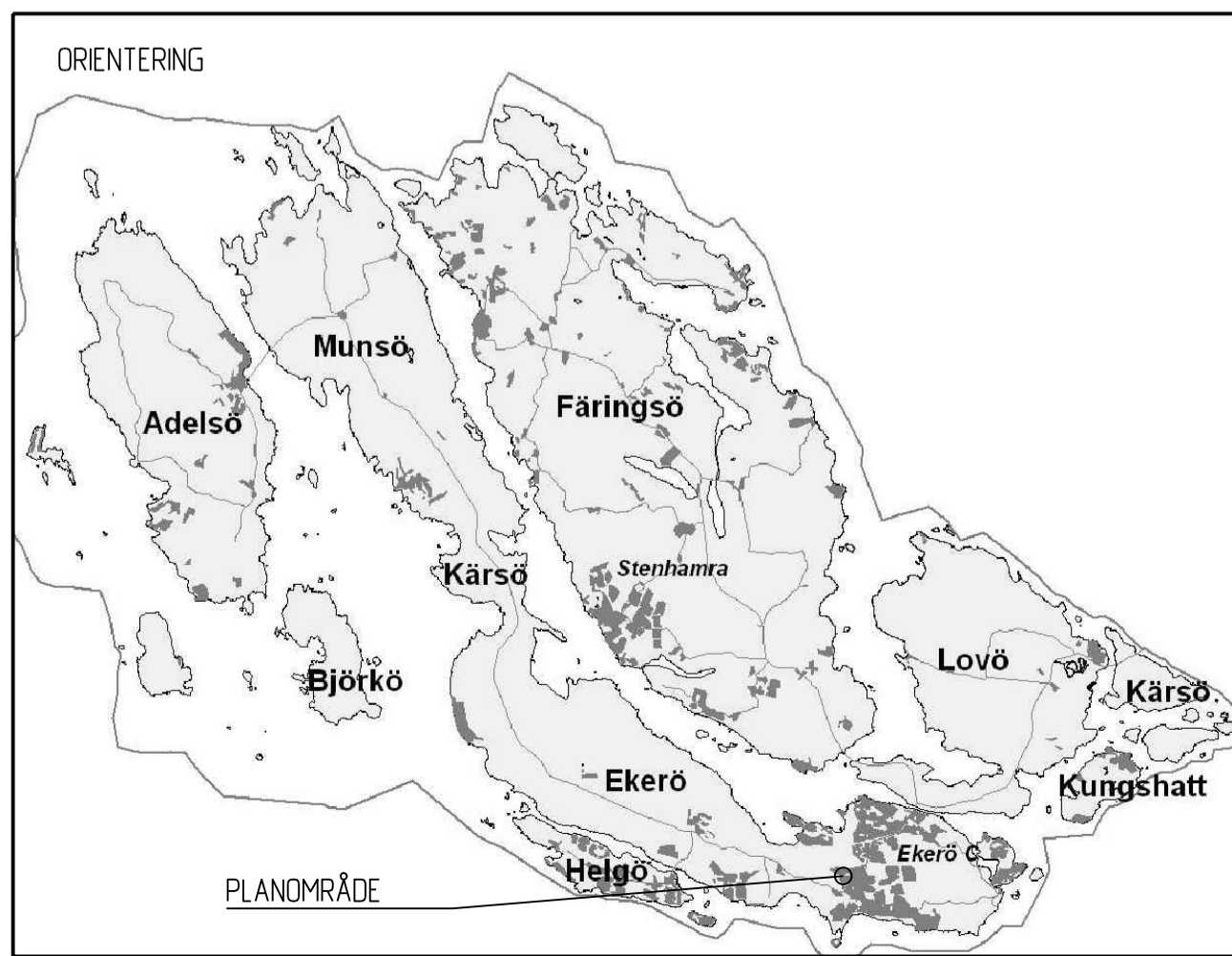
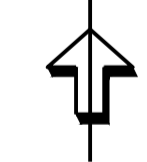


PLANKARTA SKALA 1:1000 (A1), 1:2000 (A3)



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen 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 §

