

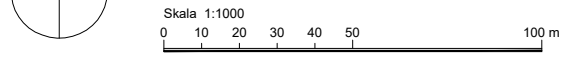
**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitut, ledningsrätt, ga. m.fl.
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Staket
- Väg
- Dike
- Nivåkurvor
- Eledning
- Rutnätpunkt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I OKTOBER 2021 AV KART- OCH MÄTENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18 00  
KOORDINATSYSTEM I HOJD: RH2000

Katarina Nilsson  
Kart- och mätchef



**UPPLYSNINGAR**

- Fornlämning (R) är skyddad enligt Kulturmiljölagen och ingrepp i fornlämning eller dess skyddsområde får inte ske utan samråd eller tillstånd från Länsstyrelsen.
- Planområdet har delvis sättningskänslig mark. Grundläggning samt utfyllnader kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar.
- Delar av park, natur och vattenområde kräver dispens från strandskydd. Anläggande av bryggor kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig verksamhet.



**PLANKARTA MED BESTÄMMELSER**

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:  
- Illustrationsplan - Plan- och genomförandebeskrivning

**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*
- HUVUDGATA: Trafik mellan områden
  - LOKALGATA: Lokaltrafik
  - LOKALGATA (B): Lokaltrafik i markplan. Bostäder är tillåtet över en frihöjd på 3,5 m
  - GC-VÄG: Gång- och cykelväg
  - GCL-VÄG: Gång-, cykel- och begränsad lokaltrafik
  - GÅNG: Gångtrafik
  - GÅNG (B): Gångtrafik i markplan. Bostäder är tillåtet över en frihöjd på 2,4 m
  - P-PLATS: Parkering. Återvinningsstation får anordnas.
  - TORG: Gångtrafik, handel och publik verksamhet
  - PARK: Anlagd park med möjlighet till odling
  - PARK/BADPLATS: Parkområde med friluftsbad. Anordningar i anslutning till badet får uppföras.
  - NATUR: Naturområde. Skall skötas i enlighet med skötselplan enl planbeskrivningen.

**Kvartersmark**

- B<sub>i</sub>: Bostäder. Lokaler för icke störande verksamheter får medges i bottenvåningen.
- B<sub>i</sub> (P<sub>i</sub>): Bostäder. Lokaler för icke störande verksamheter får medges i bottenvåningen. Parkering medges för del i bottenvåning eller under planterbart bjälklag
- BC<sub>i</sub> (P<sub>i</sub>): Bostäder och centrumverksamhet. Minst 50 % av bottenvåning ska utgöras av lokaler med lägsta höjd på 3,5 m samt entré mot gata eller torg. Parkering medges för del i bottenvåning eller under planterbart bjälklag
- BC<sub>i</sub> (P<sub>i</sub>): Bostäder och centrumverksamhet. Bottenvåningen ska utformas med en lägsta höjd på 3,5 m så att den kan användas för lokaler. Parkering medges för del i bottenvåning eller under planterbart bjälklag
- B<sub>i</sub>D<sub>i</sub> (P<sub>i</sub>): Bostäder och vårdbostäder. Lokaler för icke störande verksamheter får medges i bottenvåningen. Parkering medges för del i bottenvåning eller under planterbart bjälklag
- BR<sub>i</sub>: Bostäder och centrumverksamhet. Lokaler för icke störande verksamheter får medges i bottenvåningen.
- E<sub>1</sub>: Teknisk anläggning, pumpstation. Högsta byggnadshöjd 3,5 m. Väggar ska vara målad träpanel och byggnaden ska ha sadeltak
- E<sub>2</sub>: Teknisk anläggning, transformatorstation
- E<sub>3</sub>: Teknisk anläggning, Tryckstegringsstation
- L: Odling
- P: Parkering
- RE<sub>i</sub>: Kultur och fritid. Teknisk anläggning får anordnas i souterängplan
- RSC<sub>i</sub>: Kultur och fritid, Skola, centrumändamål
- S: Skola, förskola

**Vattenområden**

- W: Öppet vattenområde
- W<sub>i</sub>: Brygga för bad får anordnas

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

Mark ska utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Inom allmän platsmark får underjordiska ledningar förläggas. Mindre byggnader/skärtak för service får uppföras; cykelställ, bodar, kolonilotter, återvinningsstation, sopkärl och liknande. Vid trädfallning ska planbeskrivningens riktlinjer följas.

- +0.0: Föreskriven höjd över nollplan
- allé: Planterade träd i rad
- damm: Dagvattenanläggning får anordnas
- gång: Gångväg
- kontemplation: Kontemplationsplats. Byggnad får uppföras på högst 25 m<sup>2</sup> byggnadsarea och högst 5 m totalhöjd

**UTNYTTJANDEGRAD**

- e<sub>000</sub>: Minsta fastighetsstorlek i m<sup>2</sup>
- e<sub>000</sub>: Största byggnadsarea i m<sup>2</sup> ovan mark. Utöver angiven byggnadsarea får q-markerad byggnad bibehållas.
- e<sub>00</sub>: Största andel i procent av fastighetsarea som får bebyggas med uthus och garage ovan mark
- e<sub>00</sub>: Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea, dock högst 220 m<sup>2</sup> varav uthus och garage högst 50 m<sup>2</sup>. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Utöver angiven byggnadsarea får q-markerad byggnad bibehållas.

