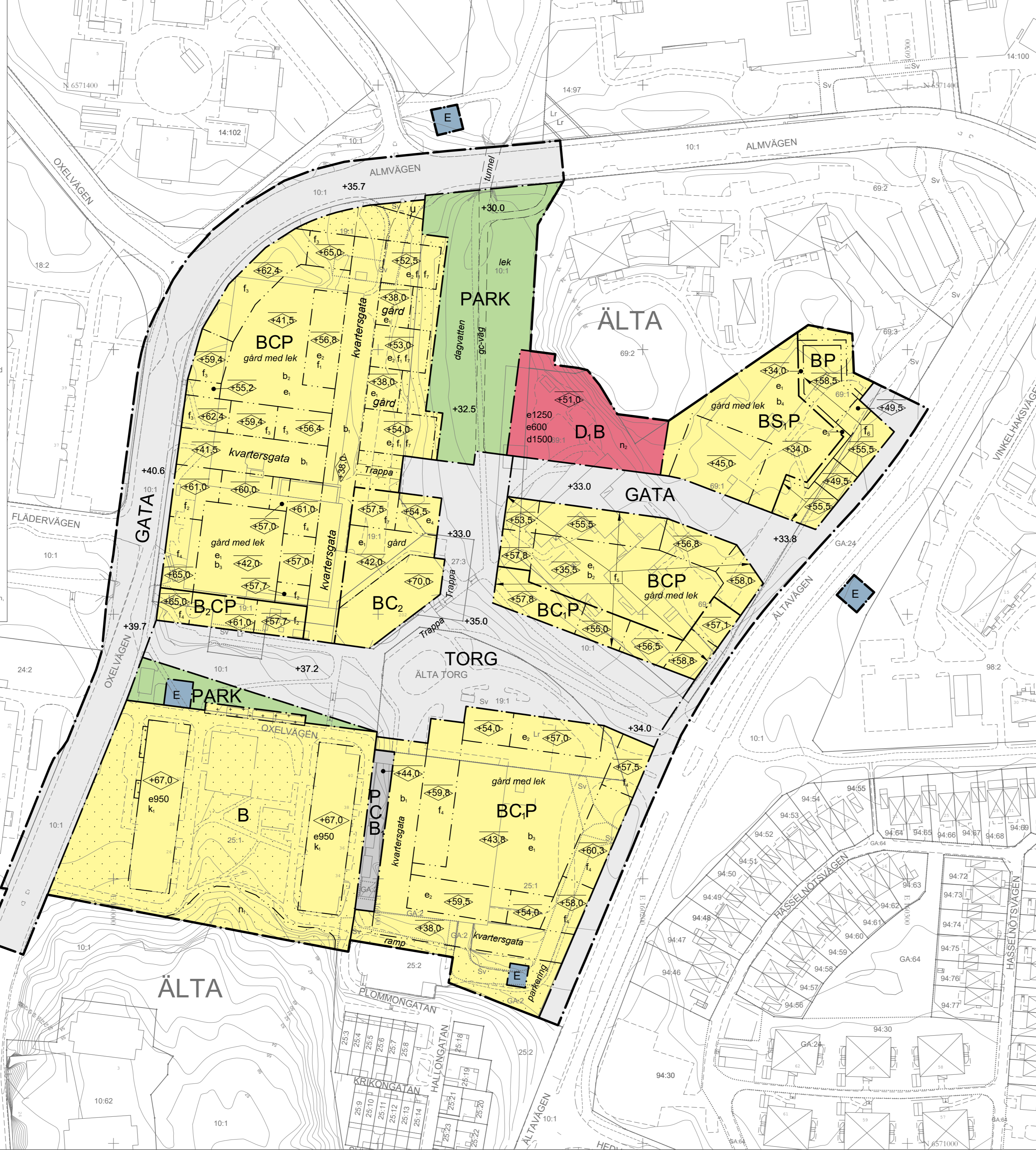


TECKENFÖRKLARING
Grundkarta

	Kommungräns
	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	393.10 Fastighetsbeteckning
	ÄLTA Traktnamn
	GA Gemensamhetsanläggning
	Sv Servitutsområde
	Lr Ledningsrättsområde
	Vägkant
	GC-bana
	Stig
	HöjdiKurvor, höjdttext
	Dike
	Strandlinje
	Vattendrag
	Husliv inlämnat bostadshus
	Husliv inlämnat industri- eller verksamhetsbyggnad
	Husliv inlämnat komplementbyggnad
	Taktot
	Karterad byggnad från primärkartan
	Skärmtak
	Trappa

