Principsektion. Visar 3-dimensionell fastighetsindelning och krav på minsta mätt på frihöjd om 3,0 meter.

TECKENFÖRKLARING
Grundkarta

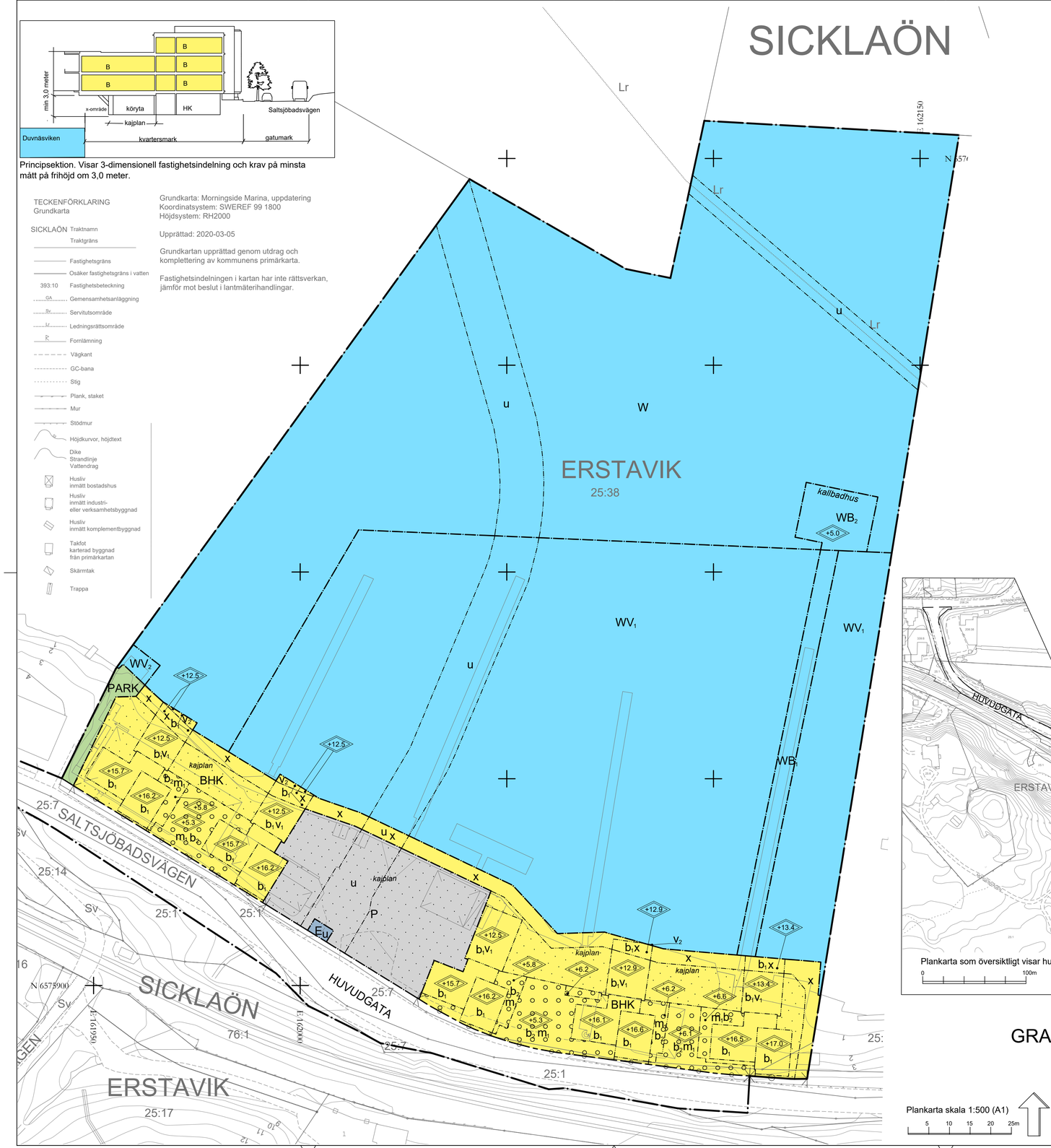
SICKLAÖN Traktnamn
Traktgräns
Fastighetsgräns
Osäker fastighetsgräns i vatten
393:10 Fastighetsbeteckning
Ga Gemensamhetsanläggning
Sv Servitutsområde
M Ledningsrättsområde
R Fornlämning
Vägkant
GC-bana
Stig
Plank, staket
Mur
Stödmur
Höjdkurvor, höjdtext
Dike
Strandlinje
Vattendrag
Husliv inmätt bostadshus
Husliv inmätt industri- eller verksamhetsbyggnad
Husliv inmätt komplementbyggnad
Takfot karterad byggnad från primärkartan
Skärmtak
Trappa