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med skärmtak eller uthus. Uthus ska ha väggar av träpanel och tak ska vara sadel- eller pulpettak. Balkonger får finnas.
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag och bebyggas med skärmtak eller uthus.

**MARKENS ANORDNANDE**

Mark ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Obbyggd gräns mot allmän plats ska för bostäder, om inte annat anges, förses med häck eller staket. Undantag får göras med högst 3 m för infart.

- n<sub>1</sub>: Obbyggd gräns mot gata ska förses med minst 1,6 m höga plank. Undantag får göras med högst 3 m för infart. Infarten skall utformas som en portal.
- n<sub>2</sub>: För markytan är endast genomsläppligt eller halvgenomsäppligt material tillåtet
- n<sub>3</sub>: Markens höjd får inte ändras mer än 0,3 meter

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

Byggnader ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Huvudbyggnad för bostäder skall, om inte annat anges, placeras i förgårdsgräns om sådan finns, annars i användningsgräns mot gata.

Fierbostadshus skall utformas som individuella byggkroppar på högst 30 meter i bredd. Dessa byggkroppar ska ha olika kulör och formgivning samt entré både mot gata och mot gård.

Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas och utföras så att naturligt översvämande vatten upp till +2,6 m inte skadar byggnaden/anläggningen.

Tak på huvudbyggnad ska vara sadeltak av plåt eller tegel. Takvinkel skall vara minst 10°.

Utöver redovisad byggnadsvolym får balkong/burspråk kraga ut högst 0,7 m från fasadiv över allmän plats. Fri höjd över allmän plats skall vara minst 3,0 meter.

Utöver angivet våningsantal får en extra våning inredas på högst 12 % av tillåten byggnadsarea för friliggande småhus, högst 8 % per trapphus för flerbostadshus och högst 8 % för andra byggnader.

- 0.0: Högsta byggnadshöjd i meter
- V: Högsta antal våningar
- II-II: Lägsta och högsta antal våningar
- fril: Endast friliggande hus. Högst en bostadsenhet per huvudbyggnad.
- kedjehus: Kedjehus och parhus. Största byggnadsarea per bostadsenhet är 160 m<sup>2</sup> varav uthus och garage får sammanlagt vara högst 35 m<sup>2</sup>.
- radhus: Utöver flerbostadshus får radhus med största byggnadsarea på 90 m<sup>2</sup> per bostadsenhet anordnas
- v<sub>1</sub>: Vind får inte inredas
- v<sub>2</sub>: Suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar
- k: De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i plan- och genomförandebeskrivningen skall särskilt beaktas vid ändring
- q: Byggnader som omfattas av 8 kap. 13 § PBL

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- a<sub>1</sub>: Marklov krävs även för marktågränder som försämrar markens genomsläpplighet
- a<sub>2</sub>: Marklov krävs även för markuppfyllnad och schack

**ILLUSTRATION**

100 meter från strandlinje

**ANTAGANDEHANDLING**

Detaljplan för		Blad 1 av 4	
<b>NÄSÄNGEN, etapp 1</b>			
Österåkers kommun, Stockholms län			
Upprättad den 22 november 2021, enligt PBL (2010:900)			
Rev. 2022-04-19			
Maria Bengs Planchef	Daniel Nygårds Planarkitekt		
Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum			
Instans	KF		



UPPLYSNINGAR

- Fornlämning (K) är skyddad enligt Kulturmiljölagen och ingrepp i fornlämning eller dess skyddsområde får inte ske utan samråd med eller tillstånd från Länsstyrelsen.
- Planområdet har delvis sättningskänslig mark. Grundläggning samt uppfyllnader kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar.
- Delar av park, natur och vattenområde kräver dispens från strandskydd. Anläggande av bryggor kan vara anmälnings- eller tillståndspflichtigt verksamhet.



PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:  
- Illustrationsplan - Plan- och genomförandebeskrivning

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

- HUVUDGATA: Trafik mellan områden
- LOKALGATA: Lokaltrafik
- LOKALGATA (B): Lokaltrafik i markplan. Bostäder är tillåtet över en frihöjd på 3,5 m
- GC-VÄG: Gång- och cykelväg
- GCL-VÄG: Gång-, cykel- och begränsad lokaltrafik
- GÅNG: Gångtrafik
- GÅNG (B): Gångtrafik i markplan. Bostäder är tillåtet över en frihöjd på 2,4 m
- P-PLATS: Parkering. Återvinningsstation får anordnas.
- TORG: Gångtrafik, handel och publik verksamhet
- PARK: Anlagd park med möjlighet till odling
- PARK/BADPLATS: Parkområde med friluftsbad. Anordningar i anslutning till badet får uppföras.
- NATUR: Naturområde. Skall skötas i enlighet med skötselplan enl planbeskrivningen.

