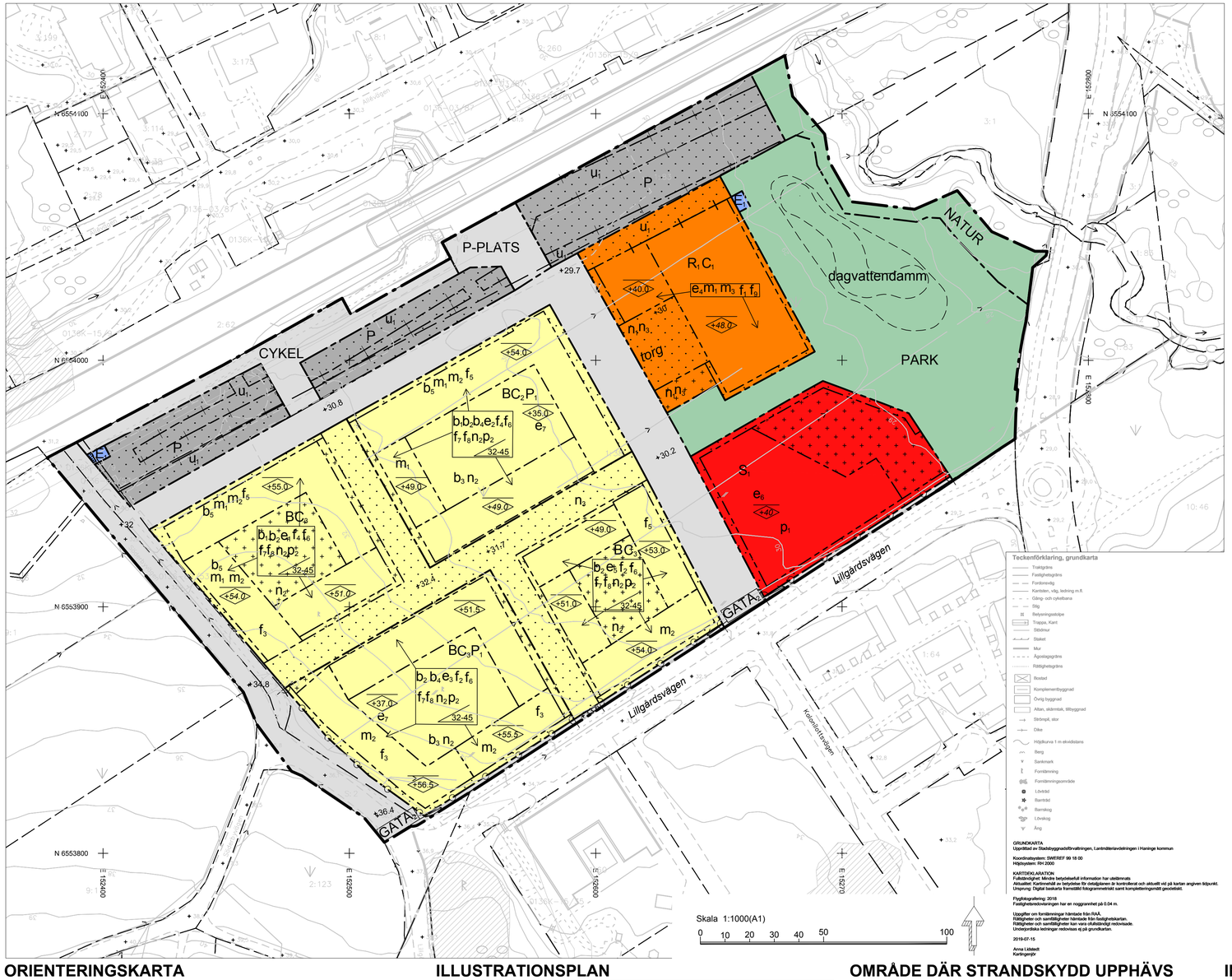
PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GATA$_L$	Lokalgata
GATA$_H$	Huvudgata
CYKEL	Cykelväg
P-PLATS	Cykelparkering
PARK	Park
NATUR	Naturområde

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B	Bostäder
C$_1$	Centrumändamål medges i del av bottenvåning
C$_2$	Lokaler/lokal för centrumändamål ska finnas i bottenvåning i kvarterets nordligaste hörn. I resterande lägen får lokaler finnas i bottenvåning
C$_3$	Lokaler för centrumändamål får finnas i bottenvåning
E$_1$	Elnätsstation
P	Parkering. Återvinningsstation får finnas
P$_1$	Parkering i garage under bostadsgård och under bostadshus
R$_1$	Idrottshall
S$_1$	Förskola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

dagvattendamm — Marken är avsedd för dagvattendamm enligt illustrationslinjen. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Mark och vegetation

