

**TECKENFÖRKLARING**  
Grundkarta

- Fastighetsgräns
- 3D-fastighet
- 393:10 Fastighetsbeteckning
- Gemensamhetsanläggning
- Servitutsområde
- Ledningsråtsområde
- Fornlämning
- Väggkant
- GC-bana
- Stig
- Tunnel
- Plank, staket
- Mur
- Stödmur
- Höjdkurvor, höjstext
- Dike
- Strandlinje
- Vattendrag
- Husliv innom bostadshus
- Husliv innom industri- eller verksamhetsbyggnad
- Husliv innom komplementbyggnad
- Takfot karterad byggnad från primärkartan
- Skärmtak
- Trappa

Grundkarta Enspännarvägen  
Koordinatsystem SWEREF 99 1800  
Höjdsystem RH2000  
Upprättad: 2018-03-14  
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

**Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)**

- GATA** Gata
- PARK** Park
- TORG** Torg

**Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)**

- B** Bostäder
- C<sub>1</sub>** Centrum. Verksamhetslokaler för centrumändamål ska anordnas i gatuplan mot Jarlabergsvägen. Bostadslägenheter får inte anordnas i gatuplan mot Jarlabergsvägen i det norra kvarteret för innehålla bostadskomplement. Maximalt 25 % av fasadlängden mot Jarlabergsvägen i det södra kvarteret får innehålla bostadskomplement.
- E<sub>1</sub>** Tekniska anläggningar, vattentorn
- E<sub>2</sub>** Tekniska anläggningar, elnästation
- P** Parkering. Parkeringsgarage ska huvudsakligen finnas under mark (källarplan och delvis souterräng) och endast in-/utfarter till garaget får finnas i bottenvåningar mot gata.

**P<sub>1</sub>** Plats för parkering, angöring, bilpool.

**Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap**

- +0,0** Föreskriven marknivå i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
- U** Utfartsförbud (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

