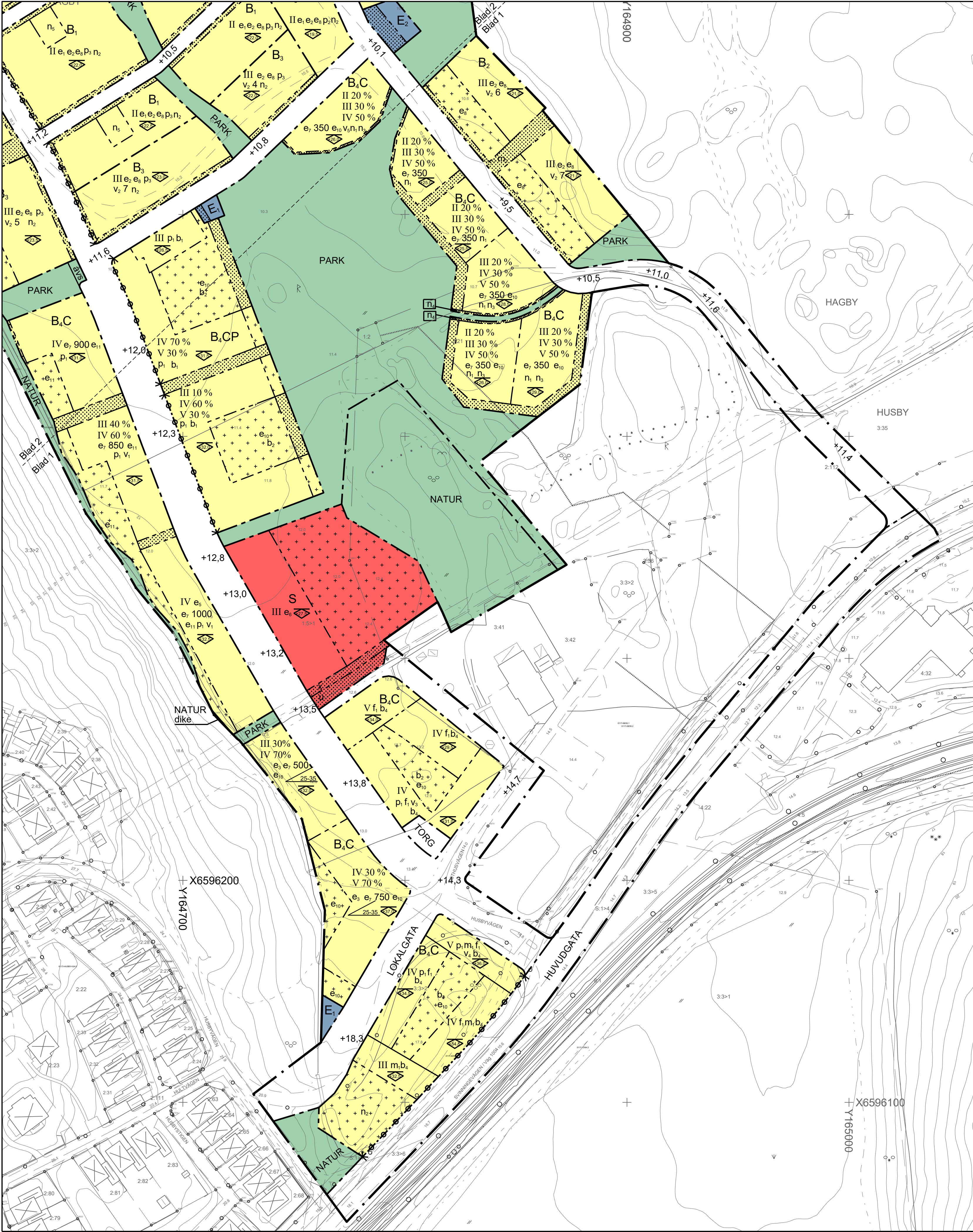




PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:

- Illustrationsplan
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Gestaltningsprogram
- Hållbarhetsprogram

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- HUVUDGATA: Trafik mellan områden
- LOKALGATA: Lokaltrafik
- PARK: Anlagd park
- NATUR: Naturområde
- TORG: Gångtrafik, handel och publik verksamhet

