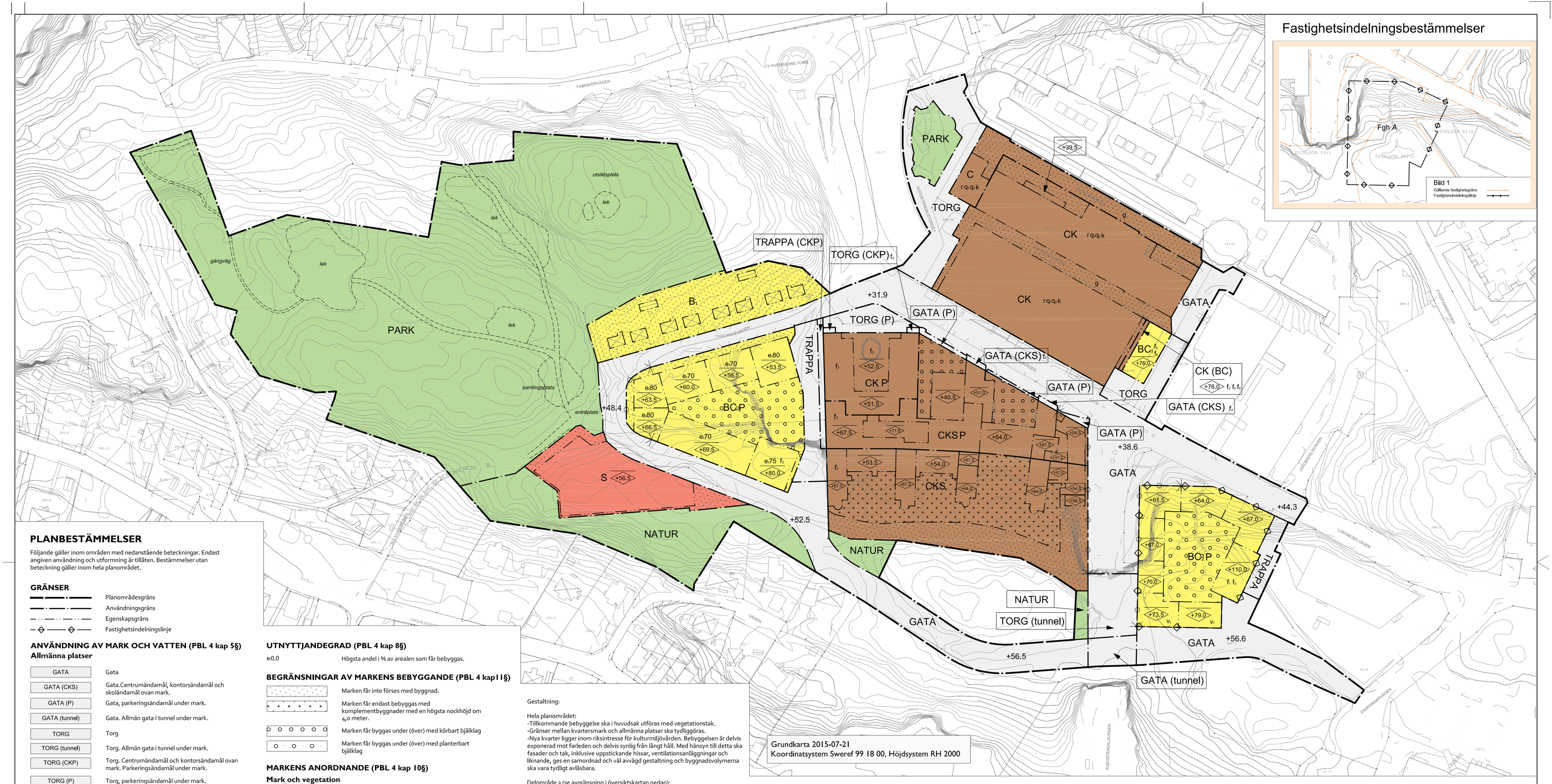


Fastighetsindelningsbestämmelser

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
- Fastighetsindelningslinje

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

Allmänna platser

GATA	Gata
GATA (CKS)	Gata.Centrumändamål, kontorsändamål och skoländamål ovan mark.
GATA (P)	Gata, parkeringsändamål under mark.
GATA (tunnel)	Gata. Allmän gata i tunnel under mark.
TORG	Torg
TORG (tunnel)	Torg. Allmän gata i tunnel under mark.
TORG (CKP)	Torg. Centrumändamål och kontorsändamål ovan mark. Parkeringsändamål under mark.
TORG (P)	Torg, parkeringsändamål under mark.
TRAPPA	Trappförbindelse
TRAPPA (CKP)	Trappförbindelse. Centrumändamål, kontorsändamål samt parkeringsändamål under mark.
PARK	Park
NATUR	Natur