Kvartersmark

- B: Bostäder. Lokaler för icke störande verksamheter får medges i bottenvåningen.
- B, (P): Bostäder. Lokaler för icke störande verksamheter får medges i bottenvåningen. Parkering medges för del i bottenvåning eller under planterbart bjälklag
- BC, (P): Bostäder och centrumverksamhet. Minst 50 % av bottenvåning ska utgöras av lokaler med lägsta höjd på 3,5 m samt entré mot gata eller torg. Parkering medges för del i bottenvåning eller under planterbart bjälklag
- BC, (P): Bostäder och centrumverksamhet. Bottenvåningen ska utformas med en lägsta höjd på 3,5 m så att den kan användas för lokaler. Parkering medges för del i bottenvåning eller under planterbart bjälklag
- B,D, (P): Bostäder och vårdboenden. Lokaler för icke störande verksamheter får medges i bottenvåningen. Parkering medges för del i bottenvåning eller under planterbart bjälklag
- BR: Bostäder samt kultur och fritid. Lokaler för icke störande verksamheter får medges i bottenvåningen.
- E<sub>1</sub>: Teknisk anläggning, pumpstation. Högsta byggnadshöjd 3,5 m. Väggar ska vara målad träpanel och byggnaden ska ha sadeltak
- E<sub>2</sub>: Teknisk anläggning, transformatorstation
- E<sub>3</sub>: Teknisk anläggning, Tryckstegringsstation
- L: Odling
- P: Parkering
- RE: Kultur och fritid. Teknisk anläggning får anordnas i souterängplan
- RSC: Kultur och fritid, Skola, centrumändamål
- S: Skola, förskola

Vattenområden

- W: Öppet vattenområde
- W<sub>1</sub>: Brygga för bad får anordnas

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Mark ska utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Inom allmän platsmark får underjordiska ledningar förläggas. Mindre byggnader/skärmtak för service får uppföras; cykelställ, bodar, kolonilotter, återvinningsstation, sopkärl och liknande. Vid trädällning ska planbeskrivningens riktlinjer följas.

- +0.0: Föreskriven höjd över nollplan
- allé: Planterade träd i rad
- damm: Dagvattenanläggning får anordnas
- gång: Gångväg
- kontemplation: Kontemplationsplats. Byggnad får uppföras på högst 25 m<sup>2</sup> byggnadsarea och högst 5 m totalhöjd

UTNYTTJANDEGRAD

- e, 000: Minsta fastighetsstorlek i m<sup>2</sup>
- e, 000: Största byggnadsarea i m<sup>2</sup> ovan mark. Utöver angiven byggnadsarea får q-markerad byggnad bibehållas.
- e, 00: Största andel i procent av fastighetsarea som får bebyggas med uthus och garage ovan mark
- e,00: Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea, dock högst 220 m<sup>2</sup> varav uthus och garage högst 50 m<sup>2</sup>. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Utöver angiven byggnadsarea får q-markerad byggnad bibehållas.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med skärmtak eller uthus. Uthus ska ha väggar av träpanel och tak ska vara sadel- eller pulpettak. Balkonger får finnas.
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag och bebyggas med skärmtak eller uthus.

MARKENS ANORDNANDE

Mark ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Obebyggd gräns mot allmän plats ska för bostäder, om inte annat anges, förses med häck eller staket. Undantag får göras med högst 3 m för infart.

- n<sub>1</sub>: Obebyggd gräns mot gata ska förses med minst 1,6 m höga plank. Undantag får göras med högst 3 m för infart. Infarten skall utformas som en portal.
- n<sub>2</sub>: För markytan är endast genomsläppligt eller halvgenomsäppligt material tillåtet
- n<sub>3</sub>: Markens höjd får inte ändras mer än 0,3 meter

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Byggnader ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsprinciper.

Huvudbyggnad för bostäder skall, om inte annat anges, placeras i förgårdsgrens om sådan finns, annars i användningsgräns mot gata.

Fierbostadshus skall utformas som individuella byggkroppar på högst 30 meter i bredd. Dessa byggkroppar ska ha olika kulör och formgivning samt entré både mot gata och mot gård.

Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till +2,6 m inte skadar byggnaden/anläggningen.

Tak på huvudbyggnad ska vara sadeltak av plåt eller tegel. Takvinkel skall vara minst 10°.

Utöver redovisad byggnadsvolym får balkong/burspråk kraga ut högst 0,7 m från fasadliv över allmän plats. Fri höjd över allmän plats skall vara minst 3,0 meter.

Utöver angivet våningsantal får en extra våning inredas på högst 12 % av tillåten byggnadsarea för frilliggande småhus, högst 8 % per trapphus för fierbostadshus och högst 8 % för andra byggnader.