Kvartersmark

- B: Bostäder, kedje-, och radhus
- B₁: Bostäder, radhus
- B₂: Bostäder, kedjehus
- B₃: Flerbostadshus och centrumverksamhet
- B₃C: Flerbostadshus, centrumverksamhet och parkering
- B₁CP: Bostäder, kedje-, och radhus, samt friliggande enbostadshus
- E: Teknisk anläggning, nästation
- E₂: Teknisk anläggning, pumpstation
- S: Skola

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte förses med byggnad
- Balkonger får kraga ut över marken. Endast komplementbyggnad får uppföras.
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

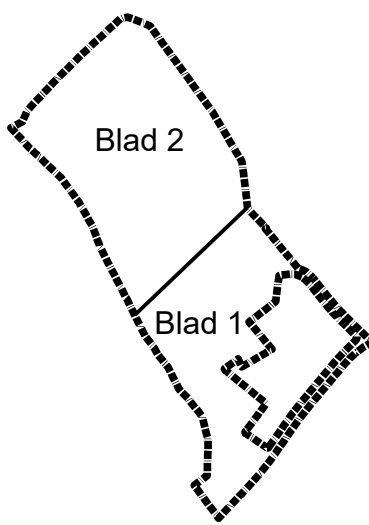
UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0: Föreskriven höjd över nollplanet
- dike: Dike för avledning av dagvatten och skyfall
- åvs: Återvinningsstation

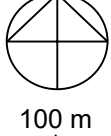
UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₁: Minsta fastighetstorlek för rad-, kedje-, och parhus är 250 kvadratmeter. Minsta fastighetsstorlek för friliggande enbostadshus är 500 kvadratmeter.
- e₂: Största byggnadsarea för rad- kedje- och parhus är 90 kvadratmeter per bostadsenhet. Största byggnadsarea för villor är 120 kvadratmeter.
- e₃: Största byggnadsarea per huvudbyggnad är 250 kvadratmeter.
- e₄: Största byggnadsarea per huvudbyggnad är 350 kvadratmeter
- e₅: Största byggnadsarea per huvudbyggnad är 500 kvadratmeter
- e₆: Största byggnadsarea är 850 kvadratmeter
- e₇ 000: Största byggnadsarea i kvadratmeter inom egenskapsområdet
- e₈: Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 40 kvadratmeter per bostadsenhet. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får sammanbyggas.
- e₉: Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 500 kvadratmeter. Största byggnadsarea per komplementbyggnad är 100 kvadratmeter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter.
- e₁₀: Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 40 kvadratmeter per fastighet. Största byggnadsarea per komplementbyggnad är 20 kvadratmeter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter.
- e₁₁: Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 140 kvadratmeter per fastighet. Största byggnadsarea per komplementbyggnad är 80 kvadratmeter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter.

PLANA VGIFT ENLIGT PBL-TAXA UTTAS MED 0 % AV FULL AVGIFT INOM PLANOMRÅDET.



Skala 1:1000 i A1



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitut, ledningsrätt, ga. m.fl.
- Fastighetsbeteckning.
- Byggnader, takens begränsningslinjer
- Staket
- Väg
- Dike
- Nivåkurvor
- Elledning
- Rutnätspunkt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I AUGUSTI ÅR 2021 AV KART- OCH MÅTENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18 00 KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH2000

Katarina Nilsson Kart- och måltechef

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Gräns mellan allmän plats och kvartersmark ska tydligt markeras.

- n₁: Minst 30 % av fastighetsarean ska utgöras av genomsläppligt material och får inte hårdgöras
- n₂: Minst 20% av fastighetsarean ska utgöras av genomsläppligt material och får inte hårdgöras
- n₃: Markparkering, bortsett från parkering för rörelsehindrade, får ej anläggas.
- n₄: Murar och plank om max 1 meter i höjd får uppföras
- n₅: Marken är avsedd för parkering
- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Byggnader ska utformas i enlighet med planbeskrivningens gestaltningsprinciper på sidorna 28-44.

Balkonger får kraga ut maximalt 1,5 meter från fasadiv över gata, på en frihöjd om minst 3,3 meter.

Balkonger får kraga ut maximalt 1,5 meter från fasadiv över park och natur, med en frihöjd om minst 3,0 meter.

Färdigt golv ska anläggas högre än gata varifrån angöring sker. Mark intill byggnader ska anläggas med fränlut.