- TORG₁ Torg, ej parkering
- GATA₁ Huvudgata
- GATA₂ Lokalgata
- PARK Park
- NATUR Naturområde

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. 4 kap 9 §

- GATA₃ Lokalgata

- Kvartersmark.** 4 kap 5 §
- B Bostäder, kvarteret får ej skämmas av från omgivningen (genom exempelvis häckar, murar eller staket utan öppningar)
 - C Centrum
 - C₁ Centrumändamål i bottenvåning ska finnas
 - C₂ Centrumändamål i bottenvåning ska finnas. Minst 25% av bottenvåningen ska utgöras av lokalyta
 - C₃ Centrumändamål i bottenvåning ska finnas. Minst 60% av bottenvåningen ska utgöras av lokalyta
 - D Vård
 - E₁ Transformatorstation
 - P₁ Parkering i garage under mark
 - P₂ Parkeringssäck
 - P₃ Parkeringsplats

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel och utfart
 Körbar förbindelse får inte anordnas. 4 kap 9 §

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

- lek Lekplats. 4 kap 5 §
- fördrojning₁ Fördrojningsmagasin för dagvatten med en rekommenderad volym av 136 kubikmeter. Om magasin ej anläggs inom parkmark öster om Ekerövägen krävs i stället en rekommenderad volym av 188 kubikmeter. Volymerna är baserade på den maximala andel härdgjord yta som detaljplanen möjliggör. 4 kap 5 §
- fördrojning₂ Fördrojningsmagasin för dagvatten med en rekommenderad volym av 50 kubikmeter. Om volym i magasin utökas inom parkmark väster om Ekerövägen behövs ej ett magasin i detta läge. Volymen är baserad på den maximala andel härdgjord yta som detaljplanen möjliggör. 4 kap 5 §
- fördrojning₃ Fördrojningsmagasin för dagvatten med en rekommenderad volym av 50 kubikmeter. Volymen är baserad på den maximala andel härdgjord yta som detaljplanen möjliggör. 4 kap 5 §
- fördrojning₄ Fördrojningsmagasin för dagvatten med en rekommenderad volym av 36 kubikmeter. Volymen är baserad på den maximala andel härdgjord yta som detaljplanen möjliggör. 4 kap 5 §
- gång- och cykeltrafik Marken är avsedd för gång- och cykeltrafik. 4 kap 5 §

Mark och vegetation

+0.0 Markens höjd över angivet nolplan. 4 kap 5 §

Skydd

- dike₁ Avskärande och dagvattenavledande dike längs användningsgräns mot kvartersmark för centrum och vård. Diket ska dimensioneras efter ett 100-årsregn vilket föreslås, med en antagen långsgående lutning på 5 %, ger ett dike som är 0,30 meter djupt, i marknivå 1,5 meter brett och i botten 0,30 meter brett. Diket kan utformas på olika sätt beroende på släntlutning och långsgående lutning. 4 kap 12 §
- dike₂ Avskärande och dagvattenavledande dike längs användningsgräns mot kvartersmark för parkeringsplats (söder om kvartersmarken för centrum och vård). Diket ska dimensioneras efter ett 30-årsregn vilket föreslås, med en antagen långsgående lutning på 5 %, ger ett dike som är 0,10 meter djupt, i marknivå 0,70 meter brett och i botten 0,10 meter brett. Diket kan utformas på olika sätt beroende på släntlutning och långsgående lutning. 4 kap 12 §
- dike₃ Avskärande och dagvattenavledande dike genom parkmarken. Diket ska dimensioneras efter ett 100-årsregn vilket föreslås, med en antagen långsgående lutning på 4 %, ger ett dike som är 0,40 meter djupt, i marknivå 2,1 meter brett och i botten 0,50 meter brett. Diket kan utformas på olika sätt beroende på släntlutning och långsgående lutning. 4 kap 12 §
- mur Mur ska uppföras som hindrar avkåande fordon samt utrunnen vätska att lämna vägen. Muren ska placeras i användningsgräns mot gata (Ekerövägen), göras minst 40 cm hög, utformas tät nedtill samt huvudsakligen bestå av obrännbart material. Öppningar i muren får förekomma för passage mellan bushällplats, parkering och bebyggelsen. 4 kap 12 §
- avledningsstråk Avledningsstråk/lågstråk med rinnvåg från Fantholmsvägen till Ekerövägen (med en långsgående lutning på minst 10%). För genomledning av ett 100-årsregn krävs, från parkområdets kanter ned till avledningsstråkets lägsta nivå, en höjdskillnad på 10-20 centimeter. 4 kap 12 §