- 0.0: Högsta byggnadshöjd i meter
- V: Högsta antal våningar
- II-II: Lägsta och högsta antal våningar
- fril: Endast friliggande hus. Högst en bostadsenhet per huvudbyggnad.
- kedjehus: Kedjehus och parhus. Största byggnadsarea per bostadsenhet är 160 m<sup>2</sup> varav uthus och garage får sammanlagt vara högst 35 m<sup>2</sup>.
- radhus: Utöver fierbostadshus får radhus med största byggnadsarea på 90 m<sup>2</sup> per bostadsenhet anordnas
- v<sub>1</sub>: Vind får inte inredas
- v<sub>2</sub>: Suterängsvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar
- k: De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i plan- och genomförandebeskrivningen skall särskilt beaktas vid ändring
- q: Byggnader som omfattas av 8 kap. 13 § PBL

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- a<sub>1</sub>: Marklov krävs även för marktågårdar som försämrar markens genomsläpplighet
- a<sub>2</sub>: Marklov krävs även för markuppfyllnad och schack

ILLUSTRATION

100 meter från strandlinje

ANTAGANDEHANDLING

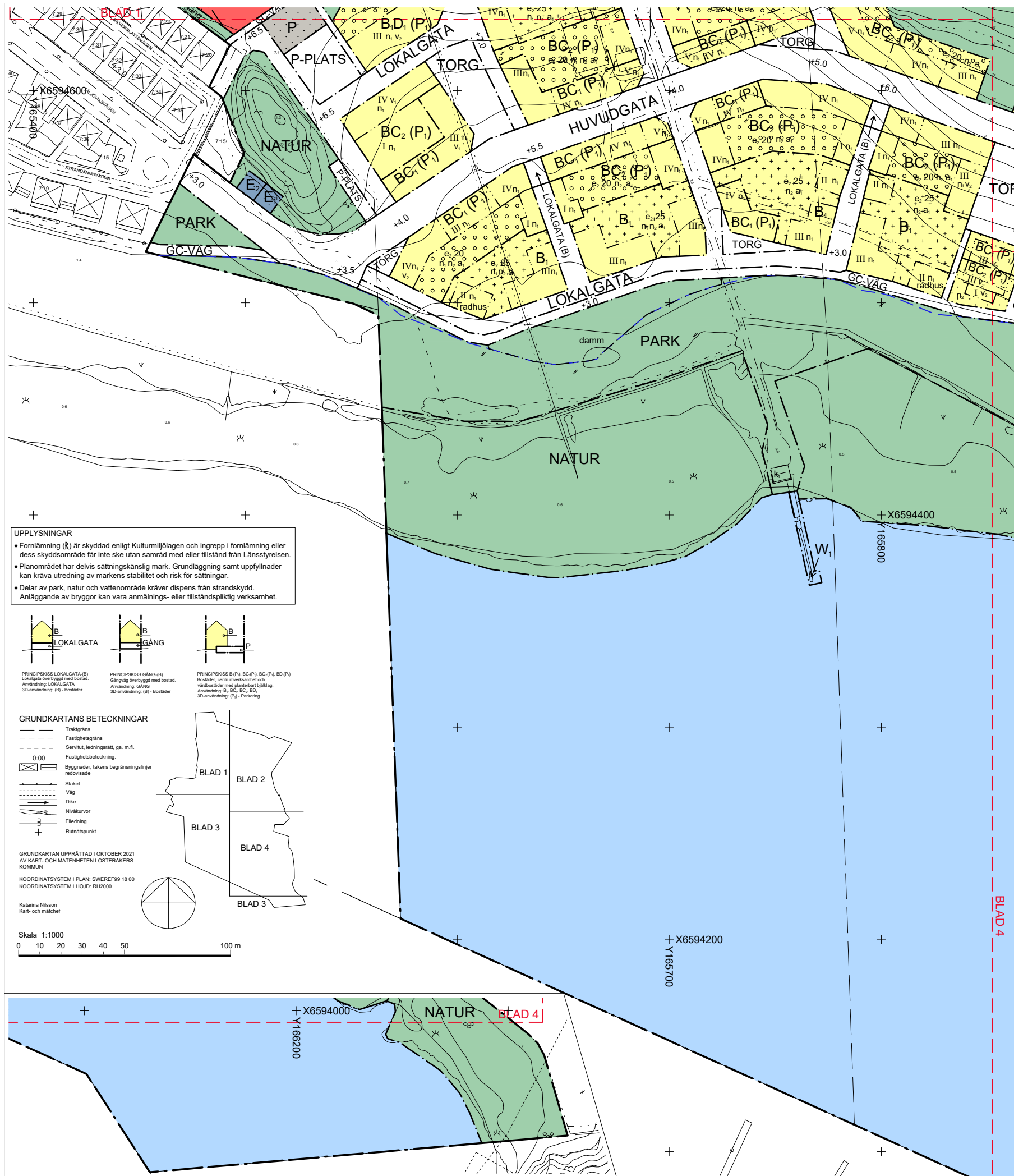
Blad 2 av 4

NÄSÄNGEN, etapp 1

Österåkers kommun, Stockholms län  
Upprättad den 22 november 2021, enligt PBL (2010:900)  
Rev. 2022-04-19