+0.0 — Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e_1 — Största totala exploatering är 8 700 kvadratmeter bruttoarea för byggnader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_2 — Största totala exploatering är 11 000 kvadratmeter bruttoarea för byggnader, varav minst 100 kvardratmeter bruttoarea ska utgöra centrumändamål. Yta för parkeringsgarage ingår ej i angiven bruttoarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_3 — Största totala exploatering är 9 400 kvadratmeter bruttoarea för byggnader. Yta för parkeringsgarage ingår ej i angiven bruttoarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_4 — Största totala exploatering är 5 700 kvadratmeter bruttoarea, varav maximalt 1 300 kvadratmeter bruttoarea får utgöra centrumändamål. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_5 — Största totala exploatering är 6 900 kvadratmeter bruttoarea för byggnader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_6 — Största totala exploatering är 1 800 kvadratmeter bruttoarea för byggnader. Maximal byggnadsarea är 1 000 kvadratmeter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_7 — Utöver angiven högsta nockhöjd får växthus om 30 kvadratmeter byggnadsarea anordnas. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får endast förses med komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

+0.0 — Högsta nockhöjd över angivet nollplan. Nockhöjden kan komma att begränsas av utformningsbestämmelserna f_3 eller f_9. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

32-45 — Takvinkeln ska vara mellan 32 och 45 grader. Mindre takvinkel accepteras där tak utformas som takterrass och där takterassens golvnivå är under intilliggande taks takfot. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

p_1 — Byggnad ska placeras och utformas så att en bullerskyddad uteplats skapas där minst halva lekytan skyddas från trafikbuller över 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal nivå. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

p_2 — Fasadlivförskjutningar i byggnadens placering ska finnas och utföras i principiell överensstämmelse med illustrationplanen på plankartan. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

f_1 — Huvudentré ska placeras mot torg. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_2 — Huvudentré ska placeras mot gata. Trapphus ska vara genomgående. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_3 — Högst 50% av byggnadskroppen får ha angiven högsta nockhöjd. Resterande delar av byggnaden ska vara minst 1,5 meter lägre än angiven högsta nockhöjd. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_4 — Trapphus ska vara genomgående. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_5 — Högst 50% av byggnadskroppen får ha angiven högsta nockhöjd. Resterande del ska vara minst 3 meter lägre än angiven högsta nockhöjd. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_6 — Byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Huvuddragen av detta är att:
- Taklandskapet ska varieras och brytas upp med olika lutningar på taken samt genom inslag av takkupor och takterrasser

- Sockelvåning ska markeras i utvalda lägen mot allmän plats (gata). Sockelvåning mot allmän plats ska vara tydligt markerad och ska utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad stadsmiljö. Fasader mot den gata som blir en förtätngning av Kolonilottvägen samt mot torg ska ha en förhöjd sockelvåning med ett uttryck som omfattar 1-1,5 våningar

- Byggnadsvolymer och fasader ska omsorgsfullt gestaltas så att ett varierat uttryck uppnås. Större byggnadsvolymer ska visuellt delas upp, obruten fasad får vara högst 25 meter lång. Detta innebär att varje enhet ska särskiljas i volym (takutformning, husliv, etc) och/eller kulör/materialitet. Varje byggnadsvolym ska varieras på mer än ett sätt. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_7 — Balkong får inte sticka ut över prick- eller korsmark. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_8 — Sammanlagt ska minst tre öppningar mellan byggnadskroppar finnas i bostadskvarteren, dessa ska vara minst 8 meter breda och får ej överbyggas. Vid de öppningar där bostadsgårds och intilliggande gatas marknivå skiljer sig ska trappa eller annan förbindelse anordnas mellan förgårdsmark och bostadsgård. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_9 — Minst 50% av fasadytan i bottenvåning och minst 30% av fasadytan i övriga våningar utformas med uppglasningar i möjliga lägen mot torg. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b_1 — Källare får inte finnas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b_2 — Entréplan ska terränganpassas till marknivån på intilliggande gata så att utvändiga ramplösningar undviks. Minsta invändiga våningshöjd på entréplan/bottenvåning mot allmän gata är 2,7 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b_3 — Gård får byggas under med garage i en våning. Bjälklag ska vara planterbart. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b_4 — Parkeringsgarage i markplan får gå ut i fasad mot gata i högst 50% av respektive fasads horisontella sträckning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b_5 — Utrymningsväg mot innegård ska finnas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

Mark motsvarande minst 6 % av den totala reducerande hårdgjorda ytan inom kvartersmark ska reserveras för infiltration av dagvatten. Infiltrationsytorna kan delas upp och placeras utifrån de lokala förutsättningarna och ska utrustas med bräddmöjlighet och dräneringsrör anslutna till allmänna dagvattenledningar. 4 kap. 10 §

n_1 — Marken ska anordnas som torg. 4 kap. 10 §

n_2 — Marken ska anordnas i principiell överensstämmelse med illustrationsplanen på plankartan:
-En förgårdsmark om minst 2 meter ska anordnas mot bebyggelsens omgivande gator

-Bilparkering på bostadsgårdar tillåts inte. 4 kap. 10 §

n_3 — Markparkering får inte finnas. 4 kap. 13 § 1 st 3 p.

