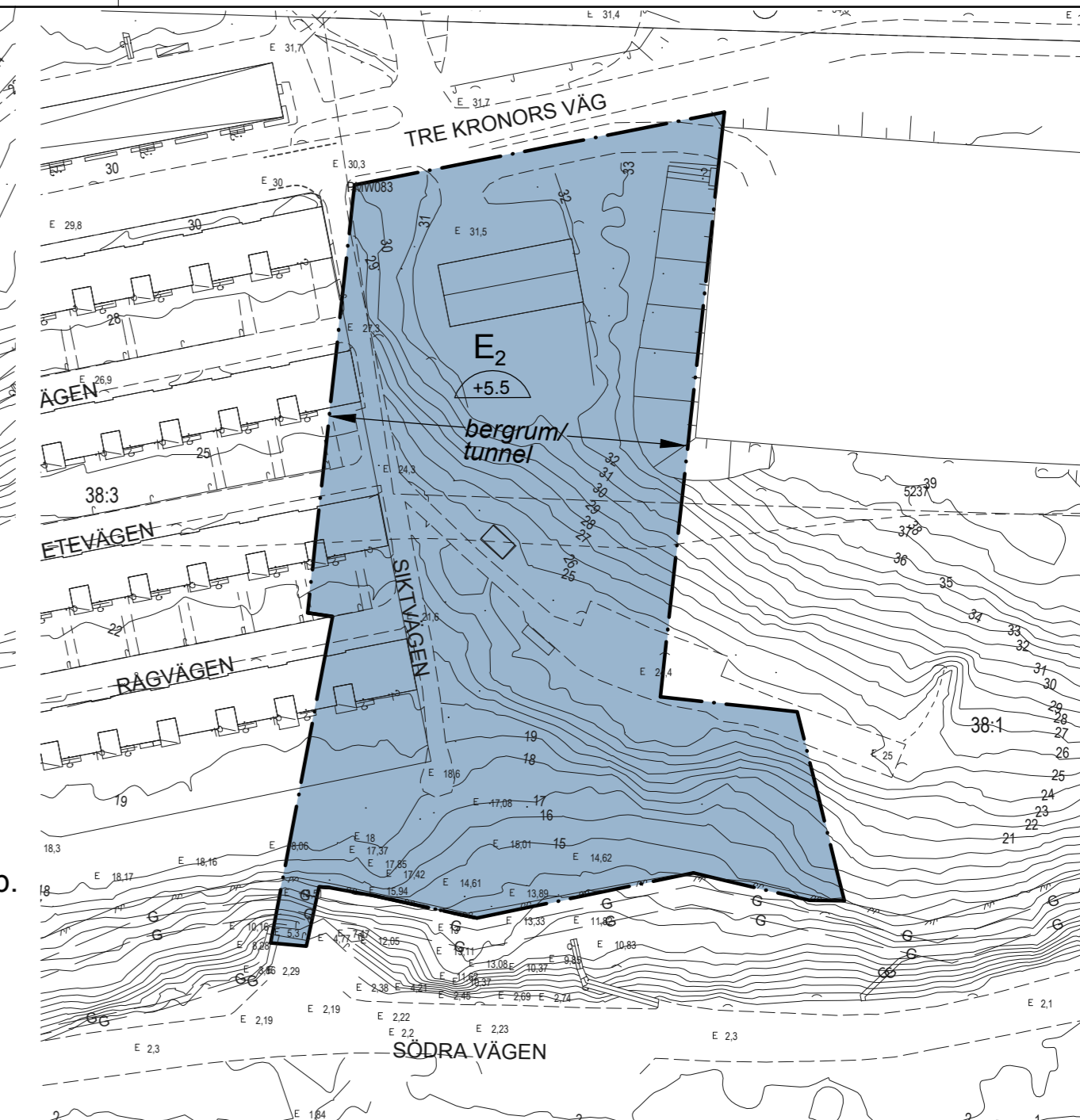


Skala 1:1000 (A1)
Bestämmelserna på kartan ovan gäller lägsta tillåtna schaktdjup.
Bestämmelserna gäller tillsammans med detaljplanekarta del 1.



Skala 1:1000 (A1)
Bestämmelserna på kartan ovan gäller lägsta tillåtna schaktdjup.
Bestämmelserna gäller tillsammans med detaljplanekarta del 1.