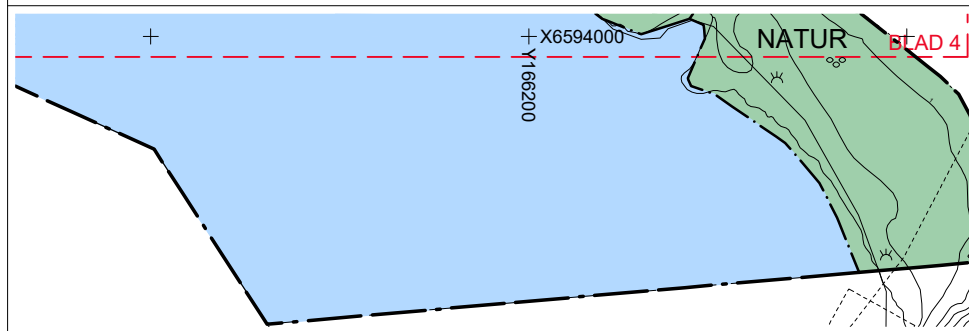
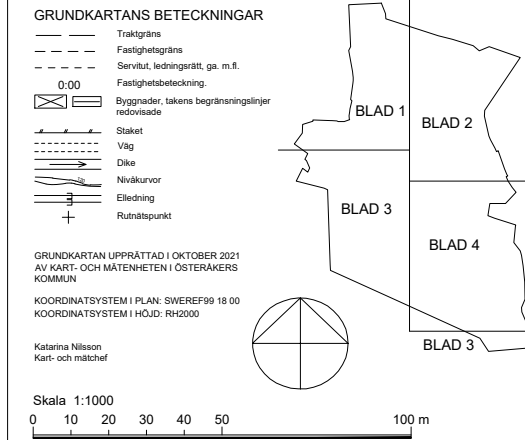
Maria Bengs Planchef	Daniel Nygårds Planarkitekt		
Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum			
Instans	KF		





**UPPLYSNINGAR**

- Fornlämning (K) är skyddad enligt Kulturmiljölagen och ingrepp i fornlämning eller dess skyddsområde får inte ske utan samråd med eller tillstånd från Länsstyrelsen.
- Planområdet har delvis sättningskänslig mark. Grundläggning samt uppfyllnader kan kräva utredning av markens stabilitet och risk för sättningar.
- Delar av park, natur och vattenområde kräver dispens från strandskydd. Anläggande av bryggor kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig verksamhet.



**PLANKARTA MED BESTÄMMELSER**

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:  
- Illustrationsplan - Plan- och genomförandebeskrivning

**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

- HUVUDGATA** Trafik mellan områden
- LOKALGATA** Lokaltrafik
- LOKALGATA (B)** Lokaltrafik i markplan. Bostäder är tillåtet över en frihöjd på 3,5 m
- GC-VÄG** Gång- och cykelväg
- GCL-VÄG** Gång-, cykel- och begränsad lokaltrafik
- GÅNG** Gångtrafik
- GÅNG (B)** Gångtrafik i markplan. Bostäder är tillåtet över en frihöjd på 2,4 m
- P-PLATS** Parkering. Återvinningsstation får anordnas.
- TORG** Gångtrafik, handel och publik verksamhet
- PARK** Anlagd park med möjlighet till odling
- PARK/BADPLATS** Parkområde med friluftsbad. Anordningar i anslutning till badet får uppföras.
- NATUR** Naturområde. Skall skötas i enlighet med skötselplan enl planbeskrivningen.

**Kvartersmark**

- B** Bostäder. Lokaler för icke störande verksamheter får medges i bottenvåningen.
- B, (P)** Bostäder. Lokaler för icke störande verksamheter får medges i bottenvåningen. Parkering medges för del i bottenvåning eller under planterbart bjälklag
- BC, (P)** Bostäder och centrumverksamhet. Minst 50 % av bottenvåning ska utgöras av lokaler med lägsta höjd på 3,5 m samt entré mot gata eller torg. Parkering medges för del i bottenvåning eller under planterbart bjälklag
- BC, (P)** Bostäder och centrumverksamhet. Bottenvåningen ska utformas med en lägsta höjd på 3,5 m så att den kan användas för lokaler. Parkering medges för del i bottenvåning eller under planterbart bjälklag
- B, D, (P)** Bostäder och vårdbostäder. Lokaler för icke störande verksamheter får medges i bottenvåningen. Parkering medges för del i bottenvåning eller under planterbart bjälklag
- BR** Bostäder samt kultur och fritid. Lokaler för icke störande verksamheter får medges i bottenvåningen.
- E<sub>1</sub>** Teknisk anläggning, pumpstation. Högsta byggnadshöjd 3,5 m. Väggar ska vara målad träpanel och byggnaden ska ha sadeltak
- E<sub>2</sub>** Teknisk anläggning, transformatorstation
- E<sub>3</sub>** Teknisk anläggning, Tryckstegringsstation
- L** Odling
- P** Parkering
- RE** Kultur och fritid. Teknisk anläggning får anordnas i souterängplan
- RSC** Kultur och fritid, Skola, centrumändamål
- S** Skola, förskola

**Vattenområden**

- W** Öppet vattenområde
- W<sub>1</sub>** Brygga för bad får anordnas

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

Mark ska utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Inom allmän platsmark får underjordiska ledningar förläggas. Mindre byggnader/skärmtak för service får uppföras; cykelställ, bodar, kolonilottor, återvinningsstation, sopkärl och liknande. Vid trädfallning ska planbeskrivningens riktlinjer följas.

