TECKENFÖRKLARING
Grundkarta

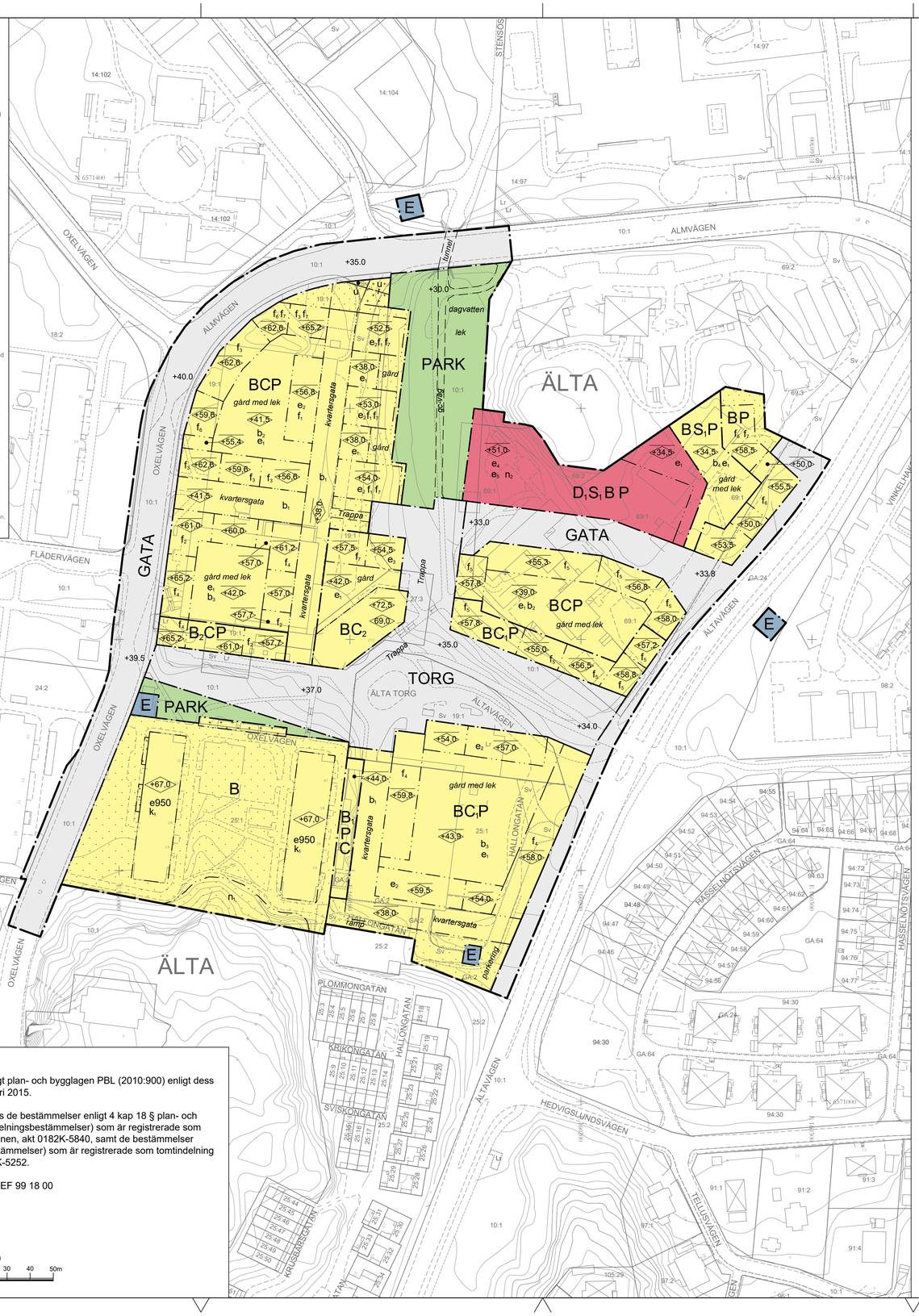
- Fastighetsgräns
- 393:10 Fastighetsbeteckning
- ÄLTA Traktnamn
- GA Gemensamhetsanläggning
- Sv Servitutsområde
- Lr Ledningsrättsområde
- Vägkant
- GC-bana
- Stig
- Plank, staket
- Mur
- Stödmur
- Höjdkurvor, höjdtext
- Dike, Strandlinje, Vattendrag
- Husliv inmätt bostadshus
- Husliv inmätt industri- eller verksamhetsbyggnad
- Husliv inmätt komplementbyggnad
- Takfot karterad byggnad från primärkartan
- Skärmtak
- Trappa

Grundkarta: Älta centrumkvarter uppdatering
Koordinatsystem: SWEREF 99 1800
Höjdsystem: RH2000

Upprättad: 2019-07-31
Reviderad: 2020-05-14

Grundkartan upprättad genom utdrag ur och komplettering av kommunens primärkarta.

Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan, 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 (fastighetsindelningsbestämmelser) som är registrerade som tomtindelning för kv. Svanen, akt 0182K-5840, samt de bestämmelser (fastighetsindelningsbestämmelser) som är registrerade som tomtindelning för kv. Svalan, akt 0182K-5252.

