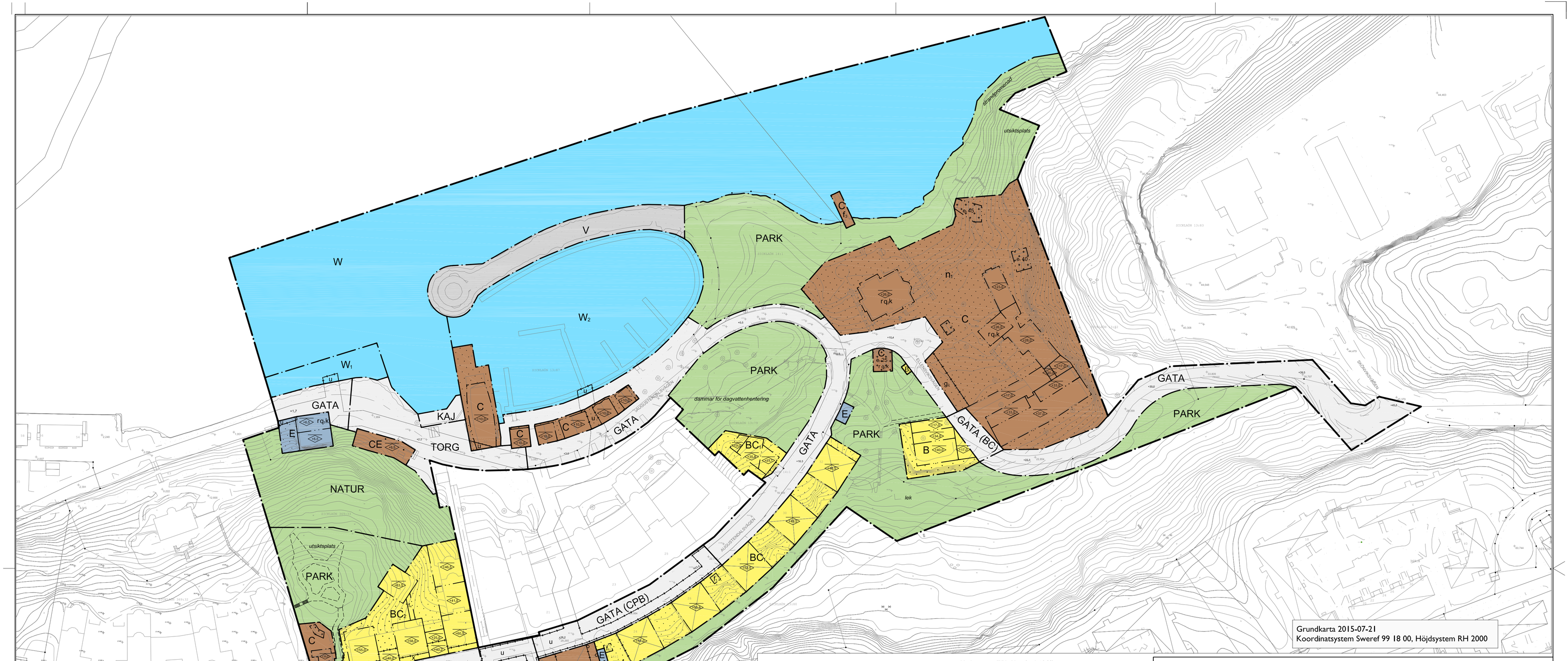


PLANBESTÄMMELSER

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
- Kombinerad egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN (PBL 4 kap 5 §)

Allmänna platser

GATA	Gata
TORG	Torg
KAJ	Kajplan
PARK	Park
NATUR	Natur
GATA (BC)	Gata med bostadsändamål och centrumändamål under gatunivå.
GATA (CPB)	Gata med centrumändamål, parkeringsändamål och bostadsändamål under gatunivå.
GATA (P)	Gata med parkeringsändamål under gatunivå.
TORG (P)	Torg med parkeringsändamål under torgnivå.
TORG (CP)	Torg med centrumändamål och parkeringsändamål under torgnivå.
TORG (C,P)	Torg med centrumändamål och parkeringsändamål under torgnivå. Området får även överbyggas för centrumändamål.

