



PLANBESTÄMMELSER
Följande gäller inom området med redovisade beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och eigenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

TORG	Torg
GATA	Huvudgata
GATA	Lokalruta
GATA	Gångfartsgata
PARK	Park
PARK	Naturpark
NATUR	Naturområde

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

SKYDD	Skyddsområde där stödmur, ramp, trappa, staket, diken och vall får uppföras.
-------	--

Kvarteretsmark

B	Bostäder
C	Centrumkvarter
C	Lokaler för centrumnära ska finnas i bostäderna minst motsvarande 25% av fastarens lärt mot torget eller Vårby allé. Centrumkvarter får finnas i väring om bostäderna över befintlig mark och gata och/eller torg.
C	Lokaler för centrumnära ska finnas i bostäderna och väring om bostäderna över befintlig mark och gata och/eller torg.
K	Kontor
K	Kontor
H	Hotell. Hotellrum får inte finnas i fasad mot gatan.
I	Idrotts- och sportanläggningar
S	Skola
S	Förskola
S	Förskola ska anordnas i de större våningarna med en minst bruttarea (BTA) på 1200 kvm.
S	Förskola får inrymmas i de två nedre våningarna med en minst bruttarea (BTA) på 400 kvm.
V	Snabbstation
Z	Lager och båtutställning

Vattenområden

W	Öppet vattenområde.
W	Vattenområde där broggar och flytbyggar för rekreation får finnas. Byggnader för ändamål medges till en största byggnadsarea av 75 kvm. Allgärd krävs bygglov och dispens från strandskydd.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP
Utformning av allmän plats

TORG
Markens höjd över angivet nollplan.

Skiljeväg
Overtäckta ska utformas så att gående och cyklar inte påverkas av prillar, stötar eller andra hinder. Stötar ska vara avsedda för att stoppa cyklar och gående.

diken
Öppet diken får innehålla material som stoppar genom staket till bakom.

stödmur
Tekniska anläggningar, stödmur, ramp och trappa får uppföras.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK
Betygsgrensens omfattning

a
Högsta utnyttning (total bruttarea (BTA)) gäller inom användningsgräns. Över angivet bruttarea får bostäder placeras i. Dimension för bostadskomplement utformas med en maximal BTA på 35 kvadratmeter och högsta bygghöjden på 4 meter för planerna. Kompletteringsgrader ska utformas som vegetationsmark.

b
Minsta flyta (förelagda) kvadratmeter.

c
Marken får inte förses med byggnad.

d
Kompletteringsgrader och skärmar med en högsta bygghöjden på 4 meter för planerna. Kompletteringsgrader ska utformas som vegetationsmark.

e
Högsta ruckhöjd i meter över angivet nollplan. Tekniska anläggningar ska höjdas upp och bostadskomplement får sticka upp över angivet nollplan.

f
Högsta ruckhöjd i meter över angivet nollplan för täkling. Över den får täkling pådras och kompletteringsgrader placeras.

g
Största takvinkel i grader.

h
Minsta takvinkel i grader.

Placering

i
Byggnad ska i huvudsak placeras i fasthetsgräns. Över angivet bruttarea ska placeras i huvudsak i fasthetsgräns. Infiltrerande förordning mark och gata och/eller torg, gäller inom användningsgräns.

Utformning

f
Fasad över sockeravning mot torget och Vårby allé ska indelas vertikalt med en variation per våning. Vertikalitet kan uttryckas med en djupare fasad eller en varierad i fasadformeringen.

f
Marken ska vara tillgänglig för gångväg till en höjd av minst 4,5 meter över mark. Stöpmur får uppföras.

f
Fasad ska utformas huvudsakligen i tegel. Över lagel får rostfritt stål, betong och trä användas som fasadmateriell.

f
Taket ska utformas av gemensamt material. Staket på tak ska placeras tydligt indragna från fasad och utformas gemensamt.

f
Tak ska vara vegetationsbäddat på minst 50% av takytan.

f
Tak ska utformas med påputsk som lutar mot enoegården.

f
Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet större än 35 kvadratmeter ska orienteras mot en luddämpad sida.

f
Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en luddämpad sida.

f
Byggnader ska utformas med tydligt förtydligt skadat med högre detaljeringsgrad jämfört med övriga våningar.

f
Huvudsakligen färgsatt med gata och/eller torg.

f
Lokaler och entréer i bostäderna mot gata och/eller torg ska vara uppgångs.

f
Balkonger och utställningsgrader mot övriga allmän plats ska placeras utåt och ha en höjd på minst 1,8 meter från fasad med en höjd på minst 4,5 meter över mark.

f
På kvarteretsmark som vetter mot allmänna platser får stödmurar, rampar och murar byggas. Större nivåskillnader ska indelas med terrasser.

f
Huvudsakligen ska skulptur från byggnaden genom oavskärade fasadmateriell, kuller eller fasadbehandling.

