

INFORMATION

ALLMÄNT

Till grund för områdets gestaltning ligger Program för Vegastaden, antaget av kommunfullmäktige 2006-09-18, samt gestaltungsprogram för Vegastaden detaljplan 1. Håninge kommuns regler för Ekokommun och Hållbar kommun tillämpas. Målet är en ekologiskt, ekonomiskt, socialt och fysiskt hållbar stadsdel. I denna detaljplan ska särskilt beaktas:

- god terränganpassning, god dagvattenhantering, samt tät småskalig bebyggelse för bevarande av naturmark och närhet till kollektivtrafik för många.

MARKBEHANDLING

Terränganpassning, mjuka slänter och låga terrasseringsringar, bevarad naturmark och begränsad sprängning eftersträvas. Bedömning av bevarandevärd vegetation ska göras som del av utvärdering efter utsättning på plats. Naturmark ska bevaras och skyddas under byggtid. Sprängkanter ska utformas med vedvet, t.ex. som arkitektoniska element med belysning eller efterbehandlade för diskret naturanpassning. Mjuka slänter bör maximalt luta 1:6. Körväg till garage eller parkeringsplats bör maximalt luta 1:10. Vid projektering av murar och plank ska hänsyn tas till siktförhållanden i korsningar. Oavsett planbestämmelser kan precisera krav på hur tomter ska anordnas även ställas vid bygglovsprövning. Samma höga kvalitet eftersträvas på såväl kvartersmark som på gatu- och parkmark, med en medvetet och varierad gestaltning av hårdgjorda och planterade ytor. Nyplanterade träd ska väljas med ett så stort stamomfång som möjligt.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR, t.ex. KVARTERSGRÄNDER

Kvartersmark ska i erforderlig omfattning göras tillgänglig för gemensambetsanläggning för t.ex. parkering, lekplats, gemensambetslokal och kvartersgränder. På kvartersgränder kan boendeparkering anordnas. I gestaltungsprogrammet föreslagna sektioner ska vara vägledande, men måste inte styra utformningen exakt. Funktionerna ska uppfyllas och karaktären t.ex. trädplantering bibehållas. Om området omdisponeras jämfört med illustrationsplanen t.ex. med gemensam sophämtning, kan de troligen göras smalare, önskas mer trottoar kan de breddas.

BULLER

Planområdes norra del är bullerstörd från järnvägen. Bullerskärmen planeras vid järnvägen (utanför planområdet). När denna uppförts ska enl. bullerutredningen riksdagens riktvärden kunna klaras med lämplig utformning av området och bostäderna samt val av lämpliga fönster, uteluftdon och fasader. För en smidigare bygprocess accepteras avstegfall B under den tid skärmen är under uppförande. Se vidare planbeskrivning. Eftersom nivåerna ändå ligger nära riksdagens riktvärden och trafiken på Vardövägen är svår att förutsäga tillämpas ljudklass B för bostadsbebyggelsen i detta område.

Bebyggelsen utmed Vardövägens förlängning kan antagligen placeras närmare vägmit än 10 m om tomtavgränsningen utformas som mur eller plank med täta grindar. Detaljerad bullerberäkning måste i så fall redovisas för bygglov.

