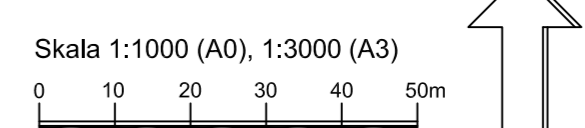


**TECKENFÖRKLARING**  
Grundkarta

**ERS**  
Trakthörn  
Fastighetsgräns  
393:10  
G: Gemensamhetsanläggning  
P: Servitutmått  
L: Laddningsplatsområde  
R: Fomläggning  
V: Vägkant  
GC-VAG: GC-bana  
Stg: Stig  
P: Plank, staket  
M: Mur  
S: Sidobur  
F: Fasad

Höjdskurvor, höjdsnitt  
Dika  
Strandsteg  
Vattendrag  
Husliv  
Inmätt bostadsområde  
Husliv  
Inmätt industri- eller verksamhetsbyggnad  
Husliv  
Inmätt komplementbyggnad  
Taktus  
Namnet byggnad från primärkartan  
Skärmmak  
Trappa

Grundkarta: Fisksåtra Entré  
Koordinatsystem: SWEREF 99 1800  
Höjdsystem: RH2000  
Upprättad: 2018-05-09  
Kartan är producerad av Sabina Rodriguez Loudot  
Kontrollerad av Anja Larsson  
Grundkartan upprättad genom utdrag ur och komplettering av kommunens primärkarta.  
Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.



**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  
Administrativ- och egenskapsgräns

**Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)**  
GATA  
GC-VAG  
PARK

**Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)**  
B  
B(P)  
BC  
BSO(P)  
CK  
CKE  
E  
P  
SBB  
SBDK(P)

**Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap**  
gångväg  
Gångväg som ansluter till Fisksåtravägen ska anordnas

**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**  
Begränsning av markens utnyttjande (PBL 4 kap 12 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)  
Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 15 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)  
Korridor - på marken får endast komplementbyggnad placeras. Murar får anordnas. (PBL 4 kap 15 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)  
Utnyttjandegrad (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

**Utöver angiven bjällkagshöjd får endast mindre byggnader, skärmtak, pergolor eller liknande uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 40 kvadratmeter (per angiven yta) och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter mätt från bostadsgårdens nivå. (PBL 4 kap 15 § punkt 1)**  
**Mindre byggnader samt skärmtak, pergolor eller liknande får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 30 kvadratmeter (per angiven yta) och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter. (PBL 4 kap 15 § punkt 1)**  
**Mindre byggnader samt skärmtak, pergolor eller liknande får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 40 kvadratmeter (per angiven yta) och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter. (PBL 4 kap 15 § punkt 1)**  
**Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 15 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)**  
**mindre byggnader samt skärmtak, pergolor eller liknande får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 40 kvadratmeter (per angiven yta) och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter. (PBL 4 kap 15 § punkt 1)**  
**Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 15 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)**  
**Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 15 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)**  
**Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 15 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)**

**Utförande (PBL 4 kap 16 § punkt 1)**  
b. Ovan garaget bjällkag ska ett jordtäckje om minst 0,4 meter i snitt finnas på minst 50 % av ytan. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)  
b. Högsta tillåtna bjällkagshöjd i meter över angivet nollplan är +14,5. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)  
b. Högsta tillåtna bjällkagshöjd i meter över angivet nollplan är +16,0. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)  
b. Högsta tillåtna bjällkagshöjd i meter över angivet nollplan är +17,0. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)  
b. Högsta tillåtna bjällkagshöjd i meter över angivet nollplan är +14,5. Gång- och cykelbro får uppföras över högsta tillåtna bjällkagshöjd. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

**Byggnadsdelar inrymmande trapphus och hisschakt får utföras utöver angiven byggnadshöjd. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)**  
**Utformning (PBL 4 kap 16 § punkt 3)**  
f. Byggnader ska i huvudsak utformas i enlighet med gestaltungsprinciperna som redovisas på sidorna 17-20 i planbeskrivningen. (PBL 4 kap 16 § punkt 3)  
f. Varje enskild byggnads fasad ska utformas med variation vilket exempelvis kan uttryckas genom variation i fönsteromfattningar, fönstersättning, balkongers placering, fasadmaterial eller färgsättning.  
- Sockelvägning mot Fisksåtravägen och kvartersgator ska utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning, material och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad bebyggelsemiljö.  
- Om prefabricerade bebyggelselement med synliga skarvar används ska dessa utgöra del av en medveten gestaltning.  
- Balkonger ska utformas med genomsläppliga räcken.  
- Nivå på färdigt golv i bostäder ska vara minst 0,5 meter högre än intilliggande marknivå (gäller ej mot gård).  
f. Utskjutande byggnadsdelar såsom balkonger, burspråk och fasadpartier medges över allmän plats, med en lägsta frihöjd på 2,0 meter. Byggnadsdelar får mot Fisksåtravägen skjutas ut högst 4,8 meter från fasad. (PBL 4 kap 16 § punkt 3)  
f. Byggnad ska utformas med sadeltak. (PBL 4 kap 16 § punkt 3)

