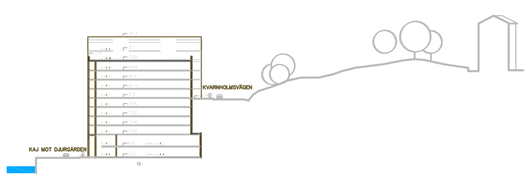
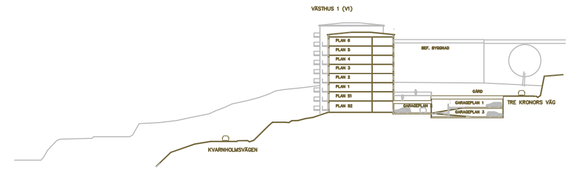
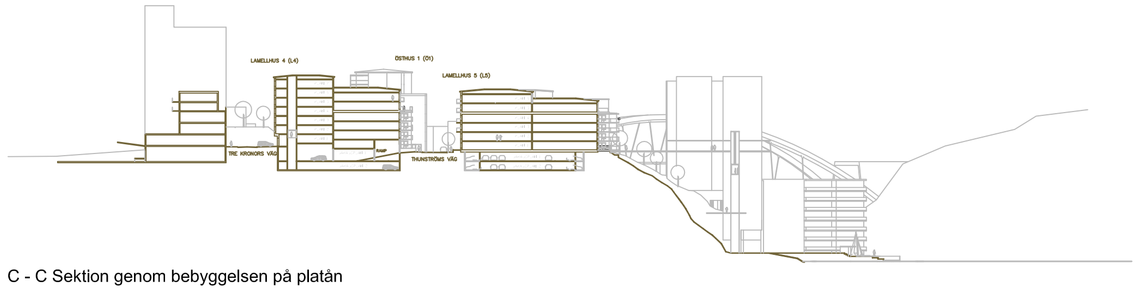


A - A Sektion genom norrhusen



B - B Sektion genom västhusen



C - C Sektion genom bebyggelsen på platån

GRANSKNINGSHANDLING

Skala 1:1000 (A1)

0 10 20 30 40 50m

Detaljplan för del av KVARNHOLMEN

Etapp 5 - Kvarnholmsplatån

Nacka Kommun Del 1 av 2

Planenheten i september 2014

Till planen hör:
Planbeskrivning
Miljökonsekvensbeskrivning och miljöredovisning
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Illustrationsplan
Gestaltningsprogram

Andreas Totschnig, Planchef
Sven Andersson, Översiktsplanerare
Kristina Kjällqvist, Planarkitekt

KFKS 2012/218-214
Projektnr. 9157

Tillstyrkt av MSN _____
Antagen av KF _____
Laga kraft _____

Planförslaget är upprättat enligt PBL (2010:900)

Koordinatsystem SWEREF 99 18 00, Höjdsystem RH2000

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Gräns för bergrum/tunnel område, se del 2

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- HUVUDGATA — Trafik mellan områden
- HUVUDGATA(BP) — Trafik mellan områden, får underbyggas med garage till bostäderna under +10.5m.
- LOKALGATA — Lokaltrafik
- GÅRDSGATA — Trafik på fotgängarnas villkor
- NATUR — Naturområde
- PARK — Anlagd park
- TORG — Torg
- GÅNG — Gångväg
- GCVÄG — Gång- och cykelväg

Kvartersmark

- B_1 — Bostäder
- B_2 — Bostäder. Verksamhet får inrymmas i markplan mot allmän plats.
- B_3 — Bostäder. Verksamhet ska inrymmas i markplan mot allmän plats.
- C — Centrum
- E_1 — Teknisk anläggning
- E_2 — Bergrum/tunnel
- S — Skola/förskola

VATTENOMRÅDEN

- W — Vattenområde

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +00.0 — Föreskriven höjd över nollplanet
- n_1 — Träd ska bevaras. Efter lovprövning kan riskträd få fällas med villkor om att återplantering sker.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus, skärmtak och murar
- Marken ska byggas över med körbart och planterbart bjälklag, med minst 450 mm tjockt jordlager.
- v — Arkader får uppföras med en minsta frihöjd av 8.7 m.
- x — Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik
- g — Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för parkering under mark, se planbeskrivning sid. 24.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n_2 — Träd ska bevaras. Efter lovprövning kan riskträd få fällas med villkor om att återplantering sker.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utforming

- +00.0 — Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Utöver högsta totalhöjd får mindre byggnadsdelar som t.ex hisschakt, skorstenar, mindre ventilationsutrymme o dyl. uppföras.
- +00.0 — Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.
- XII — Högsta antal våningar

Den yttre miljön och all tillkommande bebebyggelse och ändringar ska utformas enligt gestaltningsprogram.

Utseende

- f_1 — Taktäckning ska vara sedum eller dylikt (sk. "gröna tak"). Takterrass får inte anordnas.
- f_2 — F d arbetsvilla "Södra villan" har en för kulturmiljön värdefull gestaltning som ska behållas vid återuppförande i enlighet med gestaltningsprogram sid. 41-42.