Stängsel och utfart

Korbar förbindelse får inte anordnas. 4 kap. 9 §

Skydd mot störningar. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

m_1 — Frisklufttintag placeras på översta våningen och bortvänt från järnväg. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

m_2 — Bostadslägenheter större än 35 kvadratmeter bruksarea ska utformas så att minst hälften av alla bostadsrum vetter mot bostadsgård. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

m_3 — Byggnad utformas så att det är möjligt att utrymma bort från järnväg. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft. 4 kap. 21 §

Markreservat

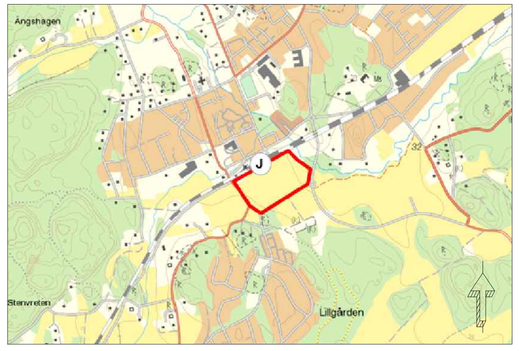
u_1 — Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

ILLUSTRATION

Illustrerad dagvattendamm

Bestämmelser gäller inom utpekade gränser

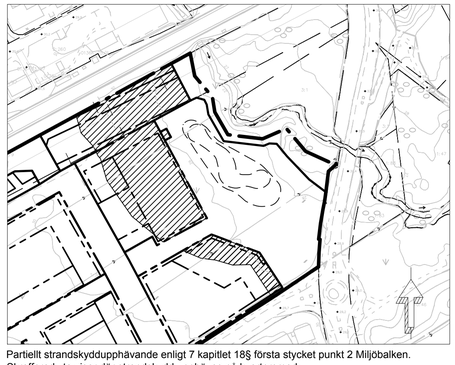
ORIENTERINGSKARTA



ILLUSTRATIONSPLAN

Möjlig utformning och placering av förslaget (Bjerking på uppdrag av Turbinen Fastigheter AB).

OMRÅDE DÄR STRANDSKYDD UPPHÄVS



Partiellt strandskyddupphävande enligt 7 kapitlet 18§ första stycket punkt 2 Miljöbalken.
Skrafferad yta visar där strandskydd upphävas på kvartersmark.
Streckad linje illustrerar den dagvattendamm som planeras anläggas på mark som omfattas av strandskydd.

INFORMATION

Kommunen beviljas partiellt upphävande av strandskydd för Rocklösaän inom fastigheterna Hammar 1:83 och Stav 1:38 i Tungelsta. Som skäl till upphävandet åberopas 7 kap 18 § första stycket punkt 2 Miljöbalken. Strandskydd upphävs på den kvartersmark som omfattas av strandskyddet.

Dagvattenhantering:
Mark och tak med vegetation, planteringar/rabatter samt vattenytor och permeabla semihårdgjorda ytor räknas ej som hårdgjorda ytor.

- Infiltrationsytor inom bostadskvarter ska i första hand utformas som växtbäddar, utförande enligt planbeskrivning.
- Infiltrationsytor inom kvartersmark samt allmän plats för gata ska i första hand utformas som skelettjordar under mark.
- Infiltrationsytor inom kvartersmark för parkering ska i första hand utformas som växtbäddar.

Framtaget kvalitetsprogram ska vara vägledande i bygglovsprövningen.

Detaljplanen är upprättad i enlighet med PBL 2010:900

Till planen hör:

☒ Planbeskrivning	☒ Samrådsredogörelse	☐ Marköverlåtelseavtal	☒ Planprogram
☒ Behovsbedömning	☒ Granskningsutlåtande	☒ Plankostnadsavtal	☒ Kvalitetsprogram
☐ Miljökonsekvensbeskrivning	☒ Utredningar	☐ Exploateringsavtal	☐ Gestaltningsprogram

Haninge kommun

Detaljplan

Plankarta med bestämmelser

Tungelsta

Del av Stav 1:38 med flera

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Lise Langseth	Eljesa Kasa	Anna Härlin
Planchef	Planarkitekt	Planarkitekt

UPPRÄTTAD	2020-03-10
SAMRÅDSPERIOD	2018-01-19 - 2018-02-18
GRANSKNINGSPERIOD	
ANTAGEN	
LAGA KRAFT	
ARKIVNR/DNR	

GRANSKNINGSHANDLING