Skala 1:1000 (A1)

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för del av Kvarnholmen
Ettav 5 - Kvarnholmsplatån
Nacka Kommun Del 2 av 2
Planenheten i september 2014

Till planen hör:
Planbeskrivning
Miljökonsekvensbeskrivning
och Miljöredovisning
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Illustrationsplan
Gestaltningssprogram

Andreas Totschnig Planchef
Sven Andersson Översiktsplanerare
Kristina Källqvist 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 berggruv/tunnel område, se del 2
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Allmänna platser**
- HUVUDGATA: 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
 - GÅNGVÄG: Gångväg
 - GCVÄG: Gång- och cykelväg
- Kvartersmark**
- B1: Bostäder
 - B2: Bostäder. Verksamhet får inrymmas i markplan mot allmän plats.
 - B3: Bostäder. Verksamhet ska inrymmas i markplan mot allmän plats.
 - C: Centrum
 - E1: Teknisk anläggning

- Berggruv/tunnel
 - Skolförskola
- VATTENOMRÅDEN**
- W: Vattenområde
- UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS**
- 0.00: Föreskriven höjd över nollplanet
 - n1: Träd ska bevaras. Efter lovprövning kan rissträd 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 bjällklag, med minst 450 mm tjock 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**
- n2: Träd ska bevaras. Efter lovprövning kan rissträd få fällas med villkor om att återplantering sker.
- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**
- Utformning**
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Utöver högsta totalhöjd får mindre byggnadsdelar som t. ex hiss och skorsten, mindre ventilationsutrymme o. dyl. uppföras.
 - Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.

- XII: Högsta antal våningar
- Den yttre miljön och all tillkommande bebyggelse och ändringar ska utformas enligt gestaltningsprogram.
- Utseende**
- f1: Taktäckning ska vara sedum eller dylikt (sk. "gröna tak"). Taktäckning får inte anordnas.
 - f2: F d arbetsvillan "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 entréskärmtak, balkong- och altandetaljer, räcken, färgsättning och arkitektonisk helhetsintryck respekteras. Vid skada och nödvändigt underhåll ska material, metod, 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**
- q1: Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL som inte får förvänskas, se gestaltningsprogrammet sid. 60-65 för närmare beskrivning av karaktärsdrag. Byggnaden får inte rivas. Brandskadad byggnad ska återställas.
 - q2: Takkupor, takfönster, entréskärmtak, längre takutsprång, fönsteröppningar och balkonger utöver befintliga får ej tillkomma, ej heller utbyggnad eller inglasning av befintliga balkonger, trappor och altaner.
 - q3: F d butikshus som är särskilt värdefullt enligt 8 kap 13 § PBL och som inte får förvänskas, se sid 66 i gestaltningsprogrammet. Byggnaden får inte rivas. Sammanlänkning med ny forskolebyggnad får tillkomma på södra fasaden i enlighet med gestaltningsprogram sid. 41-42.
 - q4: F d arbetsvillan, "Norra villan", som är särskilt värdefullt enligt 8 kap 13 § PBL och som inte får förvänskas, se sid. 67 i gestaltningsprogrammet. Byggnaden får inte rivas. Tillbyggnad på västra gaveln inrymmande hiss och trapphus får tillkomma i enlighet med gestaltningsprogram sid. 41.

- GENERELLA BESTÄMMELSER**
- Fasadtegel muras på plats. Röllefogar på såväl tegelfasader som putsade fasader, placeras i innerhörn eller i dolda lägen.
- Fönster ska ha ett smäckert uttryck och ligga nära fasadiv.
- Norrhusens sockelväningar mot Mjölånsvägen utformas med f fasader av rosttrött stål (corténstål). 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 fasadiv.
- Bebygelsen 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**
- a: Lägsta tillåtna schaktdjup i meter relaterat till nollplanet för schaktning, sprängning, borrhull 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 bostadsbyggelsen placeras direkt på mark ska bottenplatta och kallarmurar utföras som gastäta konstruktioner upp till markytan, se figur i planbeskrivningen sid. 21.
- Dayvatten ska i största utsträckning infiltreras och flödesutjämnas inom kvartersmark.
- STÖRNINGSKYDD**
- Bostäder och utemiljöer ska utformas så att:
- Samtliga boningsrum i varje bostadsenhet 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 50 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 utleplats med max 20 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.
 - Tredimensionell fastighetsbildning.
- Utökad lovplikt**
- Inom område betecknat med n1 och n2 krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter på 0,15 m och större mått 2,3 m ovan mark.
- Byggnad betecknad med q1 - q4 omfattas av utökad lovplikt för omfärgning och underhåll av fasader, tak, fönster- och entréskärmtak samt för ändringar som berör stomme och rumindelning. Bygglöv krävs för uppförande av friggebod, attefallshus, tillbyggnad, takkupor och för att inreda ytterligare en bostad.
- ILLUSTRATIONER**
- Illustrationslinje
 - trappa illustrationstext
- UPPLYSNING**
- Antikvarisk medverkan rekommenderas vid underhåll och åtgärder som berör exteriör och stomme samt vid ändringar av rumindelning och kvarvarande ursprunglig inredning. Radhusen och det närmast belägna lamellhuset är skyddade enligt kulturminneslagen som byggnadsminnen med länsstyrelsens som tillståndmyndighet.