Kvartersmark

B	Bostäder
BC_1	Bostäder och centrum. Bostadslägenhet får ej inredas på entréplan mot angränsande gata.
BC_2	Bostäder och centrum. Bostadslägenhet får ej inredas på entréplan mot angränsande gata, verksamhetslokaler ska anordnas i entréplan mot Augustendalsvägen.
C	Centrum
CP	Centrum och parkering
P	Parkering
E	Tekniska anläggningar
V	Hamn

Vattenområden

W	Öppet vattenområde
W_1	Angöringsbrygga
W_2	Småbåtshamn

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE (PBL 4 kap 11 §)

- Marken får inte förses med byggnad
- Endast komplementbyggnader får uppföras till en högsta nockhöjd av 4,0 meter
- Marken får byggas under med körbart bjälklag

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER (PBL 4 kap 5 §)

+0,0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJADEGRAD (PBL 4 kap 8 §)

e, 00 Högsta tillåtna byggnadsarea

MARKENS ANORDNANDE (PBL 4 kap 10 §)

Mark och vegetation

n, Område med värdefulla träd som ska bevaras. Efter lovprövning kan dock träd som utgör risk för liv eller egendom få fällas. Se även administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt. Vid eventuell fällning av risktröd ska återplantering ske på platsen.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE (PBL 4 kap 11 och 16 §§)

Utformning

+00,0 Högsta nockhöjd i meter över nollplanet

f, Endast ventilationsanläggning får uppföras ovan mark. Ventilationstorn får ha en totalhöjd om högst 4,0 meter över mark.

f_1 Område för infart till Torggaraget. Runt infarten ska marken återställas så att nivåerna i huvudsak motsvarar ursprunglig slänt.

f_2 Endast brygga för uppföras, ej båthus eller liknande. Brygga får ej inhägnas.

f_3 Område där mark får överbyggas med förbindelsegång i 1 våning. Över allmän plats ska fri höjd från underliggande mark ska vara minst 5 meter.

f_4 Översta våningen ska utföras med indragen fasad om minst 3 meter.

f_5 De översta 3 våningarna ska utföras med indragen fasad om minst 2,5 meter alternativt med indraktande fasad med minst 10 graders lutning.

f_7 Utöver angiven nockhöjd får en mindre byggnad uppföras på taket om högst 25 kvm och till en högsta nockhöjd på 4 meter och en högsta takfotshöjd på 2,5 meter. Takbyggnaden ska vara indragen minst 2 meter från övrig fasad och utföras i glas.

Gestaltning:

Hela planområdet:
- Tillkommande bebyggelse ska i huvudsak utföras med vegetationstak.
- Gränser mellan kvartersmark och allmänna platser ska tydliggöras.

Delområde 1 (se avgränsning på översiktskartan nedan):
- Utskjutande balkonger eller bursprår får inte uppföras, varken inom kvartersmark eller över angränsande allmän plats.
- I lägenhetskande hissar, ventilationsanläggningar och liknande får inte uppföras på taken.
- Bebyggelsen ska i huvudsak överensstämma med illustrationerna på sid. 15-20 i planbeskrivningen.

Delområde 2 (se avgränsning på översiktskartan nedan):
- Kvarteret ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Bebyggelsen är exponerad mot farleden och är synlig från långt håll. Med hänsyn till detta ska fasader och tak ges en samordnad och väl avvägd gestaltning och byggnadsvolymerna ska vara tydligt avläsbara. I byggloveprocessen behöver det därför finnas utrymme för en detaljerad prövning där det tas hänsyn till fler aspekter än det som regleras i denna detaljplan.
- Val av fasadmaterial och färgsättning av exterör ska helhitt som är bländande undvikas. Även reflekterande ytor ska undvikas, glas undantaget.
- Gestaltningen av bebyggnadsvolymernas översta två våningar ska avvika från övriga våningsplan med ett litet indrag av fasaden.
- Utskjutande balkonger eller bursprår får inte uppföras, varken inom kvartersmark eller över angränsande allmän plats.
- Uppstickande hissar, ventilationsanläggningar och liknande får inte uppföras på taken.
- Bebyggelsen ska i huvudsak överensstämma med illustrationerna på sid. 15-20 i planbeskrivningen.

Delområde 3 (se avgränsning på översiktskartan nedan):
- Bebyggelsen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Bebyggelsen är delvis exponerad mot farleden. Med hänsyn till detta ska fasader, tak och balkonger ges en samordnad gestaltning.
- Utskjutande balkonger medges, de får dock inte hänga ut mer än 1,4 meter från fasad.
- Då natumark tas i anspråk ska bebyggelsen kompensera detta med vegetationstak och fasader med inslag av trä och vegetation.
- Markarbeten ska gjöras med mycket stor försiktighet.
- Bebyggelsen ska i huvudsak överensstämma med illustrationerna på sid. 22 i planbeskrivningen.