**Utrytjandegrad**

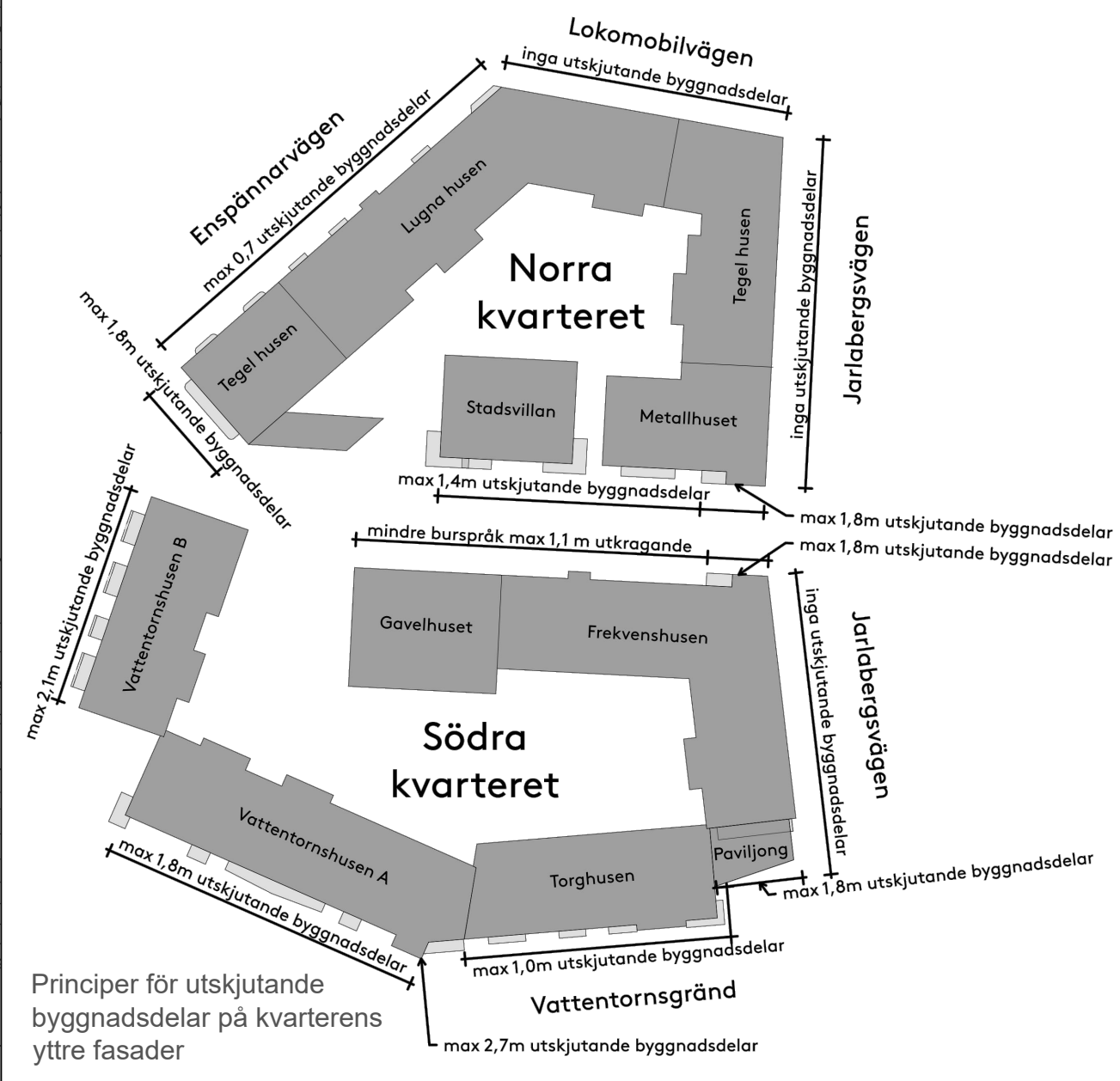
- e<sub>000</sub>** Största tillåtna bruttoarea i kvadratmeter ovan mark exklusive underbyggt garage och förråd (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e<sub>1</sub>** Största tillåtna byggnadsarea är 30 kvadratmeter (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- 0,0** Högsta nockhöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- +0,0** Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Teknikutrymnen för hissmaskin, fläktrum, trapphus och liknande ska inrymmas i byggnadsvolymen inom angiven högsta nockhöjd.

Bebyggelsens gatufasader ska i huvudsak följa principerna till varje kvarter på sida 19-25 i planbeskrivningen.

Sockelväning mot allmän platsmark ska vara tydligt markerad och utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad stadsmiljö. Fasader mot Jarlabergsvägen och det sydöstra torget ska ha en sockelväning med ett förhöjt uttryck jämfört med ovanliggande våningar. Se illustrationer i planbeskrivningen sida 23-24.

Utskjutande byggnadsdelar över allmän platsmark, så som balkonger och burspråk, ska ges en minsta fri höjd om 4,0 meter och får endast anordnas i enlighet med principillustration för utskjutande byggnadsdelar. Mot bostadsgård får utskjutande byggnadsdelar, så som balkonger och burspråk, skjuta ut över angiven byggrätt. Över gård får balkong kraga ut maximalt 2,0 meter.



Principer för utskjutande byggnadsdelar på kvarterens yttre fasader

Fritt utkragande balkonger mot allmän gata och torg ska ha en öppen karaktär och får inte glansas in helt. Eventuella inglasningar av delar av fritt utkragande balkonger får inte dominera fasaden och bör utföras utan vertikala profiler.

Minst 60 % av takytan i det södra kvarteret ska vara växtbeklätt. Minst 15 % av takytan i det norra kvarteret ska vara växtbeklätt. (PBL 4, kap 16 § punkt 1)

