



Principer för utskjutande byggnadsdelar på kvarterens yttre fasader

Fritt utkragande balkonger mot allmän gata och torg ska ha en öppen karaktär och får inte glasa in helt. Eventuella inglasningar av delar av fritt utkragande balkonger får inte dominera fasaden och bör utföras utan vertikala profiler.

Minst 60 % av takytan i det södra kvarteret ska vara växtbeklätt. Minst 15 % av takytan i det norra kvarteret ska vara växtbeklätt. (PBL 4, kap 16 § punkt 1)

**f**  
 Torghuset  
 - Följande gäller för fasader mot allmän platsmark: Fasader ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter, proportionerade så att bredden för varje enhet är mindre än takfotshöjden.  
 - Längs minst 50 % av fasadlängden mot gata ska det översta våningsplanet utföras indraget minst 0,5 meter från användningsgräns mot allmän platsmark.  
 - Fasadmaterialet ska utgöras av tegel, trä och/eller sten. (PBL 4, kap 16 § punkt 2)

**f**  
 Vattentornshuset, del A  
 - Följande gäller fasader mot allmän platsmark: Fasader ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter, proportionerade så att bredden för varje enhet är mindre än takfotshöjden.  
 - Fasadmaterialet ska i huvudsak utgöras av tegel, puts och/eller glaserat tegel.  
 - Husen ska färgsättas i enlighet med planbeskrivningen sida 21. (PBL 4, kap 16 § punkt 1)

**f**  
 Vattentornshuset, del B  
 - Följande gäller fasader mot allmän platsmark: Fasader ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter, proportionerade så att bredden för varje enhet är mindre än takfotshöjden.  
 - Längs minst 40 % av fasadlängden mot torget ska det översta våningsplanet utföras indraget minst 1,5 meter från egenskapsgräns.  
 - Längs minst 50 % av fasadlängden mot torget ska de 2 översta våningsplanen utföras indragna minst 1,5 meter från egenskapsgräns.  
 - Husen ska färgsättas i enlighet med planbeskrivningen sida 21. (PBL 4, kap 16 § punkt 1)

**f**  
 Gavelhuset  
 - Huset ska utformas med sadeltak och med gavel mot gata.  
 - Fasaden ska ha en mönsterverkan. Se exempel i planbeskrivningen, sida 22. (PBL 4, kap 16 § punkt 1)

**f**  
 Frekvenshusen  
 - Följande gäller fasader mot allmän platsmark: Fasader ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter med en maximal fasadlängd om 12,5 meter. Fönstrens utformning mot Jarlabergsvägen ska variera, se sida 23 i planbeskrivningen.  
 - Portik ska finnas mot Tändkulevägen.  
 - Längs minst 25 % av fasadlängden mot Jarlabergsvägen ska det översta våningsplanet utföras indraget minst 1,5 meter från användningsgräns mot allmän platsmark.  
 - Fasader ska utformas med olika kulör och material så som tegel, puts, plåt, trä eller betong.  
 - Den lägre byggrätten mot torget ska utformas med fasadmateriell av trä och glas.  
 - Sockelväning ska utformas med olika uttryck och mönsterverkan, se planbeskrivning sida 23. (PBL 4, kap 16 § punkt 1)

**f**  
 Metallhuset  
 - Tak ska utformas som sadeltak.  
 - Fasadmateriell ska utgöras av plåt eller liknande materiell i varm kulör. (PBL 4, kap 16 § punkt 1)

**f**  
 Stadsvillan  
 - Längs minst 50 % av fasadlängden mot allmän platsmark ska det översta våningsplanet utföras indraget, minst 1,5 meter från användningsgräns mot allmän platsmark.  
 - Balkongsättning ska vara saxad.  
 - Fasaden ska utföras i ljus puts och/eller betong, med sockelväning av betong och/eller keramiska plattor. (PBL 4, kap 16 § punkt 1)