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁ Största exploatering ovan mark i kvadratmeter bruttoarea. 4 kap 11 §
- e₂ Största exploatering är 80 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap 11 §
- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap 11 §
- Marken får endast förses med komplementbyggnader. Högsta totalhöjd för komplementbyggnader är 4,5 meter. 4 kap 11 §
- Högsta nockhöjd i meter över angiven markhöjd/plushöjd på gård. 4 kap 11 §
- Högsta nockhöjd i meter över angiven markhöjd/plushöjd på Gata 1 är 8 meter. 4 kap 11 §
- Högsta totalhöjd i meter över angiven markhöjd/plushöjd på Gata 1. 4 kap 11 §
- Högsta byggnadshöjd, i fasad mot gårdsmitjö, över angiven markhöjd/plushöjd på gårdsmitjö är 11 meter. 4 kap 11 §
- Högsta byggnadshöjd i meter över angiven markhöjd/plushöjd på Gata 1. 4 kap 11 §
- Högsta byggnadshöjd, i fasad mot gårdsmitjö, över angiven markhöjd/plushöjd på gårdsmitjö är 8 meter. 4 kap 11 §
- Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen. Vid anläggande av takterrasser och frontespiser får avsteg göras. 4 kap 11 §

Utformning

- f₁ Fasad mot Ekerövägen ska teckna sig som två till tre våningar. En variation i våningsindelning ska åstadkommas. Den tredje våningen ska teckna sig i frontespiser som ska uppta minst 30% och högst 50% av byggrättens tak. Mot gårdsmitjö ska fasad teckna sig som högst två våningar, inklusive suterängsvåning som ska anordnas. Tak mot gårdsmitjö får utformas med integrerade terrasser. 4 kap 16 §
- f₂ Andel glasad yta i byggnadens fasad ska vara minst 60%. 4 kap 16 §
- f₃ Fasad mot gator och torg ska teckna sig som fem våningar. Mot gård och naturområde ska fasad teckna sig som fyra våningar. Längs minst 75% av fasadlängden mot torg ska det översta våningsplanet utformas indraget minst 2 meter från fasadiv. Andel glasad yta i den översta/indragna våningens fasad mot torg ska vara minst 50%. Tak ska i ordningställas som uteplats/terrass. Fasadmateriäl ska i huvudsak vara trä. Andel glasad yta i bottenvånings fasad mot torg ska vara minst 50%. 4 kap 16 §
- f₄ Fasad mot gator ska teckna sig som fyra våningar. En femte våning får i begränsad omfattning tilläggas. Denna våning ska teckna sig i frontespiser som får uppta högst 20% av byggrättens tak. Fasad mot gårdsmitjö ska teckna sig som fyra till fem våningar. Takterrasser integrerade i eller anlagda på taken får finnas. Taken får även förses med takkupor där inredda vindar förekommer. 4 kap 16 §
- f₅ Fasad mot gator och gårdsmitjö ska teckna sig som två till tre våningar. Takterrasser integrerade i eller anlagda på taken får finnas. Taken får även förses med takkupor där inredda vindar förekommer. 4 kap 16 §
- f₆ Byggrätten ska delas upp i minst två åtskilda byggnadsenheter uppförda som radhus. Fasader ska teckna sig som två till tre våningar. Takterrasser integrerade i eller anlagda på taken får finnas. Taken får även förses med takkupor där inredda vindar förekommer. 4 kap 16 §
- f₇ Fasad mot gator och gårdsmitjö ska teckna sig som tre till fyra våningar. En femte våning får i begränsad omfattning tilläggas. Denna våning ska teckna sig i frontespiser som får uppta högst 30% av byggrättens tak. Takterrasser integrerade i eller anlagda på taken får finnas. Taken får även förses med takkupor där inredda vindar förekommer. 4 kap 16 §
- f₈ Fasad mot Ekerövägen ska teckna sig som tre till fyra våningar. En variation i våningsindelning ska åstadkommas. Den fjärde våningen ska teckna sig i frontespiser som ska uppta minst 30% och högst 50% av byggrättens tak. Mot gårdsmitjö ska fasad teckna sig som högst tre våningar, inklusive suterängsvåning som ska anordnas. Tak mot gårdsmitjö får utformas med integrerade terrasser. 4 kap 16 §
- f₉ Fasad mot gator och gårdsmitjö ska teckna sig som tre till fyra våningar. Den fjärde våningen ska teckna sig i taket och/eller i frontespiser som får uppta högst 10% av byggrättens tak. Takterrasser integrerade i eller anlagda på taken får finnas. Taken får även förses med takkupor där inredda vindar förekommer. 4 kap 16 §