Varsamhet

- k — Vård- och underhållsarbeten ska utföras på sådant sätt att fasad- och takmaterial, kvarvarande äldre fönster- och entrésnickerier, balkong- och altandetaljer, räcken, färgsättning och arkitektoniskt helhetsintryck respekteras. Vid skada och nödvändigt underhåll ska material, metoder, utförande, dimensioner och kulörer väljas som respekterar kulturhistoriska värden och som tillhör husets arkitektur. Ändring i syfte att återskapa byggnadens ursprungliga utseende är möjlig. På sid. 60-68 i gestaltningsprogram illustreras kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag och äldre utföranden.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

- q_1 — Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL som inte får förvanskas, se gestaltningsprogrammet sid. 60-65 för närmare beskrivning av karaktärsdrag. Byggnaden får inte rivas. Brandskadad byggnad ska återställas.
- q_2 — Takkupor, takfönster, entréskärmtak, längre takutsprång, fönsteröppningar och balkonger utöver befintliga får ej tillkomma, ej heller utbyggnad eller inglasning av befintliga balkonger, trappor och altaner.
- q_3 — F d butikshus som är särskilt värdefull enligt 8 kap 13 § PBL och som inte får förvanskas, se sid 66 i gestaltningsprogrammet. Byggnaden får inte rivas. Sammanlänkning med ny förskolebyggnad får tillkomma på södra fasaden i enlighet med gestaltningsprogram sid. 41-42.
- q_4 — F d arbetsvilla, "Norra villan", som är särskilt värdefull enligt 8 kap 13 § PBL och som inte får förvanskas, se sid. 67 i gestaltningsprogrammet. Byggnaden får inte rivas. Tillbyggnad på västra gaveln inrymmande hiss och trapphus får tillkommma i enlighet med gestaltningsprogram sid. 41.

GENERELLA BESTÄMMELSER

Fasadtegel muras på plats. Rörelsefogar på såväl tegelfasader som putsade fasader, placeras i innerhörn eller i dolda lägen.
Fönster ska ha ett smäckert uttryck och ligga nära fasadliv.
Norrhusens sockelvåningar mot Mjölnarvägen utformas med fasader av rosttrögt stål (cortenstål).
Tegelfasaderna ska utformas med tegel i olika tegelkulörer. Inom varje kulör ska teglet skifta och teglets yta och form ska vara varierande.
Huvudgata och lokalgata ska vara tillgänglig till en fri höjd av minst 3.5 m. Övrig allmän platsmark ska vara tillgänglig till en fri höjd av minst 3.0 m.
Balkongdjup mot allmän plats ska vara max 1.4 m utanför fasadliv.
Bebyggelsen ska utföras på sådant sätt att denna inte skadas eller på annat sätt påverkas negativt av högvatten upp till nivån +2,5 (RH 2000).

Byggnadsteknik

- +00.0 — Lägsta tillåtna schaktdjup i meter relaterat till nollplanet för schaktning, sprängning, borrning eller andra ingrepp (RH 2000).
- b — Inom kvartersmark med b betecknat område ska bostadsbyggelsen utföras med ventilerat utrymme mellan underliggande mark och bostäder, så att ingen förorenad gas från marken riskerar att tränga in. Om bostadsbebyggelsen placeras direkt på mark ska bottenplatta och källarmurar utföras som gastäta konstruktioner upp till markytan, se figur i planbeskrivningen sid. 21.

Dagvatten ska i största utsträckning infiltreras och flödesutjämnas inom kvartersmark.

STÖRNINGSSKYDD

Bostäder och utemiljöer ska utformas så att:
Samtliga boningsrum i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster.
Trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå.
Den maximala ljudnivån inomhus i boningsrum inom 10 m avstånd i sidled och upp till 10 m före och 20 m efter busshållplats inte överstiger 37 dB(A) på grund av busstrafik.
Alla lägenheter ska ha tillgång till uteplats med max 70 dB(A) maximal ljudnivå.
Bullerskydd ska anordnas så att den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dB(A) på mer än 45% av skolans uteytor.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Strandskydd upphävs inom kvartersmark, huvudgata, huvudgata (P), lokalgata gårdsgata, park, torg, gång och gcväg.

- Område där strandskydd upphävs.

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Inom planområdet får tredimensionell fastighetsbildning ske.

- a — Tredimensionell fastighetsbildning.

Utökad lovplikt

Inom område betecknat med n_1 och n_2 krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter på 0.15 m och större mätt 1.3 m ovan mark.
Byggnad betecknad med q_1 - q_4 omfattas av utökad lovplikt för omfärgning och underhåll av fasader, tak, fönster- och entrésnickerier samt förändringar som berör stomme och rumsindelning.
Bygglov krävs för uppförande av friggebod och Attefallshus.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- *trappa* — Illustrationstext

UPPLYSNING

Antikvarisk medverkan rekommenderas vid underhåll och åtgärder som berör exterior och stomme samt vid ändringar av rumsindelning och kvarvarande ursprunglig inredning.
Radhusen och det närmast belägna lamellhuset är skyddade enligt kulturminneslagen som byggnadsminnen med länsstyrelsen som tillståndmyndighet.