- f<sub>1</sub>** Torghuset  
- Följande gäller för fasader mot allmän platsmark: Fasader ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter, proportionerade så att bredden för varje enhet är mindre än takfotshöjden.  
- Längs minst 50 % av fasadlängden mot gata ska det översta våningsplanet utföras indraget minst 0,5 meter från användningsgräns mot allmän platsmark.  
- Fasadmaterialet ska utgöras av tegel, trä och/eller sten. (PBL 4, kap 16 § punkt 1)
- f<sub>2</sub>** Vattentornshuset, del A  
- Följande gäller fasader mot allmän platsmark: Fasader ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter, proportionerade så att bredden för varje enhet är mindre än takfotshöjden.  
- Fasadmaterialet ska i huvudsak utgöras av tegel, puts och/eller glaserat tegel.  
- Husen ska färgsättas i enlighet med planbeskrivningen sida 21. (PBL 4, kap 16 § punkt 1)
- f<sub>3</sub>** Vattentornshuset, del B  
- Följande gäller fasader mot allmän platsmark: Fasader ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter, proportionerade så att bredden för varje enhet är mindre än takfotshöjden.  
- Längs minst 40 % av fasadlängden mot torget ska det översta våningsplanet utföras indraget minst 1,5 meter från egenskapsgräns.  
- Längs minst 50 % av fasadlängden mot torget ska de 2 översta våningsplanen utföras indragna minst 1,5 meter från egenskapsgräns.  
- Husen ska färgsättas i enlighet med planbeskrivningen sida 21. (PBL 4, kap 16 § punkt 1)
- f<sub>4</sub>** Gavelhuset  
- Huset ska utformas med sadeltak och med gavel mot gata.  
- Fasaden ska ha en mönsterverkan. Se exempel i planbeskrivningen, sida 22. (PBL 4, kap 16 § punkt 1)
- f<sub>5</sub>** Frekvenshusen  
- Följande gäller fasader mot allmän platsmark: Fasader ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter med en maximal fasadlängd om 12,5 meter. Fönstrens utformning mot Jarlabergsvägen ska variera, se sida 23 i planbeskrivningen.  
- Portik ska finnas mot Tändkulevägen.  
- Längs minst 25 % av fasadlängden mot Jarlabergsvägen ska det översta våningsplanet utföras indraget minst 1,5 meter från användningsgräns mot allmän platsmark.  
- Fasader ska utformas med olika kulör och material så som tegel, puts, plåt, trä eller betong.  
- Den lägre byggrätten mot torget ska utformas med fasadmateriell av trä och glas.  
- Sockelväning ska utformas med olika uttryck och mönsterverkan, se planbeskrivning sida 23. (PBL 4, kap 16 § punkt 1)
- f<sub>6</sub>** Metallhuset  
- Tak ska utformas som sadeltak.  
- Fasadmateriell ska utgöras av plåt eller liknande material i varm kulör. (PBL 4, kap 16 § punkt 1)
- f<sub>7</sub>** Stadsvillan  
- Längs minst 50 % av fasadlängden mot allmän platsmark ska det översta våningsplanet utföras indraget, minst 1,5 meter från användningsgräns mot allmän platsmark.  
- Balkongsättning ska vara saxad.  
- Fasaden ska utföras i ljus puts och/eller betong, med sockelväning av betong och/eller keramiska plattor. (PBL 4, kap 16 § punkt 1)

- f<sub>5</sub>** Tegelhusen  
- Följande gäller fasader mot allmän platsmark: Fasader ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter, proportionerade så att bredden för varje enhet är mindre än takfotshöjden.  
- Takutformning ska variera längs med fasadlängden o huvudsak följa planbeskrivningen, sida 24.  
- Fasadmateriell ska utgöras av tegel och utföras i klass tegelkulörer såsom guît, rött eller brunt. (PBL 4, kap 16 § punkt 1)
- f<sub>6</sub>** Lugna husen  
- Följande gäller fasader mot allmän platsmark: Fasader ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter.  
- Takutformningen ska variera längs med fasadlängden o huvudsak följa planbeskrivningen sida 25.  
- Fasader ska utföras i en kombination av puts i varm kulör och en stramare gråskala i huvudsak enligt planbeskrivning sida 25. (PBL 4, kap 16 § punkt 1)
- b** Marken får underbyggas med garage (PBL 4, kap 16 § punkt 1)
- v** Verksamhetslokal ska anordnas i gatuplan i byggnaden mot Tändkulevägen (PBL 4, kap 11 § punkt 3)