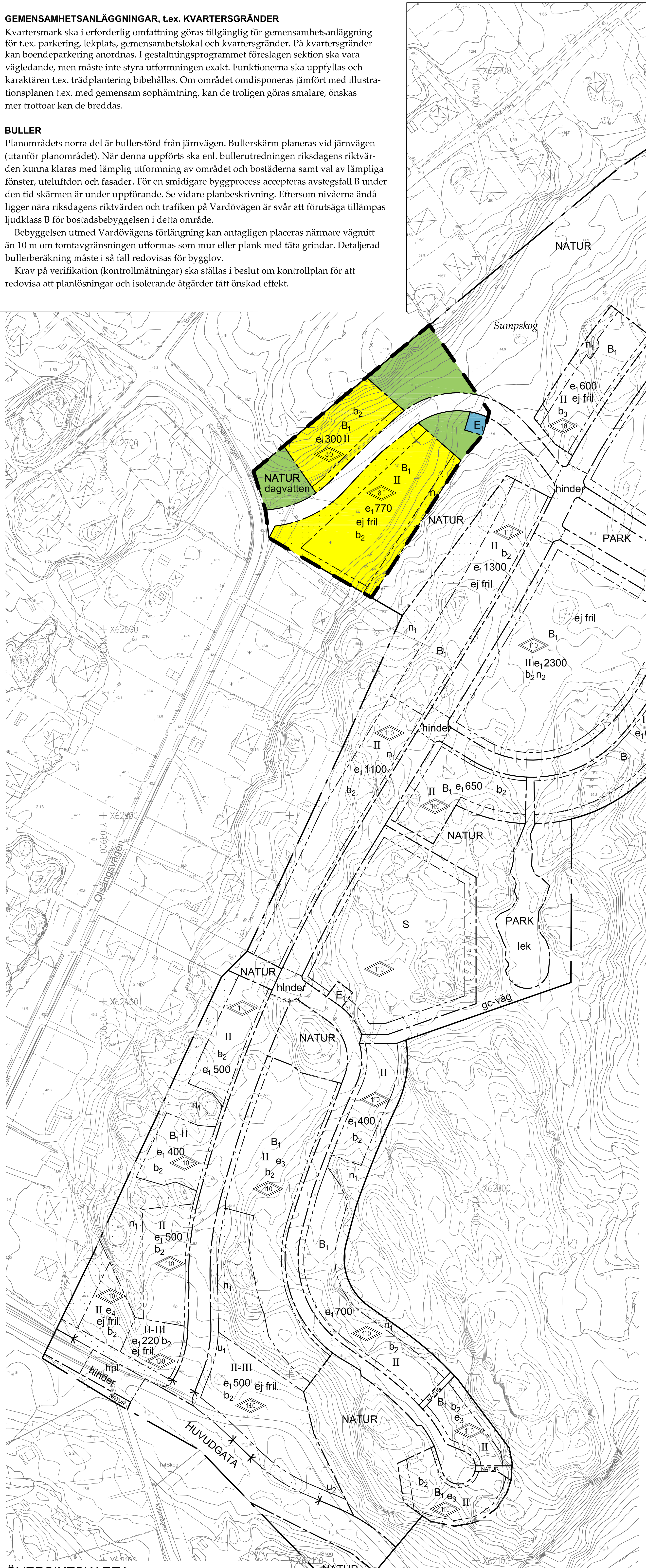
Krav på verifikation (kontrollmätningar) ska ställas i beslut om kontrollplan för att redovisa att planlösningar och isolerande åtgärder fått önskad effekt.

