

**TECKENFÖRKLARING**

- Kommungräns
- - - Traktsgräns
- Fastighetsgräns
- ..... Fastighetsbeteckning
- ..... Gemensamhetsanläggning
- ..... Servitutsområde
- ..... Ledningsstrålsområde
- ..... Förtämling
- ..... Strandskydd
- ..... Vägkant
- ..... Tunnel
- ..... GC-bana
- ..... Stig
- ..... Plank, staket
- ..... Mur
- ..... Stödmur
- ..... Häck
- ..... Träd
- ..... Höjkurvor
- ..... Dike
- ..... Strändlinje
- ..... Vattendrag
- ..... Husiv
- ..... Inmätt bostadshus
- ..... Takfot
- ..... Karterad byggnad från primärkartan
- ..... Trappa

**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 (PBL 4 kap 5§)**

**Allmänna platser**

- GATA Gata
- GATA (CKSP) Gata. Kvartersmark för centrumändamål, kontorsändamål och skoländamål ovan och under gatunivå. Kvartersmark för parkeringsändamål under gatunivå.
- GATA (CKSP) Gata. Kvartersmark för centrumändamål, kontorsändamål, skoländamål och parkeringsändamål under gatunivå.
- GATA (tunnel) Gata. Allmän gata i tunnel under gatunivå.
- PARK Park
- NATUR Natur
- TORG Torg
- TORG (tunnel) Torg. Allmän gata i tunnel under torgnivå.
- TRAPPA Trappförbindelse
- TRAPPA (P) Trappförbindelse. Kvartersmark för parkeringsändamål under marknivå för trappa.

**Kvartersmark**

- B Bostäder
- BCP Bostäder, centrum och parkering i garage under mark.
- BC1P Bostäder, centrum och parkering i garage under mark. Bostadsägenhet får inte inrymmas i entréplan mot angränsande gata och torg. Verksamhetslokaler ska anordnas i entréplan mot angränsande gata och torg.
- CKSP Centrum, kontor, skola och parkering i garage under mark.
- CKP Centrum, kontor och parkering i garage under mark.
- CK Centrum och kontor
- CKS Centrum, kontor och skola
- E Transformatorstation
- 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.

**BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE (PBL 4 kap 11§)**

- Marken får inte förses med byggnad.
- Endast komplementbyggnader för uppföras till en högst a och liknande samt mindre bullerskydd uppföras med undantag för egenskapsområden med bestämmelsen f.
- Marken får byggas under med körbart bjaklag
- Marken får byggas under med planterbart bjaklag

**MARKENS ANORDNANDE (PBL 4 kap 10§)**

**Mark och vegetation**  
spång spång får anordnas  
Användningsområde med endast bestämmelse B utgör ett område med värdefulla träd som ska bevaras. Efter lovprövning kan dock träd som utgör risk för liv eller egendom få fallas. Se även administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt. Vid eventuell fällning av riskträd ska återplantering ske på platsen.

**Utfart, stängsel**

Körfart utfart får inte anordnas

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

- f<sub>1</sub> Fasaden ska utformas med balkonger som binds samman, i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationer i planbeskrivningen sid. 22 och 25. Fritt utskjutande balkonger eller burspråk medges ej.
- f<sub>2</sub> Uppstickande teknikrytmen för hissmaskin, ventilationsanläggningar och liknande utöver högsta tillåtna nockhöjd medges ej.
- f<sub>3</sub> Fasad mot angränsande allmän plats ska i huvudsak utgöras av glas eller motsvarande genomskiktligt material.
- f<sub>4</sub> Område där mark får överbyggas. Över allmän plats ska fri höjd från underliggande mark vara minst 4,0 meter.
- f<sub>5</sub> Område där mark får överbyggas. Över kvartersmark ska fri höjd från underliggande mark vara minst 3,0 meter.
- f<sub>6</sub> Verksamhetslokal får inte inrymmas ovan höjden +7,3 meter över nollplanet.
- f<sub>7</sub> För den västra fasaden medges utskjutande balkonger mot allmän plats, även över allmän plats. Balkonger får inte hänga ut mer än 1,5 meter från fasad eller närmare marken än 3,5 meter.
- g<sub>1</sub> Högsta nockhöjd i meter över medelmarknivån
- g<sub>2</sub> Högsta nockhöjd i meter över nollplanet

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

**Gestaltning:**  
Hela planområdet:  
- Tillkommande bebyggelse ska i huvudsak utformas med vegetationsstak.  
- 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 byggnadsvolymer 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 burspråk, indrag/förskjutningar eller liknande. De olika enheterna ska utformas med varierande fasadutförning.  
- Fasader mot de angränsande f.d. arbetarbostäderna ska brytas upp i mindre enheter genom att använda burspråk 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. 15 i planbeskrivningen. Färgsättning på de olika fasadsvyrtten 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 med hänsyn till karaktärsdrag hos bebyggelse i omgivningen.

