antal parkeringsplatser som får anordnas. Markparkeringsplats får anordnas.
 - P: Parkering får endast anordnas på mark betecknad med bestämmelser P, och P.
 - Garage: Parkering i tvåvåningsgarage får anordnas.
 - Förskolegård: Förskolegård med tillhörande anläggningar såsom lekplats eller dylikt.
 - Dagvatten: Marken ska vara tillgänglig för födröjning av dagvatten.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Vid alla e-betecknade områden skall huvudbyggnad placeras med gavel direkt mot förgårdsmur.

Utformning

- Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter över nollplanet (RH2000). Tekniskrum får anordnas och överslita angiven höjd. Vind får inte inredas för bostadsändamål.
- Högsta antal våningar: Största tillåtna taklutning i grader
- Utöver angivet våningsantal får soutergångsväning anordnas.
- Största husbredd mot lokalgatan i meter. Utöver detta kan utrymningsramp och balkong förekomma. Minsta avstånd till närmaste huvudbyggnad är 16 meter. Loftgång är inte medräknad.
- Ett jämliktande tak mellan punkt (a) och punkt (b) skall anordnas. Punkt (a) är lägsta och punkt (b) är högsta punkt på huset.
- Stödmur, trappor och ramp får uppföras
- f: Högsta nockhöjd för uthus är 4,0 meter generellt sett inom hela planområdet.

Utseende

- f: Takläggning skall vara av sedum eller annat växtmaterial med likvärdiga egenskaper.
- f: Minst 75% av takytan skall uppföras av sedum eller annat växtmaterial med likvärdiga egenskaper.
- Alla bebyggelse skall utföras med inslag av naturligt eller naturliknande material i fasad.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid: Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

ILLUSTRATION

- Illustrationslinjer
- Befintlig stig
- Stig ska anordnas.
- Pilar pekar på egenskapsområden eller punkter som bestämmelser gäller för.

INFORMATIONSRUTA

STÖRNINGSSKYDD

För Söderby Huvudgård 2:1 skall Förordning (2015: 216) tillämpas. Bestämmelserna i förordningen skall tillämpas vid bedömning av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa är uppfyllt vid planläggning i bygglovsärenden och i ärenden om förhandsbesked. Förordningen berör endast ljudnivåer utomhus.

För buller från spårtrafik och vägar citeras följande om riktvärden och beräkning av bullervärden ur förordningen:

- § 8 Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida
- 1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

- § 9 Om den ljudnivå som anges i § 3 första stycket 1 ändå överskrids bör
- 1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- 2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Rekommendationer från bullerutredning

tillhörande planen:

För lägenheterna med rum där riktvärdet för ekvivalent ljudnivå överskrids, längs gaveln vid hus 2 och 3 och längs fasad mot nordväst vid hus 4, bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot sida där ekvivalent ljudnivå, 55 dBA, och maximal ljudnivå, 70 dBA, klaras. Möjliga åtgärder för att klara sida där 55 dBA klaras kan vara:

- skärm eller inglasad balkong där våningsfönster är skärmt av balkongskärmen
- burspråksfönster

Riktvärdet klaras om gemensamma uteplatser ordnas inom område mindre än ekvivalent ljudnivå, 50 dBA, och maximal ljudnivå, 70 dBA, d v s inom grönmärkat område på *bilagorna 1 och 2*. Men om ambitionen är att riktvärdena även ska klaras på privata uteplatser krävs åtgärder för vissa lägenheter. Dessa kan t ex vara:

- lokala skärmar vid uteplats
- (delvis) inglasning av balkong

UPPLYSNINGAR:

Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900

ORIENTERINGSKARTA



PERSPEKTIVSKISS-FLYGBILD



ILLUSTRATIONSKARTA



PLANKOSTNADSAVTAL GÄLLER

Till planen hör:		☒ Fastighetsföretagning		☐ Samrådsredogörelse	
☐ Planprogram		☐ Miljökonsekvensbeskrivning		☐ Granskningsutlåtande	
☒ Planbeskrivning		☒ Illustrationskarta		☒ Utdragningar	
☒ Genomförandebeskrivning					
Haninge kommun 		Detaljplan Plankarta med bestämmelser		SAMRÅD 2017-01-23--2017-03-06 UPPRÄTTAD 0000-00-00 REVIDERAD 0000-00-00--0000-00-00 ANTAGEN 0000-00-00 LAGA KRAFT 0000-00-00 ARKIVNR	
Norra Söderby Del av Söderby Huvudgård 2:1					
Stadsbyggnadsförvaltningen Planavdelningen					
Eva Darolf Lineros Planchef		Yasaman Ghanavi Plankitekt			