DAGVATTEN

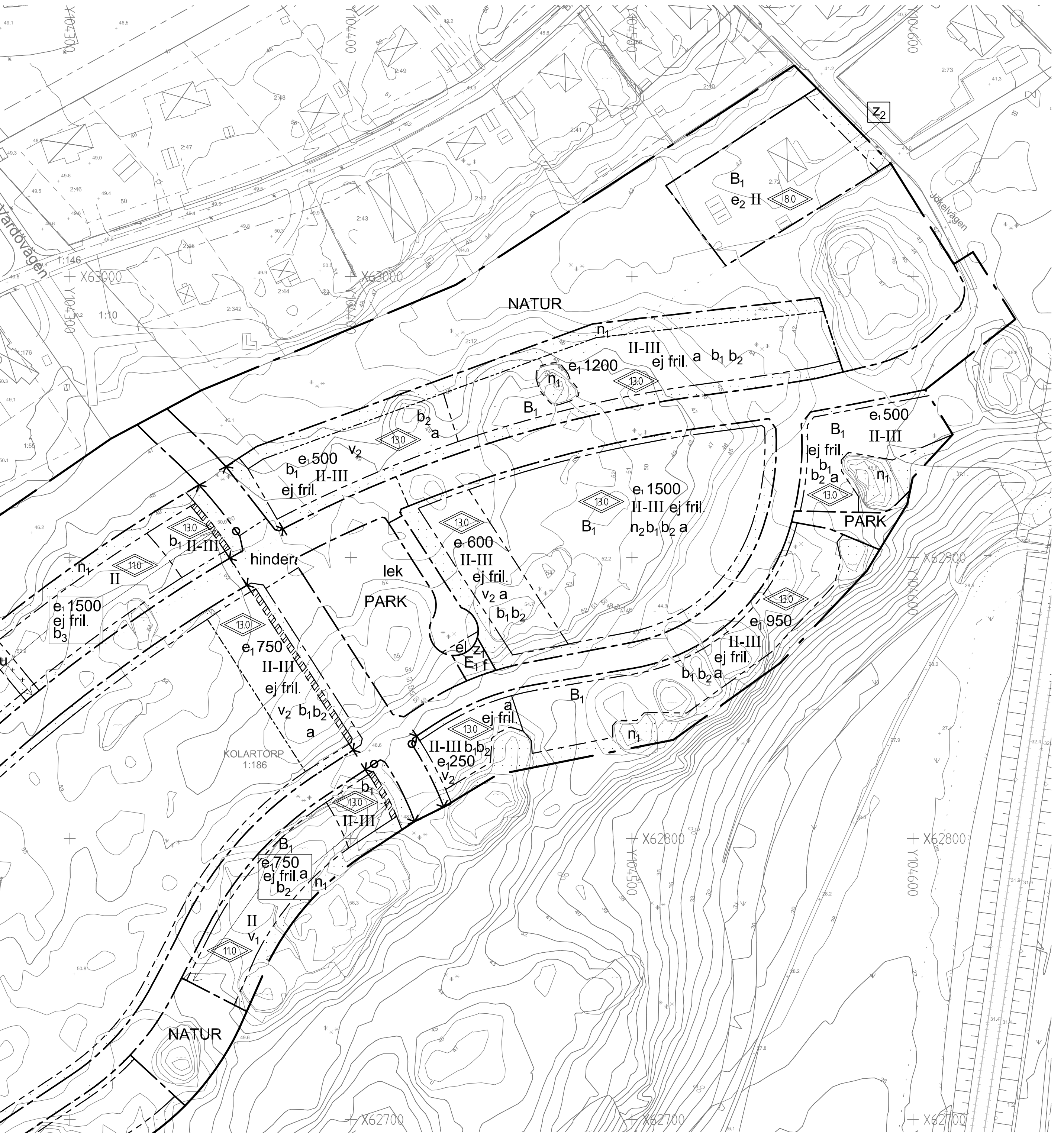
Dagvatten ska omhändertas lokalt inom varje fastighet så att avrinningen förblir densamma efter exploatering och flödet till bevarandevärd naturmark säkras. Dagvatten från hårdgjord yta (tak, parkeringsytor, uteplatser osv.) ska fördröjas och om möjligt infiltreras. Exempelvis kan stenmagasin anläggas och anslutas till av kommunen angiven anslutningspunkt. Vägledande dimensionering är 0,05 m³ magasin per m² hårdgjord yta. Med "gröna tak" kan volymen minskas med ca 20%. Vatten från vissa kvarter intill fuktålskande skogsmark, sumpskog, avleds direkt dit (b₂). P-platser på kvartersmark utföres med genomsläppligt material och rening av dagvatten. Dagvattenanläggningar och åtgärder för att förhindra förorening av dagvatten ska följas upp vid byggområde med krav på uppföljning i kontrollplan. Se vidare dagvattenutredning och planbeskrivning.

BYGGNADERS PLACERING OCH UTFORMNING

Krav på terränganpassning innebär att nivåskillnader ska tas upp med exempelvis souteråringväning, trappning med halvplan eller grundläggning på pelare. Inom samma kvarter kan därför bebyggelsestypen variera men det arkitektoniska uttrycket ska ändå vara sammanhållet. Stor omsorg ska ägnas åt fasadutformning, materialval och färgsättning. Planbestämmelserna medger generationsboende. Friskultsintag i byggnader inom 100 meter från järnvägen ska placeras på trygg sida (ej mot järnvägen). Ventilationen där bör förses med möjlighet till enkel nödavstängning.



ÖVERSIKTSKARTA



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- HUVUDGATA: Trafik mellan områden
- LOKALGATA: Lokaltrafik. Gata med fördröjningsmagasin för dagvatten i erforderlig omfattning
- PARK: Anlagd park
- NATUR: Naturområde iordningställt för rekreation, t.ex. med parkbänkar och gångstigar

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B₁: Bostäder. Lokaler för kommersiellt ändamål, handel, kontor och dylikt som inte är störande för omgivningen avseende lukt, buller och trafik får inrymmas i byggnadens gatuplan/bottenväning.
- E₁: Transformatorstation
- S: Förskola, skola

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- dagvatten: Damm eller magasin under mark för fördröjning av dagvatten
- hinder: Trafiksäkerhetsfrämjande åtgärd t.ex. farthinder med upphöjt parti eller avsmalning
- lek: Lekplats
- hpl: Hållplats med väderskydd
- gc-väg: Gång- och cykelväg
- el: Gata får underbyggas med transformatorstation