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH2000

Skala 1:1000 (A1)
0 10 20 30 40 50m

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 — Gata
- PARK — Park
- TORG — Torg

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

- B — Bostäder
- B_1 — Bostadskomplement
- B_2 — Bostäder. Bostadslägenhet får ej anordnas i entréplan mot angränsande TORG och GATA
- C — Centrum
- C_1 — Centrum. I entréplan mot allmän plats TORG eller GATA får endast lokaler för centrumändamål och entréer till bostäder, eller i mindre utsträckning bostadskomplement anordnas.
- C_2 — Centrum. I entréplan mot angränsande allmän plats TORG får endast lokaler för centrumändamål och entréer till bostäder anordnas.
- D_1 — Äldreboende, vård- och omsorgsboende
- E — Teknisk anläggning, nätstation
- P — Parkering
- S_1 — 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

- Endast komplementbyggnad får placeras. Komplementbyggnad får uppföras till en högsta nockhöjd om 3,5 meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Marken får inte förses med byggnad. Uteplats, terrass/altan samt skärmtak över cykelparkering får anordnas (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Utnyttjandegrad

- e950 — Största byggnadsarea i kvadratmeter inom egenskapsområdet (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e_1 — 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 cykelparkering uppföras. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e_2 — 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)
- e_3 — 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)
- e_4 — Största byggnadsarea för vård- och omsorgsboende är 1250 kvadratmeter. Största byggnadsarea för förskola är 750 kvadratmeter, dock får förskola uppta en byggnadsarea om 1250 kvadratmeter om förskolan integreras med vård- och omsorgsboende. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e_5 — Största byggnadsarea i kvadratmeter för bostäder är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet, dock som högst 600 kvadratmeter (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- +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, tekniska installationer, samt mindre del av trapphus, hisschakt eller liknande uppföras (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

Utformning

- f_1 — Det översta våningsplanet ska utföras indraget minst 2 meter från fasadliv mot öst (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f_2 — Det översta våningsplanet ska utföras indraget minst 1 meter från fasadliv mot allmän plats och kvartersgata (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f_3 — De två översta våningsplanen ska utföras med lutande fasad/tak med mellan 30 och 80 graders lutning. Mindre delar av lutande fasad/tak får utföras vertikalt/låglutande, såsom takkupor och takets översta del, se illustration på sida 24 i planbeskrivning. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f_4 — Byggnad ska utföras med sadeltak, med en takvinkel mellan 30-45 grader (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f_5 — Byggnad ska utföras med lutande tak med en minsta takvinkel på 25 grader (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f_6 — Byggnad ska utföras med sadeltak eller mansardtak (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f_7 — Balkonger, burspråk eller skärmtak får kraga ut maximalt 1,5 meter från fasadliv över prickmark (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Nya byggnader (ej komplementbyggnader) ska i huvudsak utformas i enlighet med gestaltningsprinciperna som redovisas på sida 21 i planbeskrivningen. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Huvudentréer för bostäder och lokaler ska ska vara tydligt markerade och placeras mot allmän plats eller kvartersgator. Utvändiga trapphus med loftgång får inte anordnas mot allmän plats eller kvartersgator. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Lokaler för centrumändamål i entréplan mot allmän plats TORG ska ha ett avstånd mellan golvets överkant och takbjälklagets underkant om minst 3,5 meter. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Balkonger och skärmtak får kraga ut maximalt 1,5 meter över allmän plats GATA, TORG samt över kvartersgator, med en minsta fri höjd om 3,5 meter. Mot bostadsgård som inte är markerat med prickmark får utskjutande byggnadsdelar, såsom balkong eller loftgång, kraga ut maximalt 2,0 meter utöver angiven byggrätt. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Utförande

- b_1 — Körbart bjälklag ska anordnas ovan parkeringsgarage (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- b_2 — Ovan bjälklag ska ett jordtäcke om minst 0,5 meter finnas på minst 40 % av ytan (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- b_3 — Ovan bjälklag ska ett jordtäcke om minst 0,5 meter finnas på minst 30 % av ytan (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- b_4 — Ovan bjälklag ska ett jordtäcke om minst 0,5 meter finnas på minst 50 % av ytan (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

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

Mark och vegetation

- n_1 — Område med värdefull mark och vegetation som ska bevaras. Schaktning, sprängning och utfyllnad får inte göras. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- n_2 — Nya byggnader ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning och schaktning. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

Varsamhet

- k_1 — 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 utformas 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 (frifältsvärden).
- bostäder upp till 35 kvm får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).
- 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 utformas 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 §)

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

Marklov krävs för schaktning, sprängning och utfyllnad inom område markerat med n_1 (PBL 4 kap 15 §)

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

ILLUSTRATION

- Illustrationslinje
- *Illustrationstext* — Illustrationstext

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Älta centrumkvarter

fastigheterna Älta 19:1, 25:1, 27:3, 69:1 m.fl. i Älta, Nacka kommun

Standard planförfarande
Planenheten i november 2019, justerad i juni 2020

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Magnus Bohman
Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Illustrationsplan

KFKS 2016/440
Projektnr. 9630

Tillstyrkt av MSN _____
Antagen av KF _____
Laga kraft _____