



TECKENFÖRKLARING
Grundkarta

Grundkarta: Fisksåtra Entré
Koordinatsystem: SWEREF 99 1800
Höjdsystem: RH2000
Upprättad: 2019-05-09

Grundkartan upprättad genom utdrag ur och komplettering av kommunens primärkarta.
Fastighetsindelningen i kartan har inte rättats/justerats, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.

ERS Teknisk
Fastighetsgränns
393:10 Fastighetsbeteckning
GA Gemensamt ansvarsgränns
Sv Svårutskämda
L Laddningsstområde
F Förlämnings
V Vägkant
GC-bana
Stig
P Park, statset
M Mur
S Sidoläpp
E Eld
H Höjdnur, höjds
D Dike
S Strändre
V Vattnedrag
H Hus
I Inomhus
H Hus
T Tak
S Skärmak
T Trappa

Höjdnur, höjds
Dike
S Strändre
V Vattnedrag
H Hus
I Inomhus
H Hus
T Tak
S Skärmak
T Trappa

Skala 1:1000 (A0), 1:3000 (A3)

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåtna. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

- Planområdesgränns
- Användningsgränns
- Egenskapsgränns
- Administrativ gränns
- Administrativ- och eigenskapsgränns

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

- GATA
- GC-VÄG
- PARK

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

- B Bostäder
- B(P) Bostäder, parkering medges i bottenvåningen
- BC Bostäder, centrumverksamhet
- BS(O)(P) Bostäder, förskola, hotell, parkering medges i bottenvåningen
- CK Centrum- och kontorsverksamhet
- CKE Centrum- och kontorsverksamhet, teknisk anläggning
- E Teknisk anläggning, elnäststation
- P Parkering
- SBB Förskola, äldreboende, bostäder
- SBDK(P) Förskola, äldreboende, vårdboende, kontorsverksamhet, parkering medges i bottenvåningen

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

gångväg Gångväg som ansluter till Fisksåtravägen ska anordnas

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande (PBL 4 kap 2 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 2 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Korsmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras. Murar får anordnas. (PBL 4 kap 2 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Utnyttjandeegrad (PBL 4 kap 2 § punkt 1)

e. Utöver angiven bjälklagshöjd får endast mindre byggnader, skärmtak, pergolor eller liknande uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 30 kvadratmeter (per angiven yta) och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter. (PBL 4 kap 2 § punkt 1)

e. Mindre byggnader samt skärmtak, pergolor eller liknande får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 90 kvadratmeter (per angiven yta) och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter. (PBL 4 kap 2 § punkt 1)

e. Mindre byggnader samt skärmtak, pergolor eller liknande får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 40 kvadratmeter (per angiven yta) och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter. (PBL 4 kap 2 § punkt 1)

Höjd på byggnader (PBL 4 kap 2 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 2 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 2 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 2 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Utförande (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

b. Ovan garaget bjälklag ska ett jordtäckte om minst 0,4 meter i snitt finnas på minst 50 % av ytan. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

b. Högsta tillåtna bjälklagshöjd i meter över angivet nollplan är +21,5. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

b. Högsta tillåtna bjälklagshöjd i meter över angivet nollplan är +36,0. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

b. Högsta tillåtna bjälklagshöjd i meter över angivet nollplan är +37,0. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

b. Högsta tillåtna bjälklagshöjd i meter över angivet nollplan är +14,5. Gång- och cykelbro får uppföras över högsta tillåtna bjälklagshöjd. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Byggnadsdelar inrymmande trapphus och hisschakt får utföras utöver angiven byggnadshöjd. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Utformning (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

f. Byggnader ska i huvudsak utformas i enlighet med gestaltungsprinciperna som redovisas på sidorna 17-20 i planbeskrivningen. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

f. Sakskelevändning mot Fisksåtravägen och kvartersgator ska utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning, material och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad bebyggelsemiljö.

f. Varje enskild byggnads fasad ska utformas med variation vilket exempelvis kan uttryckas genom variation i fönsteröppningar, fönsterfästning, balkongers placering, fasadmaterial eller färgsättning.

f. Sakskelevändning mot Fisksåtravägen och kvartersgator ska utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning, material och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad bebyggelsemiljö.

f. Om prefabricerade bebyggelselement med synliga ska användas ska dessa utgöra del av en medveten gestaltning.

f. Balkonger ska utformas med genomskiktiga räcken.

f. Nivå på färdigt golv i bostäder ska vara minst 0,5 meter högre än intilliggande marknivå (gäller ej mot gård).

f. Utskjutande byggnadsdelar såsom balkonger, burspråk och fasadpartier medges över allmän plats, med en lägsta frihöjd på 3,0 meter. Byggnadsdelar för mot Fisksåtravägen skjuts ut högst 2,8 meter från fasad. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

f. Byggnad ska utformas med sadeltak. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Varsamhet (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

k. Byggnads fasader ska behålla sin huvudsakliga karaktär med en kombination av tegel och plåt. Relationen mellan tegel och plåt ska i huvudsak bevaras.

k. Balkongverandor ska utföras likt befintliga avseende volym och indelning. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

k. Byggnadsvolymernas horisontella uttryck liksom de slutna tegelavlämnarna utan fönsteröppningar ska behållas.