**f**  
 Tegelhuset  
 - Följande gäller fasader mot allmän platsmark: Fasader ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter, proportionerade så att bredden för varje enhet är mindre än takfotshöjden.  
 - Takutformning ska variera längs med fasadlängden och i huvudsak följa planbeskrivningen, sida 24.  
 - Fasadmateriell ska utgöras av tegel och utföras i klassiska tegelkulörer såsom gult, rött eller brunt. (PBL 4, kap 16 § punkt 1)

**f**  
 Lugna husen  
 - Följande gäller fasader mot allmän platsmark: Fasader ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter.  
 - Takutformning ska variera längs med fasadlängden och i huvudsak följa planbeskrivningen sida 25.  
 - Fasader ska utföras i en kombination av puts i varma kulörer och en stramare gråskala i huvudsak enligt planbeskrivningen sida 25. (PBL 4, kap 16 § punkt 1)

**b**  
 Marken får underbyggas med garage (PBL 4, kap 16 § punkt 1)

**v**  
 Verksamhetslokal ska anordnas i gatuplan i byggnadens gavel mot Tändkulevägen (PBL 4, kap 13 § punkt 3)

**Markens anordnande**  
 Minst 45 % av stadsgårdens yta ska utgöras av grönska såsom plantering, buskar, gräsytor eller regnbäddar (ej hårdgjord mark). Bostadsgårdarna ska så långt som möjligt höjdsättas så att dagvattnet kan rinna ut mot gata vid skyfallsregn (PBL 4, kap 10 § och 13 §)

**Störningsskydd**  
 Avseende trafikbuller ska bostäderna utformas så att:  
 - Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid 22-06 (frifältsvärden).  
 - Bostäder om högst 35 m<sup>2</sup> får högst 65 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde).  
 - Ljudnivån på minst en uteplats (per enskild bostad eller gemensam) inte överskrider 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00.

Avseende verksamhetsbuller ska bostäderna utformas så att:  
 - Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid 06.00-18.00 vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt kan 60 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid tillåtas om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (frifältsvärde).  
 - Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid 18.00-22.00 och helg vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt kan 55 dBA ekvivalent ljudnivå tillåtas om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kväll och helg (frifältsvärde).  
 - Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid 22.00-06.00 vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt kan 50 dBA ekvivalent ljudnivå tillåtas om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid (frifältsvärde).  
 - På ljuddämpad sida får verksamhetsbullret ej överskrida 55 dBA maximal ljudnivå nattetid (22-06).  
 - På ljuddämpad sida får ljudnivån från trafikbuller ej överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå. (PBL 4, kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

**m**  
 Byggnader ska utformas så att friskluftsintag riktas bort från Jarlabergsvägen. Vidare ska byggnader förses med möjlighet att utrymma bort från Jarlabergsvägen. (PBL 4, kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

**Begränsningar av markens bebyggande**  
  
 Utöver angiven nockhöjd får komplementbyggnader och skärmtak uppföras till en högsta nockhöjd om 4,0 meter mätt från bostadsgårdens nivå. Sammanlagd tillåten byggnadsarea för komplementbyggnader och skärmtak är 30 m<sup>2</sup> för det södra kvarteret. Komplementbyggnader ska utföras med växtbeklätt tak. (PBL 4, kap 12 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Marken får inte förses med byggnad. Skärmtak över entré får uppföras. (PBL 4, kap 12 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

**Administrativa bestämmelser**  
 Genomförandetiden är 7 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4, kap 21 §)

**x**  
 Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik med fri höjd om minst 4,0 meter (PBL 4, kap 6 §)

**ILLUSTRATION**  
 Norra, Södra Bostadsgårdar i respektive kvarter  
 Gx gatunamn Ännu inte namngiven gata

**ANTAGANDEHANDLING**  
 Skala: 1:1000 (A1)

**UPPLYSNINGAR:**  
 Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00  
 Höjdsystem: RH2000

<b>Detaljplan för Enspännarvägen Sicklaön 362:2 m.fl., Jarlaberg på västra Sicklaön Nacka Kommun Standard planförfarande Planenheten i mars 2018, justerad maj 2018</b>		Till planen hör: Planbeskrivning Fastighetsförteckning Gestaltningsprogram
Angela Jonasson Tillförordnad planchef	Love Edenberg Planarkitekt	KFKS 2015/18-214 Projektnr. 9247
Tillstyrkt av MSN Antagen av KF Laga kraft		