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet
- allé Planterade träd i rad
- damm Dagvattenanläggning får anordnas
- gång Gångväg
- kontemplation Kontemplationsplats. Byggnad får uppföras på högst 25 m<sup>2</sup> byggnadsarea och högst 5 m totalhöjd

**UTNYTTJANDEGRAD**

- e, 000 Minsta fastighetsstorlek i m<sup>2</sup>
- e, 000 Största byggnadsarea i m<sup>2</sup> ovan mark. Utöver angiven byggnadsarea får q-markerad byggnad bibehållas.
- e, 00 Största andel i procent av fastighetsarea som får bebyggas med uthus och garage ovan mark
- e,00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea, dock högst 220 m<sup>2</sup> varav uthus och garage högst 50 m<sup>2</sup>. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Utöver angiven byggnadsarea får q-markerad byggnad bibehållas.

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med skärmtak eller uthus. Uthus ska ha väggar av träpanel och tak ska vara sadel- eller pulpettak. Balkonger får finnas.
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag och bebyggas med skärmtak eller uthus.

**MARKENS ANORDNANDE**

Mark ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Obebyggd gräns mot allmän plats ska för bostäder, om inte annat anges, förses med häck eller staket. Undantag får göras med högst 3 m för infart.

- n<sub>1</sub> Obebyggd gräns mot gata ska förses med minst 1,6 m höga plank. Undantag får göras med högst 3 m för infart. Infarten skall utformas som en portal.
- n<sub>2</sub> För markytan är endast genomsläppligt eller halvgenomsläppligt material tillåtet
- n<sub>3</sub> Markens höjd får inte ändras mer än 0,3 meter

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

Byggnader ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Huvudbyggnad för bostäder skall, om inte annat anges, placeras i förgårdsgrens om sådana finns, annars i användningsgräns mot gata. Fierbostadshus skall utformas som individuella byggkroppar på högst 30 meter i bredd. Dessa byggnadskroppar ska ha olika kulör och formgivning samt entré både mot gata och mot gård.

Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till +2,6 m inte skadar byggnaden/anläggningen.

Tak på huvudbyggnad ska vara sadeltak av plåt eller tegel. Takvinkel skall vara minst 10°. Utöver redovisad byggnadsvolym får balkong/burspråk kraga ut högst 0,7 m från fasadiv över allmän plats. Fri höjd över allmän plats skall vara minst 3,0 meter.

Utöver angivet våningsantal får en extra våning inredas på högst 12 % av tillåten byggnadsarea för friliggande småhus, högst 8 % per trapphus för flerbostadshus och högst 8 % för andra byggnader.

- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter
- V Högsta antal våningar
- II-II Lägsta och högsta antal våningar
- fril Endast friliggande hus. Högst en bostadsenhet per huvudbyggnad.
- kedjehus Kedjehus och parhus. Största byggnadsarea per bostadsenhet är 160 m<sup>2</sup> varav uthus och garage får sammanlagt vara högst 35 m<sup>2</sup>.
- radhus Utöver flerbostadshus får radhus med största byggnadsarea på 90 m<sup>2</sup> per bostadsenhet anordnas
- v<sub>1</sub> Vind får inte inredas
- v<sub>2</sub> Suterängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar
- k De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i plan- och genomförandebeskrivningen skall särskilt beaktas vid ändring
- q Byggnader som omfattas av 8 kap. 13 § PBL