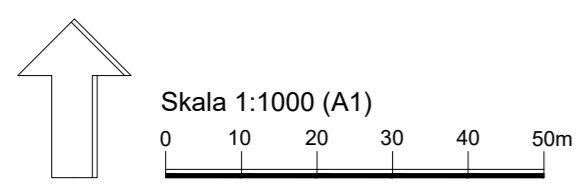
Grundkarta: Älta centrumkvarter uppdatering
Koordinatsystem: SWEREF 99 1800
Höjdsystem: RH2000
Upprättad: 2019-07-31
Kartan är producerad av Sofia Friberg
Kontrollerad av Anja Larsson
Grundkartan upprättad genom utdrag ur och komplettering av kommunens primärkarta.
Fastighetsindelningen i kartan har inte rättats ut, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.



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

För planområdet upphävs de bestämmelser enligt 4 kap 18 § plan- och bygglagen (fastighetsindelingsbestämmelser) som är registrerade som tomtindelning för kv. Svanen, akt 0182K-5840, samt de bestämmelser (fastighetsindelingsbestämmelser) som är registrerade som tomtindelning för kv. Svalan, akt 0182K-5252.

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH2000



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

- Gränser**
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Administrativ gräns

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

- Gata
- Park
- Torg

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

- B Bostäder
- B₂ Bostäder. Bostadslägenhet får ej anordnas i entréplan mot angränsande TORG och GATA
- B₁ Bostadskomplement
- C Centrum
- C₁ Centrum. I entréplan mot allmän plats TORG eller GATA får endast lokaler för centrumändamål och entréer till bostäder, eller i mindre utsträckning bostadskomplement anordnas.
- C₂ Centrum. I entréplan mot angränsande allmän plats TORG får endast lokaler för centrumändamål och entréer till bostäder anordnas.
- D₁ Äldreboende, vård- och omsorgsboende
- E Teknisk anläggning, nätstation
- P Parkering
- S₁ Förskola

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

- Korsmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Prickmark - marken får med undantag av skärmtak/väderskydd eller pergola inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Utnyttjandegrad

- e600 Största byggnadsarea i kvadratmeter för bostäder inom egenskapsområdet. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e1250 Största byggnadsarea i kvadratmeter för vård- och omsorgsboende inom egenskapsområdet. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e600 och e1250 får inte kombineras
- e950 Största byggnadsarea i kvadratmeter inom egenskapsområdet (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e₁ Utöver angiven nockhöjd får komplementbyggnader uppföras till en högsta sammanlagd byggnadsarea om 20 kvadratmeter, och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter mätt från bostadsgårdens marknivå. Utöver tillåtna komplementbyggnader får skärmtak över cykelparkeringar uppföras. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e₂ Utöver angiven nockhöjd får fläktrum anordnas minst 2 meter in från fasadliv och uppta maximalt 25 procent av takytan, med en maxhöjd om 3,0 meter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e₃ Utöver angiven nockhöjd får uteplats, balkong eller loftgång uppföras (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e₄ Utöver angiven nockhöjd får fläktrum anordnas minst 2,5 meter in från ytterfasad mot allmän plats och uppta maximalt 65 procent av takytan, med en maxhöjd om 4,0 meter. Fläktrum får döljas med skärmar eller liknande. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- d1500 Minsta fastighetsstorlek i kvadratmeter (PBL 4 kap 18 § första stycket)
- +0.0 Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan (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)

Utöver angiven nockhöjd och byggnadshöjd får mindre byggnadsdelar såsom taksarg, skorsten, ventilationsutrymmen, samt mindre del av trapphus, hisschakt eller liknande uppföras (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