**TECKENFÖRKLARING Grundkarta**

	Fastighetsgräns
	3D-fastighet
	363:10 Fastighetsbeteckning
	Gemensamhetsanläggning
	Servitutsområde
	Ledningsrättsområde
	Fornlämning
	Vägkant
	GC-bana
	Slåg
	Tunnel
	Plank, staket
	Mur
	Stödmur
	Höjdkurvor, höjdtext
	Dike
	Strandlinje
	Vattendrag
	Husliv
	Inbäddat bostadshus
	Inbäddat industri- eller verksamhetsbyggnad
	Inbäddat komplementbyggnad
	Takfot
	Karterad byggnad från primärkartan
	Skärmtak
	Trappa

Grundkarta Enspännarvägen  
 Koordinatsystem SWEREF 99 1800  
 Höjdsystem RH2000  
 Upprättad: 2018-03-14  
 Fastighetsindelningen i kartan har inte rättverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandling.

**PLANBESTÄMMELSER**

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

**Gränser**

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns

**Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)**

	GATA	Gata
	PARK	Park
	TORG	Torg

**Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)**

	B	Bostäder
	C1	Centrum. Verksamhetslokaler för centrumändamål ska anordnas i gatuplan mot Jarlabergsvägen. Bostadslägenheter får inte anordnas i gatuplan mot Jarlabergsvägen. Maximalt 45 % av fasadlängden mot Jarlabergsvägen i det norra kvarteret får innehålla bostadskomplement. Maximalt 25 % av fasadlängden mot Jarlabergsvägen i det södra kvarteret får innehålla bostadskomplement.
	E1	Tekniska anläggningar, vattentorn
	E2	Tekniska anläggningar, elnätstation
	P	Parkeringsgarage ska huvudsakligen finnas under mark (källarplan och delvis souteräng) och endast in-/utfarer till garaget får finnas i bottenvåningar mot gata.

P1 | Plats för parkering, angoring, bilpool. |

**Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap**

+0.0 Föreskriven marknivå i meter över angivet nollplan (PBL 4, kap 5 § punkt 2)

U | Utfartsförbud (PBL 4, kap 5 § punkt 2) |

**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

**Utnyttjandegrad**

e<sub>00</sub> | Största tillåtna bruttoarea i kvadratmeter ovan mark exklusive underbyggt garage och förråd (PBL 4, kap 11 § punkt 1) |

e<sub>1</sub> | Största tillåtna byggnadsarea är 30 kvadratmeter (PBL 4, kap 11 § punkt 1) |

0,0 | Högsta nockhöjd i meter (PBL 4, kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1) |

+0,0 | Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4, kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1) |

Teknikutrymmen för hissmaskin, fläktrum, trapphus och liknande ska inrymmas i byggnadsvolymen inom angiven högsta nockhöjd.

Bebbyggelsens gatufasader ska i huvudsak följa principerna till varje kvarter på sida 19-25 i planbeskrivningen.

Sockelväning mot allmän platsmark ska vara tydligt markerad och utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad stadsmiljö. Fasader mot Jarlabergsvägen och det sydöstra torget ska ha en sockelväning med ett förhöjt uttryck jämfört med ovanliggande våningar. Se illustrationer i planbeskrivningen sida 23-24.

Utskjutande byggnadsdelar över allmän platsmark, så som balkonger och burspråk, ska ges en minsta fri höjd om 4,0 meter och får endast anordnas i enlighet med principillustration för utskjutande byggnadsdelar. Mot bostadsgård får utskjutande byggnadsdelar, så som balkonger och burspråk, skjutas ut utöver angiven byggrätt. Över gård får balkong kraga ut maximalt 2,0 meter.