- f₁₀ Parkeringslösningen ska utformas som ett öppet parkeringsdäck i två plan. Det övre däckat nås från Ekerövägen och det undre däckat nås från gårdsmitjö/lokalgata. Fasader ska vara genomskinliga (exempelvis genom användning av ribbor som monterats med lämpliga mellanrum). Fasadmateriäl ska i huvudsak vara trä. 4 kap 16 §
- f₁₁ Planterbart bjällrag ska iordningställas som gårdsmitjö. Endast komplementbyggnader får placeras på gården. Högsta totalhöjd för komplementbyggnader är 4,5 meter. 4 kap 16 §
- f₁₂ Fasad mot gator och gårdsmitjö ska teckna sig som fyra till fem våningar. Takterrasser integrerade i eller anlagda på taken får finnas. Taken får även förses med takkupor där inredda vindar förekommer. Huset ska utformas med gavelmotiv mot Jungfrusundsvägen och torg. 4 kap 16 §
- f₁₃ Fasad mot gator ska teckna sig som tre våningar. En fjärde våning får i begränsad omfattning tilläggas. Denna våning ska teckna sig i frontespiser som får uppta högst 20% av byggrättens tak. Fasad mot gårdsmitjö ska teckna sig som fyra våningar. Takterrasser integrerade i eller anlagda på taken får finnas. Taken får även förses med takkupor där inredda vindar förekommer. 4 kap 16 §

Ovanstående och nedanstående utformningsbestämmelser är baserade på de principer, avseende utformning av ny bebyggelse, som beskrivs/illustreras i det gestaltungsprogram som tillhör denna detaljplan. 4 kap 16 §

För att uppnå variation i fasader ska bostadsbebyggelsen gestaltas som mindre volymer med sina tillhörande takterrasser. Respektive volym ska ha samma fasadmateriäl. Längsta kontinuerliga längd som ett och samma fasadmateriäl får förekomma är 13 meter (för fördyngande se gestaltungsprogram tillhörande detaljplan, sid 9). 4 kap 16 §

Huvudentrer inom kvartersmark för bostäder (huvudsaklig användning) ska placeras mot intilliggande allmän gata. Inom kvartersmark för bostäder mot Ekerövägen ska entréer vara genomgående från gata till gård. 4 kap 16 §

Inom kvartersmark för bostäder (huvudsaklig användning) får balkonger mot allmän platsmark, Jungfrusundsvägen och Fantholmsvägen, placeras på en lägsta höjd av minst 3,5 meter över mark. Dessa balkongerburspråk får maximalt stikka ut 1,5 meter. Mot Ekerövägen och Torg (i korsningen Ekerövägen/Jungfrusundsvägen) får utstickande balkonger ej finnas. 4 kap 16 §

Bottenvåningar med centrumverksamhet mot allmän platsmark, Ekerövägen, Jungfrusundsvägen och Fantholmsvägen ska ha en våningshöjd om minst 4,5 meter. Bottenvåning med centrumverksamhet mot Torg ska ha en våningshöjd om minst 5 meter. 4 kap 16 §

Bröstningshöjder på fönster ska i bottenvåningar vara 0-30 cm vid lokaler. 4 kap 16 §

