



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 |
| | Administrativ- och eigenskapsgräns |

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

| | | |
|--|--------|--------------------|
| | GATA | Gata |
| | GC-VÄG | Gång- och cykelväg |
| | PARK | Park |

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

| | | |
|--|----------------|--|
| | B | Bostäder |
| | B(P) | Bostäder, parkering i bottenvåningen |
| | BC(P) | Bostäder, centrumverksamhet i bottenvåningen, parkering i bottenvåningen |
| | CK | Centrum- och kontorsverksamhet |
| | CKE | Centrum- och kontorsverksamhet, teknisk anläggning |
| | E _i | Teknisk anläggning, elnätstation |
| | SB | Förskola, bostäder |
| | S.B.B(P) | Förskola, äldreboende, bostäder, parkering i bottenvåningen |

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

gångväg Gångväg ska anordnas

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

| | |
|----------------|---|
| | Korsmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 2) |
| | Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1) |
| e ₁ | Utöver angiven totalhöjd får mindre byggnader och skärmtak uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 40 kvadratmeter (per angiven yta) och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter mätt från bostadsgårdens nivå. (PBL 4 kap 11 § punkt 1) |
| e ₂ | Mindre byggnader i en våning samt skärmtak får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 30 kvadratmeter (per angiven yta). (PBL 4 kap 11 § punkt 1) |
| e ₃ | Mindre byggnader i en våning samt skärmtak får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 90 kvadratmeter (per angiven yta). (PBL 4 kap 11 § punkt 1) |
| e ₄ | Mindre byggnader i en våning samt skärmtak får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 60 kvadratmeter (per angiven yta). (PBL 4 kap 11 § punkt 1) |
| | Högsta takfotshöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1) |
| | Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1) |

Gestaltning hela planområdet:

- Gavelpartier mot Fisksättravägen ska utföras i tegel i enlighet med gestaltningsprincip 1 som redovisas på sidorna 15-16 i planbeskrivningen.
 - Fasaders kulörer ska i huvudsak följa den palett som redovisas på sidorna 16-17 i planbeskrivningen, gestaltningsprincip 2.
 - Varje enskild byggnads fasader ska utföras med variation vilket exempelvis kan uttryckas genom variation i fönsteromfattningar, fönstersättning, balkongers placering samt fasadmateriell.

- Sockelväning mot Fisksättravägen och kvartersgator ska utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad bebyggelsemiljö.
 - Om prefabricerade bebyggelselement med synliga skarvar används ska dessa utgöra del av en medveten gestaltning.
 - Balkonger ska utföras med genomskiktiga räcken.

Utformning:

- Nivå på färdigt golv i bostäder ska vara minst 0,5 meter högre än intilliggande marknivå (gäller ej mot gård).
- Utskjutande byggnadsdelar såsom balkonger, burspråk och fasadpartier medges över allmän plats, med en lägsta frihöjd på 3,0 meter. Byggnadsdelar får mot Fisksättravägen skjuta ut högst 4,8 meter från fasad.
- Utskjutande byggnadsdelar får mot Fisksättravägen inte utföras i bottenvåning.
- Utskjutande byggnadsdelar såsom balkonger får på våningsplan två inte utföras ovan entréer.
- Takvinkel och takform ska utföras med variation inom planområdet. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- n₁ Träd får inte fällas, riskträd får efter lovprövning kapas till så kallad högstubbe, se planbeskrivning sidan 22. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- b₁ Ovan garagets bjälklag ska ett jordtäckte om minst 0,4 meter i snitt finnas på minst 50 % av ytan. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- b₂ Byggnad får ansluta till gångbronns undersida. (PBL 4 kap 10 § punkt 1)
- n₂ Gångförbindelse till parken ska finnas. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- k₁ Byggnaden ska ha en utformning som väl samspelar med omkringliggande bebyggelse, i synnerhet kyrkan. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)

Skydd mot störningar och risk

Bostäder ska utformas avseende trafikbuller så att:
 - 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid fasad inte överskrider. 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 (frifältsvärden).
 - Bostäder upp till 35 kvadratmeter får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde).
 - 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.

Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till eventuellt verksamhetsbuller, se planbeskrivningen sidorna 27-28.

Förskolan ska utformas så att:

- Ljudnivån på delar av skolgård avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet från trafik inte överstiger 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå. Där så inte är möjligt ska dagsekvivalent ljudnivå inte överskrida 55 dBA kl. 06.00-18.00.
- Ljudnivån från installationer på delar av skolgård avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet inte överskrider 45 dBA ekvivalent ljudnivå kl. 06.00-18.00.

Lågfrekvent buller

- Fasad inom 20 meter från busshållplats, dockningspunkt för mobil sopsug eller liknande som alstrar lågfrekvent buller ska utformas så att ljudnivån i bostadsrum inte överskrider 41 dBA maximal ljudnivå.

Byggnad som vetter mot Saltsjöbanan

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

Byggnad närmare än 50 meter från panncentralens cisterner:

- Utrymning ska kunna ske i riktning bort från panncentralen.
- Fasad ska utföras i obrännbart material.
- Tak ska utföras i lägst klass B_{sm}(t2) monterat på obrännbart underlag. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 22 §)

| | |
|----------------|---|
| a ₁ | Marklov krävs för kapning av träd. (PBL 4 kap 15 §) |
| u ₁ | Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. (PBL 4 kap 6 §) |
| x ₁ | Gångbro ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik (PBL 4 kap 6 §) |
| g ₁ | Yta i parkeringsgarage som reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning (PBL 4 kap 18 § första stycket) |
| g ₂ | Område som reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning för angöring. (PBL 4 kap 18 § första stycket) |
| g ₃ | Område som reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning för bostadsgård. (PBL 4 kap 18 § första stycket) |

Grundkarta över Fisksätra entré
 Koordinatsystem SWEREF 99 1800
 Höjdsystem RH2000
 Upprättad: 2018-01-15
 Kartan är producerad av Karl Engström
 Kontrollerad av Fredrik Josefsson
 Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.

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

SAMRÅDSHANDLING

| | | |
|---|-----------------------------|---|
| Detaljplan för Fisksätra entré i Fisksätra Nacka Kommun Standardplanförfarande Planenheten i februari 2018 | | Till planen hör: Planbeskrivning Fastighetsförteckning Gestaltungsprogram |
| Angela Jonasson Tillförordnad planchef | Anna Ellare Planarkitekt | |
| Tillstyrkt av MSN Antagen av KF Laga kraft | | KFKS 2017/746 Projektnr. 9544 |