**Varsamhet (PBL 4 kap 16 § punkt 2)**  
k. Byggnadens fasader ska behålla sin huvudsakliga karaktär med en kombination av tegel och plåt. Relationen mellan tegel och plåt ska i huvudsak bevaras.  
k. Balkongverandor ska utföras likt befintliga avseende volym och indelning. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)  
k. Byggnadsvolymer ska horisontellt uttryck liksom de slutna tegelgavlarna utan fönsteröppningar ska behållas.  
k. Fasader av tegel ska bibehålla sin karaktär avseende murningmönster och tegels och fogars egenskaper. Tegel får inte målas eller putsas över.  
k. Plåt i fasad ska bibehålla sin karaktär avseende indelning, profilering och kulör.  
k. Bottenvåningars och souterångvåningars huvudsakliga karaktär med fasader av släta skivor och rader av fönster ska bibehållas. Entréer med tillgängliga mått får anordnas.  
k. Portar ska utformas likt befintliga avseende indelning.  
k. Fönster ska utföras likt befintliga avseende hängning, indelning och läge i förhållande till fasadliv och anslutande fasadeller. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)  
k. Balkongkonstruktioner ska utföras i betong. Balkongräcken ska utföras i aluminium. Kulörschema ska vara i nära anslutning till befintlig färgsättning. Tak över översta balkongen får anordnas. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)  
k. Byggnaders fasader ska bibehålla sin huvudsakliga karaktär med en kombination av tegel, träpanel och plåt. Relationen mellan tegel, trä och plåt ska i huvudsak bevaras.  
k. Lofgångar ska vara av betong. Räcken på loftgångar ska ha stomme av aluminium. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)  
k. Byggnad ska ha en utformning som väl samspelar med omringliggande bebyggelse, i synnerhet fyrkanten. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)

**Mark och vegetation (PBL 4 kap 16 § punkt 5)**  
Dagytten (PBL 4 kap 10 § och 12 §)  
Dagyttenstygder ska utformas inom kvartersmark för ny bebyggelse så att minst 5 mm regnjud fördröjs.  
n. Träd får inte fällas. Vid risk för liv och egendom får tillräckligt får marklov ges för högstubbbe, se planbeskrivning sidan 27. (PBL 4 kap 16 § och 13 §)

**Skydd mot störningar och trafik**  
Bostäder ska utformas avseende trafikbuller så att:  
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid fasad inte överskrids. Där så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22.00-06.00 (frifältsvärde).  
- Bostäder upp till 35 kvadratmeter får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde).  
- Ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00.  
Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till eventuellt verksamhetsbuller, se planbeskrivningen sidan 33.  
Förskolan ska utformas så att:  
- Ljudnivån från trafik på delar av skolgård avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet inte överskrider 50 dBA dygnekvivalent ljudnivå. Där så inte är möjligt ska dagsekvivalent ljudnivå inte överskrida 55 dBA kl. 06.00-18.00.  
Lågfrekvent buller  
- Fasad inom 20 meter från bushällplats som alstrar lågfrekvent buller ska utformas så att ljudnivån i bostadsrum inte överskrider 45 dBA maximal ljudnivå.  
Byggnad som vetter mot Saltsjöbanan  
- Byggnader inom 40 meter från närmsta spårmit ska kunna utrymmas i riktning bort från spåret.  
- Fasad i riktning mot Saltsjöbanan, inom 25 meter från närmsta spårmit, ska utformas i obrännbart material.  
- Fönster i riktning mot Saltsjöbanan, inom 25 meter från närmsta spårmit, ska utformas i lågt brandteknisk klass E10.  
- Automatisk avstängning av ventilation i byggnader ska finnas i händelse av lågbrand.

**Byggnad närmare än 50 meter från panncentralens cisterner**  
- Utrymning ska kunna ske i riktning bort från panncentralen.  
- Huvudentré ska riktas bort från panncentralen.  
- Fasad ska utformas i obrännbart material.  
- Tak ska utformas i lågt klass B<sub>int</sub>(t2) monterat på obrännbart underlag. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4, 5)

**Administrativa bestämmelser**  
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)  
Bygglov ska inte ges för ändrad markanvändning förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt avhjälpande åtgärder avseende markföroreningar. (PBL 4 kap 14 §)  
a. Marklov krävs för beskämning av träd. Marklov får ges endast vid risk för liv och egendom. (PBL 4 kap 14 §)  
u. Område eller utrymme som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)  
u. Område eller utrymme som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar. Överbyggnad av ledningar ska ske så att de hålls åtkomliga för underhåll. (PBL 4 kap 6 §)  
x. Område eller utrymme som ska vara tillgängligt för allmännyttig gång- och cykeltrafik (PBL 4 kap 6 §)  
t. Område som ska vara tillgängligt för bro eller bjällkag för allmännyttig gång- och cykeltrafik. (PBL 4 kap 6 §)  
g. Område som reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning för angräning. (PBL 4 kap 18 § första stycket)  
g. Område som reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning för bostadsgård. (PBL 4 kap 18 § första stycket)

**ILLUSTRATION**  
Illustrationslinjer  
Illustrationslinje

UPPLYSNINGAR:  
Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter 1 januari 2015.  
Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00  
Höjdsystem: RH2000

**Detaljplan för Fisksåtra entré fastigheterna Erstavik 26:1, 26:109-118 med flera i Fisksåtra, Nacka Kommun**  
Standardplanförfarande  
Planenheten i maj 2019, justerad i november 2019

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Anna Ellare  
Planarkitekt

Per Jacobsson  
Planarkitekt

KFKS 2017/746  
Projektnr. 9544

Tillstyrkt av MSN 2019-12-11 § 270  
Antagen av KF 2020-05-18 § 133  
Laga kraft 2021-09-01

DP 660