Utförande

- b₁ Uteplats/sitgata ska inte placeras så att friskluft från sida ska vetter mot Ekerövägen. 4 kap 16 §
- b₂ Schaktmetod ska väljas som minimerar ingrepp i naturområde och som möjliggör att arbete huvudsakligen kan ske från kvartersmark. 4 kap 16 §

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Markytan får inte härdgöras. 4 kap 10 §
- n₂ Marken är avsedd för anlägg bostadsgård. Inom gården ska ett gång- och cykelstråk anläggas mellan PARK och kvartersmarkens lokalgata. 4 kap 10 §
- n₃ Marken är avsedd för gångtrafik, nedtill till garage och plantering. 4 kap 10 §
- n₄ Marken är avsedd för ett planterbart takbjällrag som tål en belastning motsvarande 0,5 meter jordjup som används som bostadsgård. Minst 50% av gräsytan ska vara grönta. 4 kap 10 §

+0.0 Markens höjd över angivet nolplan. 4 kap 10 §

Stängsel och utfart

Körbar förbindelse får inte anordnas. 4 kap 9 §

Rivningsförbud

- r₁ Byggnad får inte rivras. 4 kap 16 §

Varsamhet

- k₁ Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller de vinkelställda byggnadsdelarna (blottlagd liggimurkonstruktion och vitputsade väggpartier), ventilationshuv samt dörr- och fönsterluckor ska bibehållas. 4 kap 16 §

Skydd mot störningar

- m₁ Mur ska uppföras som hindrar avkåande fordon samt utrunnen vätska att lämna vägen. Muren ska placeras i användningsgräns mot gata (Ekerövägen), göras minst 40 cm hög, utformas tät nedtill samt huvudsakligen bestå av obrännbart material. Öppningar i muren får förekomma för passage mellan bushällplats, parkering och bebyggelsen. 4 kap 12 §
- m₂ Fasader som vetter mot Ekerövägen ska utformas i brandteknisk klass EI 30. Fönster och glaspartier i dessa fasader ska utformas i brandteknisk klass EW 30. 4 kap 12 §
- m₃ Fasader och fönster mot Ekerövägen, i svårutrymmd verksamhet, ska utformas så att de står emot en brand i 60 minuter. Det uppfylls med fasader som klarar EI 60 och fönster som klarar EW 60. 4 kap 12 §

Bostäder och dess uteplatser ska utformas så att gällande riktvärden i förordningen om trafikbuller innehålls. Byggnader ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vänds mot en ljuddämpad sida. Enkelsidiga lägenheter, större än 35 kvm, ska placeras mot ljuddämpad sida. Inomhus gäller föreskrivna riktvärden i Boverkets byggregier. 4 kap 12 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. 4 kap 21 §

Andrad lovplikt

- a₁ Marklov krävs även för fällning av tall och för endast ges för naturvårdande åtgärder och/eller om trädet utgör en risk. Marklov för fällning av tall får dock även, i samråd med naturvårdsnämningen, ges i samband med erforderliga schaktarbeten. 4 kap 15 §

Villkor för lov

- a₂ Bygglöv får inte ges för nybyggnation förrän markens lämplighet för planlagt användning har säkerställts genom att eventuella markföreningar har avhjälpits eller att en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits. 4 kap 14 §

Markreservat

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap 8 §
- u₂ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Mur får uppföras i enlighet med planbestämmelse m1. 4 kap 8 §

Gemensamhetsanläggning

- g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning för gata och parkering. 4 kap 18 §
- g₂ Markreservat för gemensamhetsanläggning för gårdsmitjö. 4 kap 18 §
- g₃ Markreservat för gemensamhetsanläggning för gata. 4 kap 18 §

	GRANSKNING
	UTÖKAT FÖRFARANDE (PBL 2010:900)
DETALJPLAN FÖR (Tråkvisla 27:1 m fl.) TRÅKVISTA TORG I EKERÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN	Beslutsdatum Godkännande Antagande Laga kraft Plannummer
UPPRÄTTAD I APRIL 2017, REV. 2019-09-19 AV STADSARKITEKTONTRET I EKERÖ KOMMUN	Instans KS AU XXX Datum 199919214
Tommie Eriksson MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSCHEF	Erik Edsfröm PLANARKITEKT