Grundkarta: Morningside Marina, uppdatering
Koordinatsystem: SWEREF 99 1800
Höjdsystem: RH2000

Upprättad: 2020-03-05

Grundkartan upprättad genom utdrag 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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

HUVUDGATA — Trafik mellan områden
PARK — Anlagd park

Kvartersmark

BHK — Bostäder. Endast handel, kontor och bostadskomplement i bottenvåning.
P — Parkering
E — Teknisk anläggning

Vattenområden

W — Öppet vattenområde
WB_1 — Brygga för intilliggande bostadsfastighet
WB_2 — Brygga med kallbadhus
WV_1 — Småbåtshamn med bryggor
WV_2 — Brygga för allmän angöring

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får inte uppföras
Marken ska byggas över med planterbart bjälklag.
u — Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska eller sjöförlagda ledningar.
x — Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik till en fri höjd av +5,0 meter över nollplanet.

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Utfart, stängsel

Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

+0.0 — Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Utöver högsta totalhöjd får mindre uppskjutande byggnadshöjder, som t. ex. skorstenar, ventilationshuvar och hisschakt uppföras.
v_1 — Körbar yta ska ha fri höjd på minst 3,0 meter över kajplanets nivå. Pelare och konsoler som möjligör byggnadens frihöjd för körbar yta får uppföras.
v_2 — Fri höjd ska finnas på minst +5,0 meter över angivet nollplan.

Underkant balkong ska ligga på minst +5,0 meter över nollplanet.
Balkong ska ha en frihöjd på minst 3,0 meter över kajplanets körbara ytor.
Balkong får skjuta ut max 1,5 meter från fasadliv. Utöver detta får balkong skjuta ut max 3,0 meter från fasadliv på en sammanlagd sträcka av 25 meter per hus.
Mot Saltsjöbadsvägen får balkong skjuta ut max 1,0 meter.

Utseende

Byggnaderna ska huvudsaklig förses med ytskikt av trä.

Utnyttjandegrad

Total bruttoarea för bostäder får inte överskrida 4500 m^2.
Total bruttoarea för garage, lokaler och bostadskomplement får inte överstiga 1800 m^2.

Byggnadsteknik

b_1 — Minst 75 % av takytan ska vara vegetationsklädd.
b_2 — Högst 50 % av markytan får hårdgöras.

Lägsta nivå på kajplanet är +2,0 meter över nollplanet.

Lägsta nivå på kajpromenaden är + 1,5 meter över nollplanet.

Grundläggning och konstruktion av byggnader ska vara vattentät upp till +2.7 meter över nollplanet.

Om konstruktionen inte utförs vattentät ska lägsta grundläggningsnivå ligga på minst +2,7 meter över nollplanet.

Bostäder och bostadsentréer ska placeras ovanför +2,7 meter över nollplanet. Lokaler får placeras vid en lägre nivå om vattentät kontruktion uppförs.

Entréer till lokaler och trapphusentré får placeras lägre än +2.7 meter över nollplanet förutsatt att alternativ vattensäker entré på minst +2,7 meter över nollplanet kan anordnas. Dessutom ska bostädernas trapphus vara tillgängligt från Saltsjöbadvägen.