**Markens anordnande**

Minst 45 % av bostadsgårdens yta ska utgöras av grönska såsom plantering, buskar eller regnbäddar (ej hårdgjord mark). Bostadsgårdarna ska så långt som möjligt höja att dagvattnen kan rinna ut mot gata vid skyfallsregn (PBL 4, kap 10 § och 13 §)

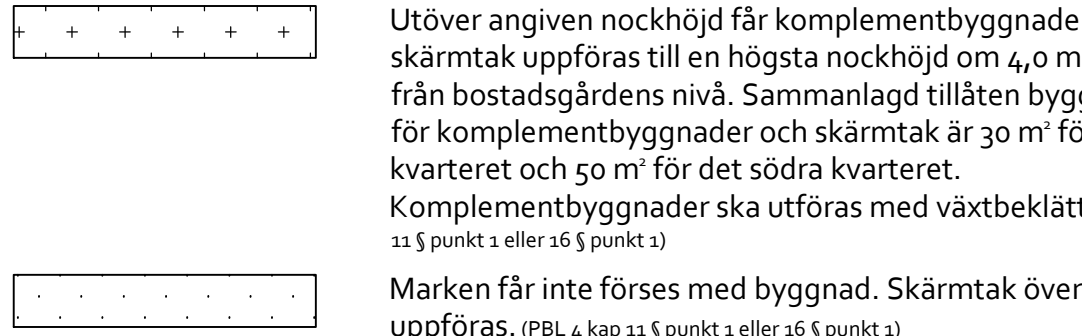
**Störningskydd**

Avseende trafikbuller ska bostäderna utformas så att:  
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärd bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt minst hälften av bostadsrummen i bostad får högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå fasad nattetid 22-06 (frifältsvärden).  
- Bostäder om högst 35 m<sup>2</sup> får högst 65 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).  
- Ljudnivån på minst en uteplats (per enskild bostad eller gemensam) inte överskrider dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskrida högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00.

Avseende verksamhetsbuller ska bostäderna utformas så att:  
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid 06.00 till bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt kan 60 dBA ekvivalent ljudnivå tillåtas om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (frifältsvärde).  
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid 18.00 och helg vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt kan 55 dBA ekvivalent ljudnivå kväll och helg (frifältsvärde).  
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid 22.00 till bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt kan 50 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid (frifältsvärde).  
- På ljuddämpad sida får verksamhetsbullret ej överskrida 55 dBA maximal ljudnivå (22-06).  
- På ljuddämpad sida får ljudnivån från trafikbuller ej överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå (PBL 4, kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

**m** Byggnader ska utformas så att friskluftsintag riktas bort från Jarlabergsvägen. Vidare ska byggnader förses med möjlighet att utrymma bort från Jarlabergsvägen. (PBL 4, kap 12 § och 14 § punkt 1)

**Begränsningar av markens bebyggande**



**Administrativa bestämmelser**

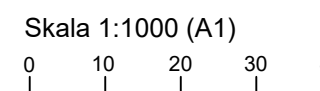
Genomförandetiden är 7 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4, kap 21 §)

**x** Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik med en höjd på minst 4,0 meter (PBL 4, kap 6 §)

**ILLUSTRATION**

**Norra, Södra** Bostadsgårdar i respektive kvarter  
**Gx gatunamn** Ännu inte namngiven gata

**ANTAGANDEHANDLING**



UPPLYSNINGAR:  
Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse från den 1 januari 2015.

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00  
Höjdsystem: RH2000

<b>Detaljplan för Enspännarvägen</b> Sicklaön 362:2 m.fl., Jarlaberg på västra Sicklaön Nacka Kommun Standard planförfarande Planenheten i mars 2018, justerad maj 2018, justerad november 2022		Till planbeskrivningens Fastighetsindelning
Angela Jonasson Tillförordnad planchef	Love Edenberg Planarkitekt	KFKS Projekt
Tillstyrkt av MSN _____ Antagen av KF _____ Laga kraft _____		