- b₁: Utöver angiven byggnadsarea ska garage anläggas nedgrävt, dock minst 0,5 meter under marknivå och ej mot gata.
- b₂: Garage får byggas under byggnad i nivå med lokalgata. Tak och sidor ska övertäckas i enlighet med gestaltningsprogrammet
- b₃: Utöver angiven byggnadsarea får garage anläggas nedgrävt, dock minst 0,5 meter och ej ut mot gata.
- f₁: 15 - 25 % av byggnadens längd ska ha minst 2 meter högre nockhöjd än tillåtna nockhöjd. Se illustrationer
- p₁: Byggnader ska placeras max 0,3m från fastighetsgräns mot gata. Minst en entré per byggnad ska vändas mot lokalgata. Alla trapphus ska vara genomgående.
- p₂: Huvudbyggnad ska placeras högst 6 meter från fastighetsgräns mot gata varifrån angöring sker
- p₃: Huvudbyggnad ska placeras max 3,5 meter från fastighetsgräns mot gata varifrån angöring sker
- v₁: Utöver högsta antal våningar får vind inredas. Alternativt får indragen våning anordnas med villkoret att dess fasad mot gata är indragen minst 0,8 meter. I det fall indragen våning anordnas får vind inte inredas.
- v₂ 00: Högsta antal bostadsenheter
- v₃: Minst 60 kvadratmeter bruttoarea ska inrymmas för verksamhetslokaler i bottenvåning och ges en rumshöjd om minst 3,5 meter och möjlighet att ordna tillgängliga entréer i anslutning till torget.
- v₄: Minst 60 kvadratmeter bruttoarea ska inrymmas för verksamhetslokaler i bottenvåning och ges en rumshöjd om minst 3,5 meter
- v₅: Minst 50 kvadratmeter bruttoarea ska förberedas för verksamhetslokaler i bottenvåning och ges en rumshöjd om minst 3,5 meter. Högsta nockhöjd i meter över nollplanet

Minsta resp. största taklutning i grader

Föreskrivet antal våningar

Högsta antal våningar för angiven procent av byggnadens byggnadsarea

STÖRNINGSSKYDD

Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal storniljudsnivå i bostadsrum ej överskrider 32 dB(A) vid tågpassage.

Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage.

Bostäder ska utformas med hänsyn till trafikbuller så att minst en uteplats har en maxnivå av högst 70dB(A) och en ekvivalent ljudnivå av 55 dB(A). Minst hälften av bostadsrummen ska ha öppningsbart fönster mot fasad med en ekvivalent ljudnivå av högst 55 dB(A). Ekvivalenta ljudnivån inomhus ska inte överstiga 30 dB(A) och maxnivån inte 45 dB(A).

m₁: Balkongerna ska förses med tätta räcken och ljudabsorbent i balkongtaken där så krävs för att uppfylla gällande riktvärden för buller.

m₂: Marken ska vara tillgänglig för skyfallshantering. Bygglöv får inte ges för ändrad markanvändning förrän skyddsåtgärder i form av diken har genomförts (4 kap. 14 § PBL).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Startbesked för byggnader får inte ges förrän de geotekniska åtgärderna som påvisats säkerställts, i enlighet med framtagna utredning till detaljplanen.

Detaljplan för Blad 1 av 2
HAGBY ÄNG OCH KULLE, ETAPP 1
(Del av Hagby 1:5, Husby 2:112 m.fl.)

Österåkers kommun, Stockholms län
Upprättad den 19 oktober 2021, enligt PBL (2010:900),
i dess lydelse före 2 januari 2015.
Reviderad 14 november 2022

Maria Bengs Planchef	Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum	2022-12-12	2023-03-02	2033-03-02	
Instans	KF			