Kvartersmark

B_1	Bostäder
BC	Bostäder och centrum
BC_1	Bostäder och centrum. Bostadslägenhet får ej inredas i entréplan mot angränsande torg samt mot Automobilgatan. Verksamhetslokaler ska anordnas i entréplan mot angränsande torg.
BC_2	Bostäder och centrum. Bostadslägenhet får inte inrymmas i entréplan mot Augustendalsvägen samt Lokomobilvägen. Verksamhetslokaler ska anordnas i entréplan mot Augustendalsvägen samt Lokomobilvägen.
C	Centrum
CK	Centrum och kontor
CK (BC)	Centrum och kontor. Bostadsändamål och centrumändamål ovan mark.
CKS	Centrum, kontor och skola
P	Parkering i garage under mark.
S	Skola, förskola

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER (PBL 4 kap 5§)

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD (PBL 4 kap 8§)

e0.0 Högsta andel i % av arealen som får bebyggas.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE (PBL 4 kap11§)

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader med en högsta nockhöjd om 4,0 meter.
- Marken får byggas under (över) med körbart bjälklag
- Marken får byggas under (över) med planterbart bjälklag

MARKENS ANORDNANDE (PBL 4 kap 10§)

Mark och vegetation

Användningsområde B_1 utgör ett 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 riskträd ska återplantering ske på platsen.

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas

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

Utformning

f_1	Utskjutande balkonger eller bursprråk medges ej
f_2	Uppstickande teknikutrymmen för hissmaskin, ventilationsanläggningar och liknande utöver högsta tillåtna nockhöjd medges ej.
f_3	Fasad mot angränsande allmän plats ska i huvudsak utgöras av glas eller motsvarande genomsiktligt material.
f_4	Område där mark får överbyggas. Över allmän plats ska fri höjd från underliggande mark vara minst 4,0 meter.
f_5	Område där mark får överbyggas. Över kvartersmark ska fri höjd från underliggande mark vara minst 3,0 meter.
f_6	Bostadslägenhet och/eller verksamhetslokal får inte inrymmas ovan höjden +72.0 meter över nollplanet.
f_7	Mot allmän plats (TRAPPA) medges utskjutande balkonger, även över allmän plats. Balkonger får inte hänga ut mer än 1,4 meter från fasad eller närmare marken än 3,5 meter.
v_1	Minst en verksamhetslokal ska finnas i entréplan mot gata.
+0.0	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet

Utöver högsta tillåtna nockhöjd får mindre teknikutrymmen för hissmaskin, ventilation och liknande samt mindre bullerskydd uppföras med undantag för egenskapsområden med bestämmelsen f_2.

Gestaltning:

Hela planområdet:
-Tillkommande bebyggelse ska i huvudsak utföras med vegetationstak.
-Gränser mellan kvartersmark och allmänna platser ska tydliggöras.
-Nya kvarter ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Bebyggelsen är delvis exponerad mot farleden och delvis synlig från långt håll. Med hänsyn till detta ska fasader och tak, inklusive uppstickande hissar, ventilationsanläggningar och liknande, ges en samordnad och väl avvägd gestaltning och byggnadsvolymerna ska vara tydligt avläsbara.

Delområde 3 (se avgränsning i översiktskartan nedan):
-De byggnadsvolymer som vetter mot de angränsande f.d. arbetarbostäderna ska gestaltas så att det översta våningsplanet ges ett tydligt indrag från övriga våningsplan.
-Fasader mot gata ska brytas upp i mindre enheter genom att använda bursprråk, indrag/förskjutningar eller liknande. De olika enheterna ska utformas med varierande fasadutformning.
-Fasader mot de angränsande f.d. arbetarbostäderna ska brytas upp i mindre enheter genom att använda bursprråk eller liknande. Fasaden ska dock gestaltas med en enhetlig utformning för att spegla de angränsande f.d. arbetarbostädernas småskaliga och repetitiva karaktär, i huvudsak i enlighet med illustrationen på sid. 14 i planbeskrivningen. Färgsättning på de olika fasadavsnitten kan varieras.
-Mot allmän plats medges utskjutande balkonger, även över allmän plats. De får dock inte hänga ut mer än 1,4 meter från fasad eller närmare marken än 3,5 meter.
-Ny bebyggelse ska utformas som ett nutida tillägg som samtidigt tar hänsyn till karaktärsdrag hos bebyggelse i omgivningen.