k. Fasader av tegel ska bibehålla sin karaktär avseende muringsmönster och tegels- och fogars egenskaper. Tegel får inte målas eller putsas över.

k. Plåt i fasad ska bibehålla sin karaktär avseende indelning, profilering och kulör.

k. Bottenvåningars och souterängväningars huvudsakliga karaktär med fasader av släta skivor och rader av fönster ska bibehållas. Entréer med tillgängliga mått får anordnas.

k. Portar ska utformas likt befintliga avseende indelning.

k. Fönster ska utformas likt befintliga avseende hängning, indelning och läge i förhållande till fasadvid och anslutande fasaddelar. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

k. Balkongkonstruktioner ska utföras i betong. Balkongräcken ska utformas i aluminium. Kulörschema ska vara i nära anslutning till befintlig färgsättning. Tak över översta balkongen får anordnas. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

k. Byggnads fasader ska bibehålla sin huvudsakliga karaktär med en kombination av tegel, träpanel och plåt. Relationen mellan tegel, trä och plåt ska i huvudsak bevaras.

k. Fasader av trä vid loftgångar ska bibehålla sin karaktär avseende material och dimensioner.

k. Loftgångar ska vara av betong. Räcken på loftgångar ska ha stomme av aluminium. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

k. Byggnad ska ha en utformning som väl samspelar med omkringliggande bebyggelse, i synnerhet kyrkan. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Mark och vegetation (PBL 4 kap 10 § och 12 §)

Dayavten (PBL 4 kap 20 § och 21 §)

Dayavtenstäckor ska utformas inom kvartersmark för ny bebyggelse så att minst 30 mm regnjud fördröjs.

n. Träd får inte fällas. Vid risk för liv och egendom får marklov ges för beskärning och om detta inte är tillräckligt får marklov ges för högstubbe, se planbeskrivning sidan 27. (PBL 4 kap 10 § och 12 §)

Skydd mot störningar och risk

Bostäder ska utformas avseende trafikbuller så att:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (rifaltsvärde) vid fasad inte överskrids. Där så 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 kl. 22.00-06.00 (rifaltsvärden)
- Bostäder upp till 35 kvadratmeter får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (rifaltsvärde).
- Ljudnivån vid minst en utoplats i anslutning till bostäder inte överskrids 60 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.

Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till eventuellt verksamhetsbuller, se planbeskrivning sidan 33.

Förskolan ska utformas så att:

- Ljudnivån vid minst en utoplats i anslutning till lek, rekreation och pedagogisk verksamhet inte överstiger 50 dBA dygns ekvivalent ljudnivå. Där så inte är möjligt ska dagsekvivalent ljudnivå inte överskrida 55 dBA kl. 06.00-18.00.

Lågfrekvent buller

- Fasad inom 30 meter från bushälsplats som alstrar lågfrekvent buller ska utformas så att ljudnivån i bostadsrum inte överskrids 44 dBA maximal ljudnivå.

Byggnad som vetter mot Saltsjöbanan

- Byggnader inom 40 meter från närmsta spårmit ska kunna utrymmas i riktning bort från spåret.
- Fasad i riktning mot Saltsjöbanan, inom 25 meter från närmsta spårmit, ska utformas i obrännbart material.
- Fönster i riktning mot Saltsjöbanan, inom 25 meter från närmsta spårmit, ska utformas i lågst brandteknisk klass EI 30.
- Automatisk avstängning av ventilation i byggnader ska finnas i händelse av tågbrand.

Byggnad närmre än 50 meter från panncentralens cisterner

- Uttrymning ska kunna ske i riktning bort från panncentralen.
- Huvdentré ska riktas bort från panncentralen.
- Fasad ska utformas i obrännbart material.
- Tak ska utformas i lågst klass B_{sl}(t2) monterat på obrännbart underlag. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 23 §)

Bygglov ska inte ges för ändrad markanvändning förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt avhjäljande åtgärder avseende markföröreningar. (PBL 4 kap 5 §)

a. Marklov krävs för beskärning av träd. Marklov får ges endast vid risk för liv och egendom. (PBL 4 kap 25 §)

u. Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

u. Område eller utrymme i meter över angivet nollplan som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

u. Överbyggnad av allmännyttiga underjordiska ledningar ska ske så att de hålls åtkomliga för underhåll. (PBL 4 kap 6 §)

x. Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik (PBL 4 kap 6 §)

t. Område som ska vara tillgänglig för bro eller bjälklag för allmännyttig gång- och cykeltrafik. (PBL 4 kap 6 §)

g. Område som reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning för angöring. (PBL 4 kap 18 § första stycket)

g. Område som reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning för bostadsdagg. (PBL 4 kap 18 § första stycket)

ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

Illustrationslinje

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

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH2000

Angela Jonasson
Börjande planchef

Anna Ellare
Planarkitekt

Per Jacobsson
Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Gästningsprogram

KFKS 2017/746
Projektnr. 9544

Detalplan för Fisksåtra entré fastigheterna Erstavik 26:1, 26:109-118 med flera i Fisksåtra, Nacka Kommun Standardplanförfarande Planenheten i maj 2019

Angela Jonasson
Börjande planchef

Anna Ellare
Planarkitekt

Per Jacobsson
Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Gästningsprogram

KFKS 2017/746
Projektnr. 9544

Tillstyrkt av MSN
Antagen av KF
Laga kraft

GRANSKNINGSHANDLING