ILLUSTRATIONSPLAN

TECKENFÖRKLARING

DAMM

LÅGVATTENZON

NYA BYGGNADER

TOMTMARK

ALLMÄN PLATSMARK

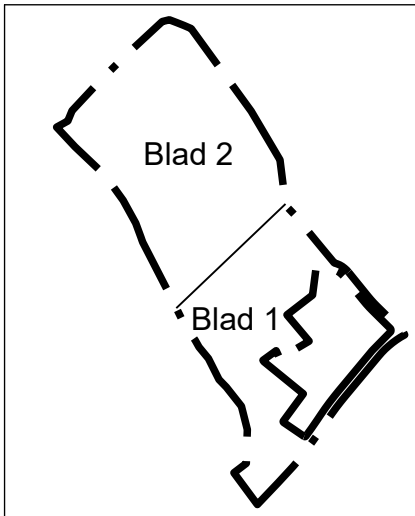
VÄGAR/BRYGGA

PARKSTRÄK

BRYN

TRÄD

Ettapp 2



Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50 100 m

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Trakgräns
- Fastighetsgräns
- Servitut, ledningsrätt, ga. m.fl.
- Fastighetsbeteckning.
- Byggnader, takens begränsningslinjer
- Staket
- Väg
- Dike
- Nivåkurvor
- Elledning
- Rutnätspunkt

PRIMÄRKARTAN UPPRÄTTAD I AUGUSTI 2021
AV KART- OCH MÄTENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18 00
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH2000

Katarina Nilsson
Kart- och mätchef

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
HAGBY ÄNG OCH KULLE, ETAPP 1
(Del av Hagby 1:5, Husby 2:112 m.fl.)
Österåkers kommun, Stockholms län
Upprättad den 19 oktober 2021, enligt PBL (2010:900),
i dess lydelse före den 2 januari 2015.
Reviderad 14 november 2022.

Blad 1 av 2

Maria Bengs Planchef	Antagande	Laga kraft	Genomförandetid slutar	Plan nr
Beslutsdatum	2022-12-12	2023-03-02	2033-03-02	509
Instans	KF			



Illustrationsplan, blad 2.

TECKENFÖRKLARING

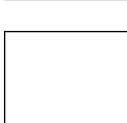
DAMM

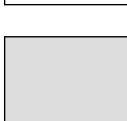
LÅGVATTENZON

NYA BYGGNADER

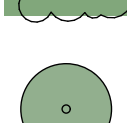
TOMTMARK

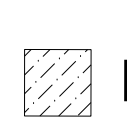
ALLMÄN PLATSMARK

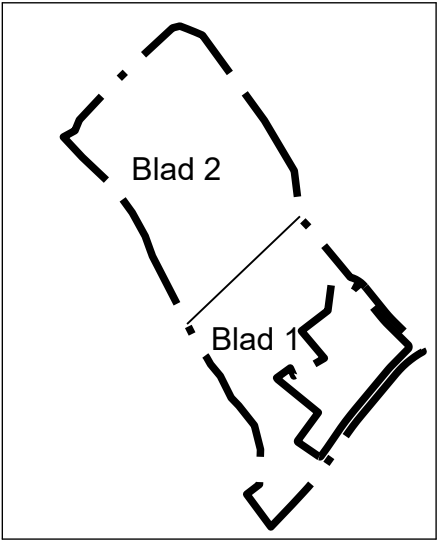
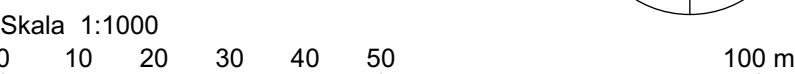
VÄGAR/BRYGGA

PARKSTRÄK

BRYN

TRÄD

Etapp 2



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitut, ledningsrätt, ga. m.fl.
- Fastighetsbeteckning.
- Byggnader, takens begränsningslinjer
- Staket
- Väg
- Dike
- Nivåkurvor
- Elledning
- Rutnätspunkt

0:00

PRIMÄRKARTAN UPPRÄTTAD I AUGUSTI 2021
AV KART- OCH MÄTENHETEN I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18 00
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RH2000

Katarina Nilsson
Kart- och mätchef

ANTAGANDEHANDLING				
Blad 2 av 2				
Detaljplan för HAGBY ÄNG OCH KULLE, ETAPP 1 (Del av Hagby 1:5, Husby 2:112 m.fl.)				
Österåkers kommun, Stockholms län				
Upprättad den 19 oktober 2021, enligt PBL (2010:900), i dess lydelse före den 2 januari 2015.				
Reviderad 14 november 2022.				
Maria Bengs Planchef		Ingrid Kärrsten Planarkitekt		
Antagande	2022-12-12	Laga kraft	2023-03-02	Genomförandetid slutar
Beslutsdatum	2022-12-12	2023-03-02	2033-03-02	Plan nr
Instans	KF			