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

k Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Material och metoder avseende underhåll och ändring ska väljas utifrån byggnadshistorisk egenart.

Värdefulla byggnader och områden

q_1 Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får förvanskas

q_2 Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnadens bärande konstruktion, planlösning och fasta inredning får ej förvanskas. Vid ändring ska antikvarisk sakkunnig medverka.

r Byggnaden får inte rivas

STÖRNINGSSKYDD (PBL 4 kap 12 och 14 §§)

Bebyggelsen ska utformas så att:
- minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximalljudnivå vid fasad nattetid. (frifältsvärden)

- bostäder upp till 35 kvm får högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. (frifältsvärden)

- ljudnivån ind minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximalljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl.06.00 - 22.00.

Se planbeskrivning sid. 38 för redovisning och bedömning av åkgfrekvent buller och övrigt omgivnings- och verksamhetsbuller.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid (PBL 4 kap 21 §)

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor (PBL 4 kap 14 och 15 §§)

Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för ändamålet är säkerställd genom att konstaterade markföroreningar inom planområdet har avhjälpts i samråd med tillsynsmyndigheten.

Inom område betecknat med n - krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter ovan mark.

Huvudmannaskap (PBL 4 kap 7 §)

Kommunen är huvudman för allmän plats

Strandskydd (PBL 4 kap 17 §)

Strandskydd upphävs inom hela planområdet med undantag för områden med användningsbestämmelserna Natur och Öppet vattenområde.

Markreservat (PBL 4 kap 6 och 18 §§)

Kvartersmark för parkeringsändamål inom detaljplanen ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för parkering.

q_1 Trapphus och hiss ska, från entréplan och nedåt, vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

q_2 Område som ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

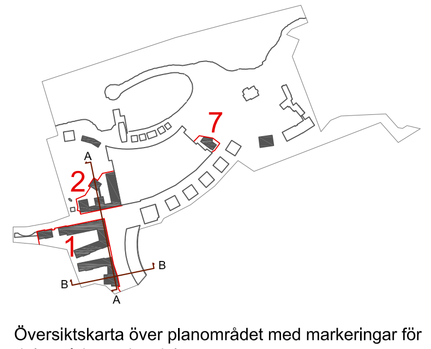
q_3 Område som ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för grundläggning

u Marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska eller kulvertserade ledningar

x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd om minst 3,0 meter

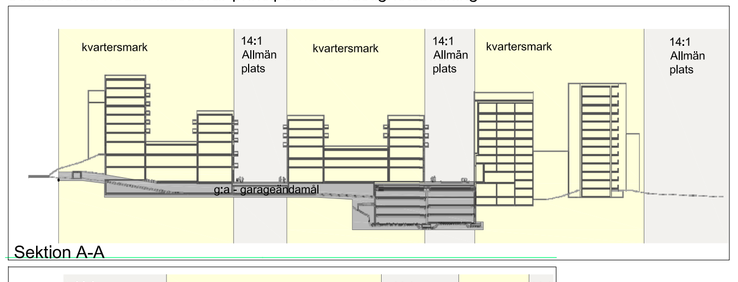
ILLUSTRATION

- utsiktsplats
- Illustrationslinje
- Illustrationstext

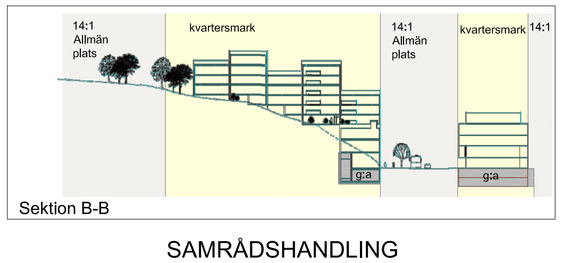


Översiktskarta över planområdet med markeringar för delområden och sektioner

Sektionerna nedan illustrerar principerna för fastighetsbildning



Sektion A-A



Sektion B-B

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50m

SAMRÅDSHANDLING

Planförslaget är upprättat enligt Plan- och bygglagen (2010:900) i sin lydelse 2 januari 2015.

UTÖKAT FÖRFARANDE

Detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3, fastigheterna Sicklaön 13:77 m.fl, på Sicklaön Nacka Kommun

Planenheten i oktober 2015

Nina Åman
Planchef

Jerk Allvar
Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

KFKS 2014/1015-214
Projektnr. 9240

Tillstyrkt av MSN _____
Antagen av KF _____
Laga kraft _____