Utformning

- f₁ Den översta våningen ska utföras indragen minst 2 meter från fasadliv mot allmän plats (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₂ Den översta våningen ska utföras indragen minst 1 meter från fasadliv mot allmän plats och kvartersgata (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₃ Det översta våningsplanet ska utföras med lutande fasad/tak med mellan 65 och 80 graders lutning, eller utföras indraget minst 1 meter från fasadliv. Mindre delar av det översta våningsplanet ska utföras vertikalt. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₄ Byggnad ska utföras med sadeltak, med en takvinkel mellan 25-45 grader (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

- f₅ Byggnad ska utföras med sluttande tak, med gavlar vända mot allmän plats (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₆ Minst 50 % av taken inom egenskapsområden ska utföras med sadeltak eller mansardtak, med en minsta taklutning om 20 grader (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f₇ Balkonger eller burspråk får kraga ut maximalt 1,5 meter från fasadliv över prickmark (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Nya byggnader (ej komplementbyggnader) ska i huvudsak utföras i enlighet med gestaltungsprinciperna som redovisas på sida 21 i planbeskrivningen.

Huvudentréer för bostäder och lokaler ska placeras mot allmän plats eller kvartersgator. Entréer mot allmän plats ska vara tydligt markerad. Utvändiga trapphus får inte anordnas mot allmän plats.

Lokaler för centrumändamål i entréplan mot allmän plats TORG ska ha ett avstånd mellan golvet överkant och takbjälklagets överkant om minst 3,5 meter.

Balkonger och skärmtak över allmän plats GATA, TORG eller kvartersgator får maximalt kraga ut 1,5 meter och ska ha en minsta fri höjd om 3,5 meter. Mot bostadsgård får utskjutande byggnadsdelar, såsom balkong eller loftgång, kraga ut maximalt 2,0 meter utöver angiven byggrätt.

Balkonger får inte glassas in helt, förutom i den omfattning som krävs för att uppnå riktvärden avseende buller. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Utförande

- b₁ Körbart bjälklag ovan parkeringsgarage ska anordnas. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- b₂ Ovan bjälklag ska ett jordtäckte om minst 0,5 meter finnas på minst 40 % av ytan (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- b₃ Ovan bjälklag ska ett jordtäckte om minst 0,5 meter finnas på minst 30 % av ytan (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- b₄ Ovan bjälklag ska ett jordtäckte om minst 0,5 meter finnas på minst 50 % av ytan (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska utföras så att regn med minst 10 mm regnjud kan fördröjas. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Mark och vegetation

n₁ Område med värdefull mark och vegetation som ska bevaras. Schaktning, sprängning och utfyllnad får inte göras. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

n₂ Nya byggnader ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning och schaktning. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

Varsamhet

k₁ Ändringar ska utföras varsamt och anpassas till befintliga byggnadens enhetliga arkitektur och tidstypiska karaktärsdrag. Tidstypisk utformning av grundmurar, fasader, tak, fönster, balkonger och entrépartier ska behållas. Eventuella tillägg ska samordnas och ges en enhetlig utformning. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)

Skydd mot störningar

Bebyggelsen ska utföras avseende trafikbuller så att:
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Då 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 nattetid (frifältsvärdet).
- bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärdet).
- ljudnivån vid 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.
- Fasad inom 30 meter från busshållplats eller motsvarande bullerkälla som alstrar lågfrekvent buller ska utföras så att ljudnivån i bostadsrum inte överskrider 41 dBA maximal ljudnivå. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

Bygglag ska inte ges för ändrad markanvändning förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt avhjälpandeåtgärder avseende markföroreningar (PBL 4 kap 15 §)

u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

ILLUSTRATION

- Illustrationslinje
- Illustrationstext

GRANSKNINGSHANDLING

<p>Detaljplan för Älta Centrumkvarter fastigheterna Älta 19:1, 25:1, 27:3, 69:1 m.fl. i Älta, Nacka kommun</p> <p>Standard planförfarande Planenheten i november 2019</p>		<p>Till planen hör: Planbeskrivning Fastighetsförteckning Illustrationsplan</p>
<p>Angela Jonasson Biträdande planchef</p>	<p>Magnus Bohman Planarkitekt</p>	
<p>Tillstyrkt av MSN Antagen av KF Laga kraft</p>		