Delområde 4 (se avgränsning i översiktskartan nedan):
-Utskjutande balkonger eller bursprråk får inte uppföras på fasader.
- Bebyggelsen ska utformas med tydliga markeringar av sockelvåningar mot angränsande allmän plats.
-Bebyggelsens tak ska i huvudsak utformas som en gemensam, bullerskyddad takterrass.
-Ny bebyggelse ska utformas som ett nutida tillägg som samtidigt bevarar och tydliggör karaktärsdragen hos angränsande industribebyggelse.

Delområde 10 (se avgränsning i översiktskartan nedan):
-Mot allmän plats medges utskjutande balkonger endast i kvarterets hörn mot gata, även över allmän plats, i huvudsak i enlighet med illustrationerna på sid. 18, 20 och 21 i planbeskrivningen. De får dock inte dominera fasaderna och de får inte hänga ut mer än 0,6 meter från fasad eller närmare marken än 3,5 meter. Utskjutande bursprråk medges inte mot allmän plats.
-Utskjutande balkonger eller bursprråk medges inom kvartersmark mot gård med undantag för bebyggelse inom egenskapsområde försett med bestämmelsen f_1.
-Bebyggelsen ska gestaltas med varierande fasadutformning för att bryta upp kvarterets byggnadsvolym, i huvudsak i enlighet med illustrationerna på sid. 18, 20 och 21 i planbeskrivningen.
-Bebyggelsen ska utformas med tydliga markeringar av sockelvåningar mot gata.
-Ny bebyggelse ska utformas som ett nutida tillägg som samtidigt förhåller sig till karaktärsdragen hos angränsande industribebyggelse.

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

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

För samtliga byggnader inom användningsområde B_1 gäller planbestämmelsen k.

Värdefulla byggnader och områden

q_1	Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får förvanskas
q_2	Byggnadens bärande konstruktion samt taklanterniner får ej förvanskas
r	Byggnaden får inte rivas

För samtliga byggnader inom användningsområde B_1 gäller planbestämmelserna r och q_1.

STÖRNINGSSKYDD (PBL 4 kap 12§ och 14 §)

Bostäderna ska utformas så att:

- minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden).

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

- ljudnivån på 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.

Se planbeskrivning sid. 32 och 33 för redovisning och bedömning av lågfrekvent buller och övrigt omgivnings- och verksamhetsbuller.

Skola och förskola ska utformas så att:

-ljudnivån på lekytor inte överstiger 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå, eller där så inte är möjligt:

-ekvivalent ljudnivå inte överstiger 55 dBA kl. 06.00 - 18.00.

-trafikbullernivån inomhus i utrymmen för samling och undervisning inte överstiger 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå kl. 06.00 - 18.00.

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 förrän markens lämplighet för ändamålet är säkerställd genom att konstaterade markföroreningar inom planområdet har avhjälpts i samråd med tillsynsmyndigheten.

Inom användningsområde B_1 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

Markreservat (PBL 4 kap 6§ och 18 §)

g	Område som ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning.

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

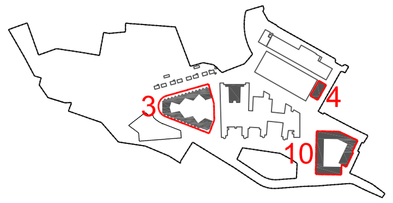
Fastighetsindelning

Fgh *A*	Fastighetens omfattning, bild 1 på plankartan. Området ska utgöras av en fastighet.

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

- - - - - - - - - - - -	Illustrationslinje
entréplats	Illustrationstext



Översiktskarta över planområdet med markeringar för delområden.

SAMRÅDSHANDLING

Planförslaget är upprättat enligt Plan- och bygglagen (2010:900) I dess lydelse den 2 januari 2015.

UTÖKAT FÖRFARANDE

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50m

Detaljplan för Södra Nacka strand, delplan 4, fastigheterna Sicklaön 369:35 m.fl., på Sicklaön

Nacka Kommun

Planenheten i oktober 2015

Nina Åman
Planchef

Torbjörn Blomgren
Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Illustrationsplan
Fastighetsförteckning

KFKS 2014/1016-214
Projektnr. 9239

Tillstyrkt av MSN _____
Antagen av KF _____
Laga kraft _____