Delområde 4 (se avgränsning i översiktskartan nedan):  
- Utskjutande balkonger eller burspråk får inte uppföras på fasader.  
- Bebyggelsen ska utformas med tydliga markeringar av sockelvåningar mot angränsande allmän plats.  
- Bebyggelsen ska i huvudsak utformas som en bullerskyddad takterrass.  
- Ny bebyggelse ska utformas som ett nutida tillägg som samtidigt bevarar och tydliggör karaktärsdragen hos angränsande industribebyggelse, i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationerna i planbeskrivningen sid. 16.

Delområde 10 (se avgränsning i översiktskartan nedan):  
- Bebyggelsen ska gestaltas med varierande fasadutförning för att bryta upp kvarterets byggnadsvolym, i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationerna i planbeskrivningen sid. 20, 21 och 22.  
- Bebyggelsen ska utformas med tydliga markeringar av sockelvåningar mot gata och torg.  
- Ny bebyggelse ska i sin utformning förhålla sig till karaktärsdragen hos angränsande industribebyggelse.

Grundkarta 2017-05-24  
Koordinatsystem Sweref 99 18 00, Höjdsystem RH 2000

**Varsamhet (befintlig bebyggelse)**

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

**Värdefulla byggnader och områden**

- q Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får försvannas
- q Byggnadens bärande konstruktion samt takalternativ får ej försvannas
- r Byggnaden får inte rivras

**STÖRNINGSSKYDD (PBL 4 kap 12 och 14 §§)**

- Bostäderna ska utformas så att:  
- alla bostadsrummen vid en bostadsbyggnads fasad ej överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde). Då ska 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).
- bostäder upp till 35 kv m får högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).
- ljudnivån på minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överstiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överstigas med högst 20 dBA fem gånger per timme kl 06.00 - 22.00.
- Se planbeskrivning sid. 38 för redovisning och bedömning av lågfrekvent buller och övrigt omgivnings- och verksamhetsbuller.
- Skola och förskola ska utformas så att:  
- ljudnivån på lektyr 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§)**

Bygglöv som innebär ändrad markanvändning får inte ges förrän markens lämplighet för ändamålet är säkerställd genom att tillägsmyndigheten godkänt saneringsplan för att avhjälpa konstaterade markföroreningar inom område som berörs av bygglövet.

Inom användningsområde med bestämmelsen B 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§)**

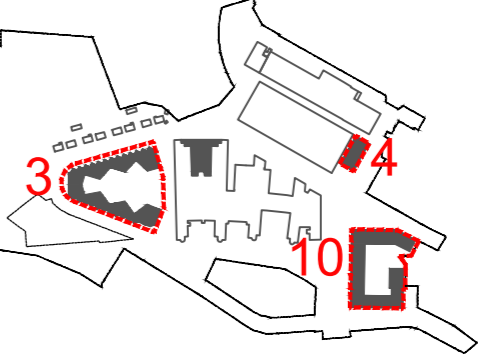
Kommunen är huvudman för allmänna platser

**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.

**ILLUSTRATION**

- entréplats Illustrationstext
- Illustrationslinje



**ANTAGANDEHANDLING**

Planförslaget är upprättat enligt Plan- och bygglagen (2010:900) i sin lydelse efter 1 januari 2015.

**UTÖKAT FÖRFARANDE**

Översiktskarta över planområdet med markeringar för delområden. 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 september 2017**

Nina Aman Planchef  
Torbjörn Blomgren Planarkitekt

Till planen hör: Planbeskrivning, Illustrationsplan, Fastighetsförteckning

KFKS 2014/1016-214  
Projektnr. 9239

Tillstyrkt av MSN  
Antagen av KF  
Laga kraft