Del av planbestämmelse som utgår har markerats med röd linje enligt Länsstyrelsens beslut 2011-09-27.

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av

- plankarta med bestämmelser

Till planen hör

- planbeskrivning
- illustrationskarta
- grundkarta
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse
- utställningsutlåtande

INFORMATION

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

Byggnaders placering och utformning

För att betona gatornas betydelse som gemensamt gestaltningstema i området, bör byggnader där så är möjligt placeras i gräns mot gata.

Byggnader i området ska ges en omsorgsfull gestaltning. Fasader mot gata ska utformas med särskild hänsyn till dess placering vid gata. Byggnader ska utformas så att de får en låg energiförbrukning. Fasader på större byggnader kan med fördel ges en indelning för att visuellt minska byggnadsvolymerna. Fasader kan vara av puts, trä, plåt eller skivor eller kombinationer 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 rikta sig 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 genomsläppliga material så som t ex hålsten av betong eller grus användas. De hårdgjorda ytor som ändå krävs för verksamheten kan brytas upp med planteringar. Fördröjningsdamm för dagvatten kan med fördel anläggas inom fastighet.

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 gräsyta. Närmast gata bör inte upplag anordnas.

Risker

Inför etablering av tankstation inom området i närheten av väg 227 ska säkerhetsfrågorna utredas vidare. Länsstyrelsen i Stockholms län har angett skyddsavstånd mellan tankstationer och kontorsbebyggelse till 25 m och till bostadsbebyggelse 50 m. Hotell bedöms likvärdigt med bostadsbebyggelse. Transporter med farligt gods på väg 227 ger ökade risker. Det kan krävas utökade skyddsavstånd eller tekniska/organisatoriska riskreducerande åtgärder

Buller

I Svensk standard (SS 25268:2009) - *Ljudklassning av utrymmen i byggnader* -redovisas gränsvärden för kontor och hotell inomhus. För hotell tillämpas inomhusriktvärdena 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 jämställas med tyst verksamhet) avsedda för kontorsarbete, samtal och dylikt.

Riktvärden för ljudnivåer utomhus finns varken för hotell, kontor eller verksamheter.

Skala A1 1:2000 A3 1:4000

0 10 20 50 100 200 300

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	Genomfartstrafik
LOKALGATA	Lokaltrafik
GC-VÄG	Gång- och cykeltrafik
NATUR	Natur
NATURPARK	Naturpark

Kvartersmark

C_1	Restaurang, konferens, utställning
E	Pumpstation
J_1K	Industri och kontor som inte är störande för omgivningen
J_1K_1	Industri, kontor och hotell som inte är störande för omgivningen.
J_1K_1G	Industri, kontor, hotell och restaurang som inte är störande för omgivningen ~~samt drivmedelsförsäljning varav högst 200 m² försäljning av livsmedel.~~

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 ridvägar anläggas.

UTNYTTJANDEGRAD

e_1 Minsta tomtstorlek är 5 000 m².

$e_2$00 Största byggnadsarea i m².

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas.

MARKENS ANORDNANDE

Mark, vegetation och utfart

g Gemensamhetsanläggning får anordnas.

Körbar utfart får inte anordnas.

Bergsslänter får ha en lutning av högst 5:1.
Vid utformning av slutliga bergsslänter ska slänterna skrotas och lösa block tas bort. Därefter ska en stabilitetsbesiktning utföras.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

00 Högsta nockhöjd i meter. Härutöver medges vindkraftverk med en högsta egen höjd av 10 meter samt teknikutrymmen i mindre omfattning.

b_1 Fasad och tak ska utföras med icke brännbart material. Entré får ej anordnas mot väg 227.

Inom området får teknikhus uppföras. De ges en fri yta om 10 x 10 m samt skyddsavstånd om 5 m till byggnad eller brännbart material. Tillfartsmöjlighet till teknikhus ska finnas.
Byggnader ska placeras minst 6 meter från annan tomtgräns än gräns mot lokalgata.
Skyltar ska integreras i byggnadsgestaltningen och ska, mot väg 73, ha fristående bokstäver. Skyltar får endast utgöra reklam för inom byggnaden pågående verksamheter. Skyltar får ha en högsta höjd på 5,0 meter. Skyltning som är föränderlig eller blinkande är inte tillåten. Takskyltar tillåts inte.
50 % av dagvattnet ska omhändertas/fördröjas inom respektive fastighet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Haninge kommun

Detaljplan

Plankarta med bestämmelser

Albyberg, etapp 1

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

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Sara Eriksdotter Hamamgi
Haninge kommun

Henrik Lundberg
Stadsarkitekt

SAMRÅD	2010-01-21-2010-02-19
UPPRÄTTAD	2010-07-02
UTSTÄLLD	2010-08-18 - 2010-09-22
REVIDERAD	2011-05-05
ANTAGEN	2011-06-13
LAGA KRAFT	2011-10-25
ARKIVNR	D-209