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

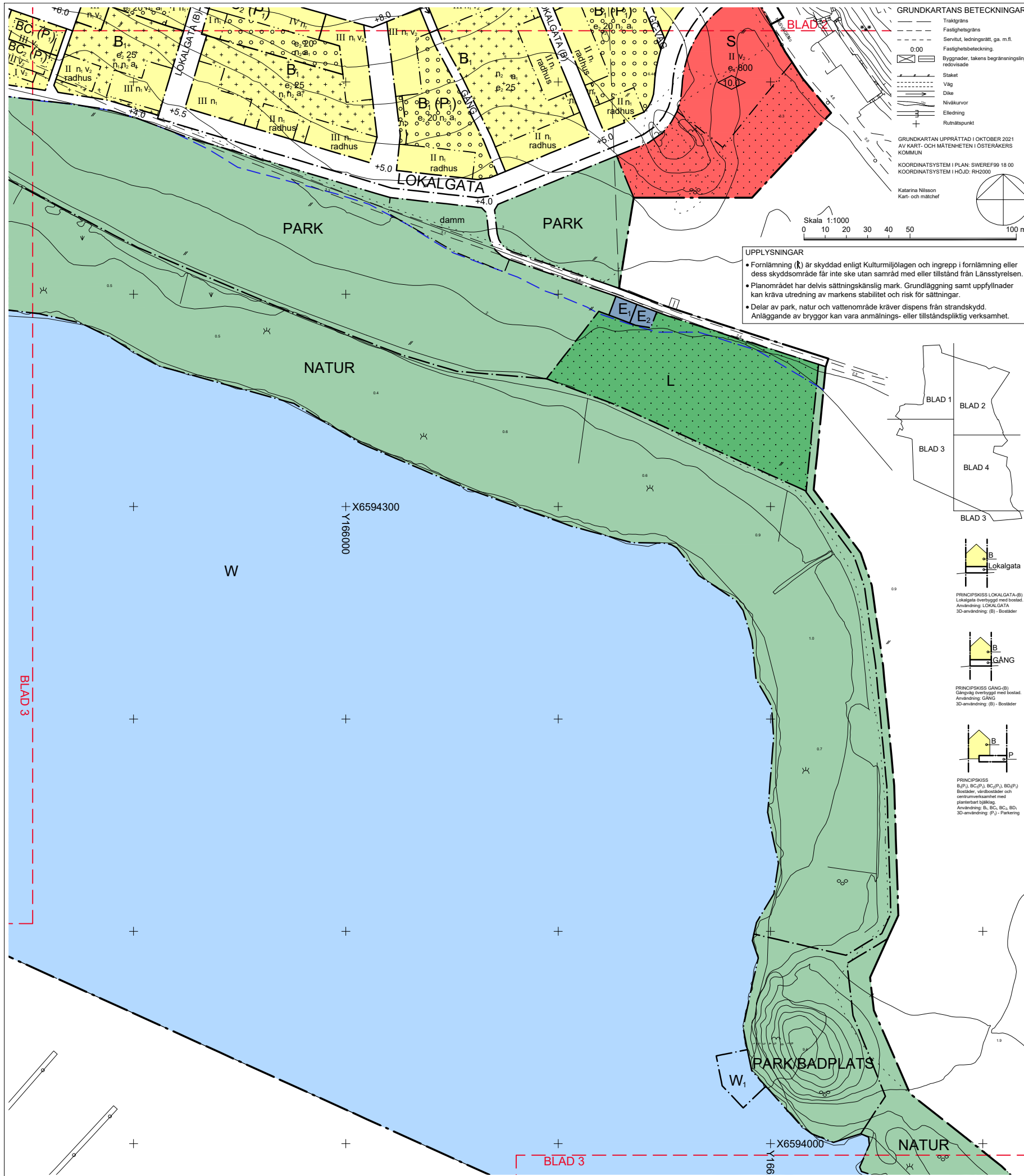
- a<sub>1</sub> Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet
- a<sub>2</sub> Marklov krävs även för markuppfyllnad och schack

**ILLUSTRATION**

100 meter från strandlinje

**ANTAGANDEHANDLING**

Detaljplan för		Blad 3 av 4	
<b>NÄSÄNGEN, etapp 1</b>			
Österåkers kommun, Stockholms län			
Upprättad den 22 november 2021, enligt PBL (2010:900)			
Rev. 2022-04-19			
Maria Bengs Planchef	Daniel Nygårds Planarkitekt		
Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum			
Instans	KF		



## PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:  
- Illustrationsplan - Plan- och genomförandebeskrivning

## 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

- HUVUDGATA** Trafik mellan områden
- LOKALGATA** Lokaltrafik
- LOKALGATA (B)** Lokaltrafik i markplan. Bostäder är tillåtet över en frihöjd på 3,5 m
- GC-VÄG** Gång- och cykelväg
- GCL-VÄG** Gång-, cykel- och begränsad lokaltrafik
- GÅNG** Gångtrafik
- GÅNG (B)** Gångtrafik i markplan. Bostäder är tillåtet över en frihöjd på 2,4 m
- P-PLATS** Parkering. Återvinningsstation får anordnas.
- TORG** Gångtrafik, handel och publik verksamhet
- PARK** Anlagd park med möjlighet till odling
- PARK/BADPLATS** Parkområde med friluftsbad. Anordningar i anslutning till badet får uppföras.
- NATUR** Naturområde. Skall skötas i enlighet med skötselplan enl planbeskrivningen.

### Kvartersmark

- B<sub>i</sub>** Bostäder. Lokaler för icke störande verksamheter får medges i bottenvåningen.
- B<sub>i</sub> (P<sub>i</sub>)** Bostäder. Lokaler för icke störande verksamheter får medges i bottenvåningen. Parkering medges för del i bottenvåning eller under planterbart bjälklag
- BC<sub>i</sub> (P<sub>i</sub>)** Bostäder och centrumverksamhet. Minst 50 % av bottenvåning ska utgöras av lokaler med lägsta höjd på 3,5 m samt entré mot gata eller torg. Parkering medges för del i bottenvåning eller under planterbart bjälklag
- BC<sub>i</sub> (P<sub>i</sub>)** Bostäder och centrumverksamhet. Bottenvåningen ska utformas med en lägsta höjd på 3,5 m så att den kan användas för lokaler. Parkering medges för del i bottenvåning eller under planterbart bjälklag.
- B,D<sub>i</sub> (P<sub>i</sub>)** Bostäder och värdboende. Lokaler för icke störande verksamheter får medges i bottenvåningen. Parkering medges för del i bottenvåning eller under planterbart bjälklag
- BR<sub>i</sub>** Bostäder samt kultur och fritid. Lokaler för icke störande verksamheter får medges i bottenvåningen.
- E<sub>1</sub>** Teknisk anläggning, pumpstation. Högsta byggnadshöjd 3,5 m. Väggar ska vara målad träpanel och byggnaden ska ha sadeltak
- E<sub>2</sub>** Teknisk anläggning, transformatorstation
- E<sub>3</sub>** Teknisk anläggning, Tryckstegringsstation
- L** Odling
- P** Parkering
- RE<sub>i</sub>** Kultur och fritid. Teknisk anläggning får anordnas i souterängplan
- RSC<sub>i</sub>** Kultur och fritid, Skola, centrumändamål
- S** Skola, förskola