STÖRNINGSSKYDD

m_1 — Transparent skärm med en höjd av max 3,5 meter över anslutande marknivå får uppföras.

Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:
- 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Då 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 nattetid (frifältsvärden).
- ljudnivå 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

Bostäderna ska utformas avseende verksamhetsbuller så att:
- Samtliga bostadsrum i en bostad får en ekvivalent ljudnivå på högst 50 dBA dagtid (06.00-18.00) och 45 dBA kvälls- och nattetid (18.00-06.00).

Stomljud: maximalnivå högst 30 dBA "Slow" i bostäder vid fordonspassage
Vibrationer: högst 0,3 mm/s komfortvägda vibrationer vid fordonspassage.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 7 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Bygglov får inte beviljas innan markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpts.

Inom kvartersmark krävas marklov för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet

Strandskydd

Strandskydd upphävs inom hela planområdet med undantag av öppet vattenområde betecknat med W på plankartan.

ILLUSTRATION

kallbadhus — Illustrationstext

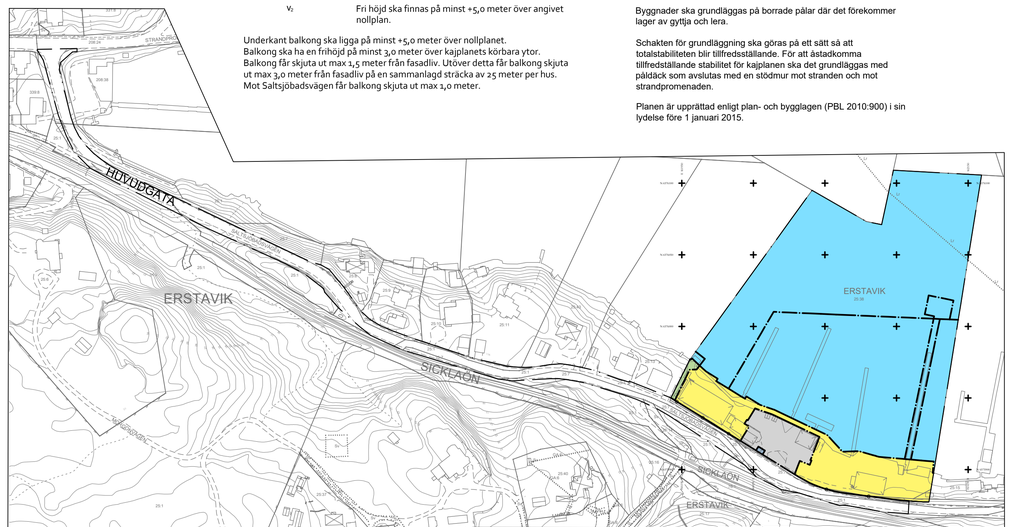
UPPLYSNINGAR

Information om grundläggning:

Byggnader ska grundläggas på borrade pålar där det förekommer lager av gyttja och lera.

Schakten för grundläggning ska göras på ett sätt så att totalstabiliteten blir tillfredsställande. För att åstadkomma tillfredställande stabilitet för kajplanen ska det grundläggas med påldäck som avslutas med en stödmur mot stranden och mot strandpromenaden.

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i sin lydelse före 1 januari 2015.



Plankarta som översiktligt visar huvugatans hela sträckning skala 1:2000 (A1)
0 100m

GRANSKNINGSHANDLING 2

Plankarta skala 1:500 (A1)
5 10 15 20 25m

Detaljplan för Morningside Marina, Erstavik 25:38 m fl., Nacka Kommun

Normalt planförfarande

Planenheten i mars 2020

Susanne Werlinder
Planchef

Anine Rondén
Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Miljöredovisning
Fastighetsförteckning

KFKS 2010/502-214
Projektnr. 9535

Tillstyrkt av MSN .....
Antagen av KF .....
Laga kraft .....