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 000: Högsta byggnadsarea i kvadratmeter. Byggrätt fördelas procentuellt efter fastighetstorlek. Högsta byggnadsarea för enbostadshus är 110 kvm, varav uthus får utgöra högst 30 kvm. Vid radhus får uthus utgöra högst 10 kvm av byggnadsarean. Högst 20% av fastighetsarean får bebyggas med friliggande enbostadshus. Minsta tomtstorlek är 400 kvm för friliggande enbostadshus, 250 kvm för par- och kedjehus och 140 kvm för radhus.
- e₂: Högsta byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 kvm och för uthus 40 kvm. Minsta tomtstorlek är 800 kvm.
- e₃: Minsta tomtstorlek för friliggande enbostadshus är 350 kvm, 250 kvm för par- och kedjehus och 140 kvm för radhus. Högsta byggnadsarea är 110 kvm för enbostadshus, varav uthus får utgöra högst 30 kvm och vid radhus högst 10 kvm. För friliggande enfamiljshus får byggnadsarean utgöra högst 25% av fastighetsarean, för flerbostadshus högst 30% av fastighetsarean.
- e₄: Högsta bruttoarea är 1000 kvadratmeter.

Endast en huvudbyggnad och ett uthus får uppföras per tomt. Där terrängen så medger får utöver angiven byggnadsarea parkeringsdäck för kvarterets/fastighetens behov uppföras i enlighet med typskiss i planbeskrivning s. 14. Dess takterrass skall vara planterad, vistelsvänlig och i nivå med anslutande mark.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får ej bebyggas. Altan får ej uppföras. Där naturmark (enl. n₁) ej bevaras får stödmur och mur i tomtgräns samt parkeringsdäck enligt ovan uppföras.
- Marken får endast bebyggas om erforderligt bullerskydd uppförs i tomtgräns mot gata
- Marken får endast bebyggas med demonterbart uthus
- u: Marken skall vara tillgänglig för allmän underjordisk ledning.
- u₁ - u₂: Mark för allmän underjordisk ledning och fördröjningsmagasin för dagvatten skall finnas tillgänglig mellan punkt u₁ och u₂ och får ej överbyggas. Se vidare planbeskrivning s. 18.
- Z₁: Mark skall i erforderlig omfattning vara tillgänglig för stödmur och/eller vägstält
- Z₂: Marken skall vara tillgänglig för vägstält

MARKENS ANORDNANDE

God terränganpassning krävs. Mark skall ansluta väl mot bevarad naturmark (n₁ och NATUR), parkmark och anslutande tomt. Höjdskillnader skall tas upp med mjuka slänter och/eller terrassering med stödmur. Stödmur får ej överstiga 1,1 meter. I tomtgräns mot gata och kvartersgräns skall mur, plank, staket eller klipt häck finnas till en höjd av 0,8 - 1,1 meter över gata/kvartersgräns.

Kvartersgränder skall utföras med ledning av typsektion i gestaltungsprogram. Värdefull naturmark skall om möjligt sparas och inlemmas i kvarterens friytor. Utfatt får inte anordnas

- n₁: Bevarad naturmark, markens höjd och vegetationens karaktär får inte ändras. Vegetation och markskikt får ej tas bort eller skadas.
- n₂: Minst 10% av den obbyggda marken skall vara lämpad för gemensam utvistelse och tillgänglig för gångtrafik från omgivande gator med en minst 2 m bred passage. På den gemensamma marken skall lekplats anläggas och en gemensambetslokal (innetående samlingslokal, tvättstuga och dylikt) omfattande högst 150 kvm bruttoarea får uppföras.
- n₃: Tvärgående kvartersgränder skall förbinda allmänna gator i nordväst och sydöst. Staket, grind eller dylikt får ej uppföras mellan kvartersgränder och allmän plats.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Bebyggelse skall samordnas kvartersvis för enhetlig gestaltning, god terränganpassning och samordnad teknisk försörjning. Bebyggelsestyp och utformning skall väljas utifrån platsens terräng och vegetation för att minska behov av sprängning, schaktning och utfyllnad, samt för att bevara värdefull vegetation.

Huvudbyggnader för bostäder skall placeras i gemensam bygglinje mot lokalgata. Vid friliggande hus får huvudbyggnad och uthus ej placeras närmare tomtgräns mot grannfastighet än 1 meter.