### Vattenområden

- W** Öppet vattenområde
- W<sub>1</sub>** Brygga för bad får anordnas

### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Mark ska utformas i överensstämmelse med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Inom allmän platsmark får underjordiska ledningar förläggas. Mindre byggnader/skärmtak för service får uppföras; cykelställ, bodar, kolonilottor, återvinningsstation, sopkärl och liknande. Vid trädfällning ska planbeskrivningens riktlinjer följas.

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplan
- allé Planterade träd i rad
- damm Dagvattenanläggning får anordnas
- gång Gångväg
- kontemplation Kontemplationsplats. Byggnad får uppföras på högst 25 m<sup>2</sup> byggnadsarea och högst 5 m totalhöjd

### UTNYTTJANDEGRAD

- e, 000 Minsta fastighetsstorlek i m<sup>2</sup>
- e, 000 Största byggnadsarea i m<sup>2</sup> ovan mark. Utöver angiven byggnadsarea får q-markerad byggnad bibehållas.
- e, 00 Största andel i procent av fastighetsarea som får bebyggas med uthus och garage ovan mark
- e,00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea, dock högst 220 m<sup>2</sup> varav uthus och garage högst 50 m<sup>2</sup>. Endast en huvudbyggnad får anordnas per fastighet. Utöver angiven byggnadsarea får q-markerad byggnad bibehållas.

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med skärmtak eller uthus. Uthus ska ha väggar av träpanel och tak ska vara sadel- eller pulpettak. Balkonger får finnas.
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag och bebyggas med skärmtak eller uthus.

### MARKENS ANORDNANDE

Mark ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsprinciper. Obebyggd gräns mot allmän plats ska för bostäder, om inte annat anges, förses med häck eller staket. Undantag får göras med högst 3 m för infart.

- n<sub>1</sub> Obebyggd gräns mot gata ska förses med minst 1,6 m höga plank. Undantag får göras med högst 3 m för infart. Infarten skall utformas som en portal.
- n<sub>2</sub> För markytan får endast genomsläppligt eller halvgenomsläppligt material tillåtas
- n<sub>3</sub> Markens höjd får inte ändras mer än 0,3 meter

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Byggnader ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltungsprinciper.

Huvudbyggnad för bostäder skall, om inte annat anges, placeras i förgårdsgräns om sådan finns, annars i användningsgräns mot gata.

Fierbostadshus skall utformas som individuella byggkroppar på högst 30 meter i bredd. Dessa byggkroppar ska ha olika kulör och formgivning samt entré både mot gata och mot gård.

Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas och utföras så att naturligt översvämande vatten upp till +2,6 m inte skadar byggnaden/anläggningen.

Tak på huvudbyggnad ska vara sadeltak av plåt eller tegel. Takvinkel skall vara minst 10°.

Utöver redovisad byggnadsvolym får balkong/burspråk kraga ut högst 0,7 m från fasadiv över allmän plats. Fri höjd över allmän plats skall vara minst 3,0 meter.

Utöver angivet våningsantal får en extra våning inredas på högst 12 % av tillåten byggnadsarea för friliggande småhus, högst 8 % per trapphus för flerbostadshus och högst 8 % för andra byggnader.

0,0 Högsta byggnadshöjd i meter

- V Högsta antal våningar
- II-II Lägsta och högsta antal våningar
- fril Endast friliggande hus. Högst en bostadsenhet per huvudbyggnad.
- kedjehus Kedjehus och parhus. Största byggnadsarea per bostadsenhet är 160 m<sup>2</sup> varav uthus och garage får sammanlagt vara högst 35 m<sup>2</sup>.
- radhus Utöver flerbostadshus får radhus med största byggnadsarea på 90 m<sup>2</sup> per bostadsenhet anordnas
- v<sub>1</sub> Vind får inte inredas
- v<sub>2</sub> Suterängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar
- k De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i plan- och genomförandebeskrivningen skall särskilt beaktas vid ändring
- q Byggnader som omfattas av 8 kap. 13 § PBL

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- a<sub>1</sub> Marklov krävs även för markätgärder som försämrar markens genomsläpplighet
- a<sub>2</sub> Marklov krävs även för markuppfyllnad och schack

### ILLUSTRATION

100 meter från strandlinje

### ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för **NÄSÄNGEN, etapp 1** Blad 4 av 4  
Österåkers kommun, Stockholms län  
Upprättad den 22 november 2021, enligt PBL (2010:900)  
Rev. 2022-04-19

Maria Bengs Planchef	Daniel Nygårds Planarkitekt			
Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr	
Beslutsdatum				
Instans	KF			