Markens anordning och vegetation

a
Minst 50% av gården ska ha anlagda planteringsdjup på minst 0,6 meter, varav minst 40% av den ska ha anlagda planteringsdjup på minst 0,8 meter.

b
Träd ska finnas i varje funktion av ett område eller ett område.

c
Träd ska finnas i varje funktion av ett område eller ett område.

d
Träd får endast fällas om det är sjuk eller allvarligt skadat.

e
Stöpmur, ramp och trappa får uppföras.

Stängsel och utfart

a
Korvar för stängsel får inte användas.

Varsamhet

a
Vid ändring ska byggnadens ursprungliga plattform, skulpturer och sågskåp, särskilt beaktas. Fasad ska vara tegelsten med samma kuller och stövsk som befintlig, se planbeteckningar.

Skydd mot störningar

a
Vegetationsdjup för inte vara större än omgivningen.

b
En bultskärm ska uppföras i syfte att kunna skärmas av buller för skadan.

c
Orebyggda ytor mellan bostäderna och E4/E20 inom 40 meter utformas så att de inte uppmuntrar till stadgivande välsite.

d
Byggnader som ligger inom 75 meter från E4/E20 förses med fruktfulling som är planerade fasad och inte vetter mot motorvägen eller på tak. Kvarteret gäller endast byggnader med stadgivande välsite, dvs. gäller ej t.ex. cykelförådr, förådr, skulpturer eller fasad.

e
Byggnader som ligger inom 75 meter från E4/E20 för bostäder, skola, förskola, idrott och hotell respektive 40 meter för kontor och lokaler ska förses med höjdgång eller utrymme för att bygga in. Kvarteret gäller endast byggnader med stadgivande välsite, gäller ej t.ex. cykelförådr, förådr, skulpturer eller fasad.

f
Fasaderna ska utformas huvudsakligen i tegel eller tegelimitation. Skala E10. För fasad i dessa fasader utformas lagel EW 30. Kvarteret gäller endast byggnader med stadgivande välsite, dvs. gäller ej t.ex. cykelförådr, förådr, skulpturer eller fasad. närmare beskryvning av fasaderna finns i skap. 023 till. Skulpturer och skulpturer ska placeras i byggnaden närmare beskryvning av fasaderna finns i skap. 023 till. Skulpturer ska placeras i byggnaden närmare beskryvning av fasaderna finns i skap. 023 till.

g
Ligga tillåtna grundgränserna i bostadsrum och verksamhetslokaler i nya byggnader är +2,7 meter över nollplan.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandeförordning

Genomförandeförordning
Genomförandeförordning är 15 år från och med det datum som har varit lagat kraft.

Villkor för startbesked

a
Startbesked för nybyggnad, gäller inom användningsgräns, får inte ges förrän tillfälligt nyttjandemåttbehov av anläggningen för Trafikförordningens Södern är klar.

b
Startbesked för inte ges för byggnad förrän samtycke av markförordning har genomförts och godkänts eller skydd- och säkerhetsåtgärder avseende markförordning har kommit till stånd och godkänts.

Markreservat
Kvarteretsmark för bostadsplaneringsändamål inom detaljplanen ska vara tillgänglig för gemensamt utrymme för parkering.

Strandskydd
Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Upplysningar
Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Plannummer
Plannumret ligger inom primär skyddsområde till Östra Mälaren. För att tillgodose nyfyllt med vattenkraftsproduktion har Länsstyrelsen meddelat med stöd av kap. 203 till. skyddsåtgärder och allmänna bestämmelser som ska gälla inom skyddsområdet. Helt enkelt är dagvatten ska ske enligt med skyddsåtgärder på ett sätt som inte medför förorening av Mälaren vatten.

Bostäder
Bostäder ska utformas så att pågående trafikbullerförordningens skivlaster för buller klaras.

ILLUSTRATION
Illustrerad fasthetsgräns

Plankarta med bestämmelser
Samråd
Utökat planförande

Detaljplan för Vårby udde - etapp 1

Huddinge Kommun
Upprättad januar 2022
kommunstyrelsens förvaltningen

Till planen hör:
 Planprogram
 Planbeskrivning
 Genomförandebeskrivning
 Miljöbeskrivning
 Illustration
 Övrigt

Beslutsdatum	Instans
Antagande	KF/SBN
Laga kraft	
KSF 2020/1000	
0126K	

Hanna Vogelius
Planarkitekt

Grundkarta över Vårby udde-etapp1
inom kommundelen Vårby i Huddinge kommun
upprättad 2021-03-02
av NBF/Lantmäteriverket
Kartan framställd genom utdrag ur digital kartdatabas och kontrollerad inom planområdet.
Koordinatsystem
PLAN Sverref 99 19 00 HOJD RH2000

Beteckningar

	Gällande kvartersgräns eller användningsgräns		Höjdkurva
	Fasthetsgräns		Staket
	Gällande användningsgräns ej sammanfallande med fasthetsgräns		Bullerplank
	Gällande eigenskapsgräns		Häck
	Gällande rättighetsgräns		Stödmur, mur
	Avvägd höjd		Dike
	Fastställd höjd		Väg
	Bef. huvudgrund, geodetisk resp. fotografimätsk resp. fotografimätsk		