Garage skall vid direktuttart mot gata placeras minst 6 meter från gatumarkens gräns. När antalet våningar överstiger två mot gata skall den översta våningen anordnas som en indragen våning där ytterväggen är indragen från fasadlivet minst 1,5 meter.

Dagvattenanläggningar skall dimensioneras för att klara ett 10 årsregn med 40 minuters varaktighet. Takbeklädnader med oskyddade ytor av koppar eller zink får inte användas utomhus.

- 0,0: Högsta nockhöjd i meter. Högsta nockhöjd för uthus är 4,0 meter. Där bebyggelse ligger närmare än 6 meter från gata räknas nockhöjd från gatans genomsnittshöjd utmed tomten.
- II, II-III: Föreskrivet antal våningar, därutöver får en souteråringväning uppföras där terrängen så medger. Uthus får endast uppföras i en våning.
- ej fril: Endast sammanbyggda hustyper, så som flerbostadshus, radhus, kedjehus och parhus. Husgrupper skall avslutas med huvudbyggnad i anslutning till naturmark och gatukorsningar, ej uthus. Grupper av parhus får avslutas med halvt parhus. Halva parhus skall utformas och placeras med samma intervall som övriga i parhusgruppen.
- v₁: Utöver antal våningar får "penthouse" utföras till halva byggnadsarean
- v₂: Entrévåningen skall ha en rumshöjd om minst 2,7 meter.
- f: Byggnad och mark skall utformas anpassat till anslutande parkmark gällande val av material, färg och placering t.ex. med inbyggd i slänt.
- b₁: Bebyggelse skall utformas så att ljudklass B enligt svensk standard med avseende på trafikbuller kan uppfyllas inomhus i bostäder.
- b₂: Dagvatten från hårdgjord yta skall omhändertas genom underlättad infiltration inom varje fastighet. Ledning från dagvattenanläggning skall anslutas till kommunalt dagvattensystem i gata.
- b₃: Rent dagvatten skall ledas till naturmark, avledning utförs så att erosions-skador undviks.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden är 10 år från den dag planen har vunnit laga kraft.
- Marklov krävs för all schaktning och fyllning samt för skogsplantering och fällning av träd med större stamdiameter än 20 cm mätt 1 m över mark.
- Bygglov erfordras för omfärgning samt byte av tak- och fasadmateriäl.
- a: Vid bygglov får den bullerdämpande effekten av planerade skyddsåtgärder utanför planområdet medtas i beräkningen under förutsättning att: 1) nämnda skyddsåtgärder är under uppförande och 2) bostäder utformas så att samtliga lägenheter har tillgång till bullerdämpad sida med högst 55 dB(A) för minst hälften av boningsrummen, även utan skyddsåtgärder utanför detaljplan. Sedan skyddsåtgärder utförts skall riksdagens riktvärden innehållas.

ILLUSTRATIONER

- Sumpskog: Illustrationstext, befintlig fuktålskande skog med höga naturvärden
- FÖRKLARINGAR OCH DEFINITIONER: Med souteråringväning avses en våning där rumsgolvet i våningen utefter minst en fönstervägg ligger i nivå med eller över omgivande mark och där minst halva golvytan ligger under omgivande mark. Med penthouse avses takvåning till vilken takterrass ansluter. Med placering i gemensam bygglinje avses placering med fasad eller hörn i gemensam linje utmed lokalgata. Bygglinjen i gemensam för en större grupp eller kvarter med hus och ligger 2-6 meter från gatan, i anslutning till prickad förgårdsmark. Där så är särskilt motiverat får bygglinjen avvika från förgårdsmarken med någon eller några meter.

Område som antagits genom Kommunfullmäktiges beslut 2011-05-30, §106, laga kraft 2011-07-14. (Planen i övrigt, D-206, antagen genom Kommunfullmäktiges beslut 2010-11-15, §177, laga kraft 2010-12-17)

Stadsbyggnadsförvaltningen Vega Vegastaden - detaljplan 1 a

SAURAD 2008-10-06 -2008-12-01 UPPSÄTTAD 2010-02-03 UTFÄLLED 2010-02-09 -2010-03-11 REVISORER 2010-06-30 ANTAGEN 2011-06-13 GRANSKAD 2011-07-14 ARKIVNR

D-206 a