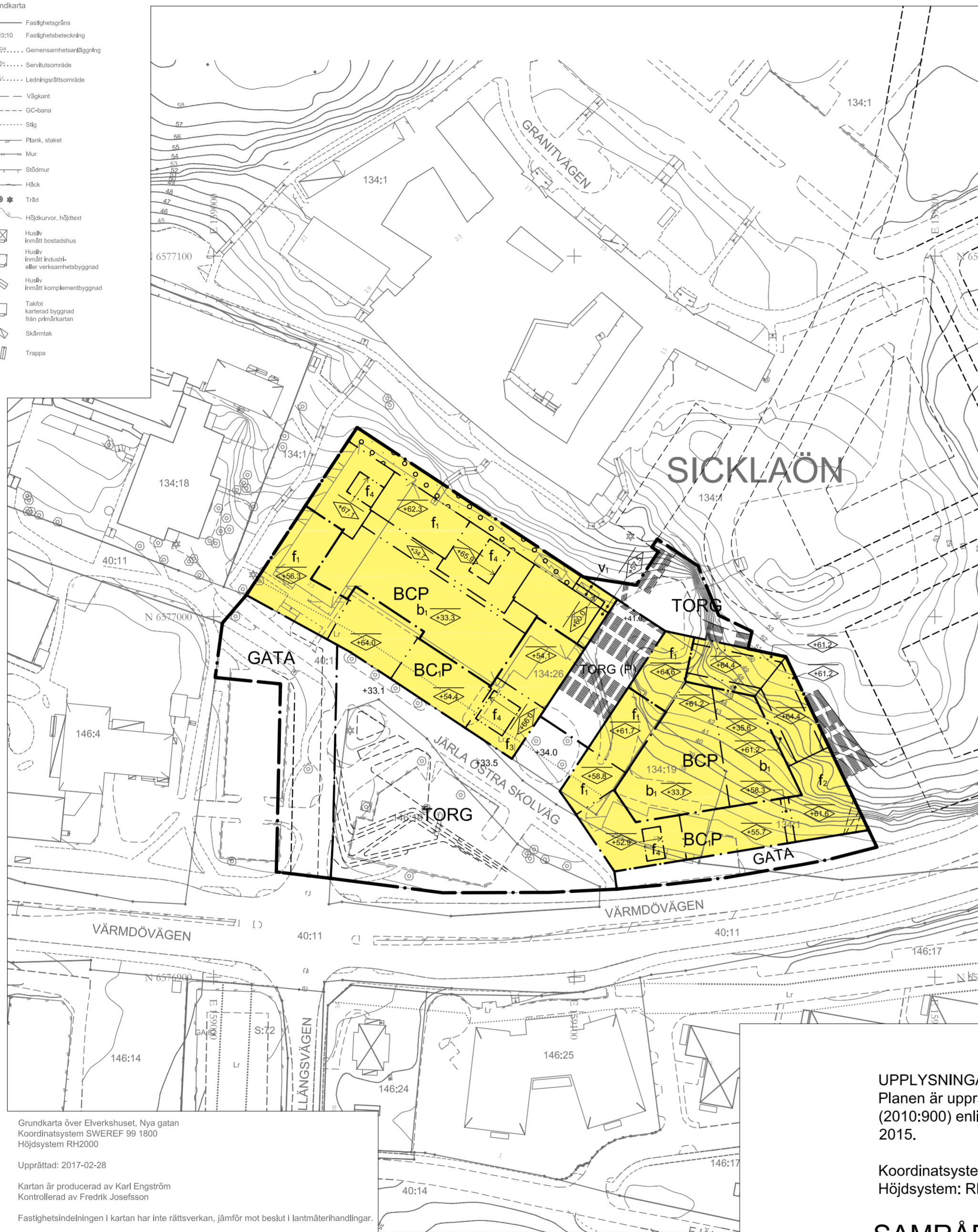


TECKENFÖRKLARING
Grundkarta

- Fastighetsgräns
- 393:10 Fastighetsbeteckning
- Gemensamhetsanläggning
- Servitutsområde
- Ledningsrättsområde
- Vägkant
- GC-bana
- Sjö
- Plank, staket
- Mur
- Stömur
- Håck
- Träd
- Höjduvur, höjdtext
- ☒ Husiv inriktad bostadshus
- ☒ Husiv inriktad industri- eller verksamhetsbyggnad
- ☒ Husiv inriktad kompletterbyggnad
- ☒ Takfot markerad byggnad från planhändskartan
- ☒ Skärmtak
- ☒ Trappa

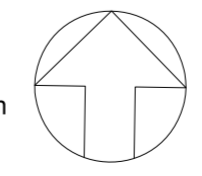
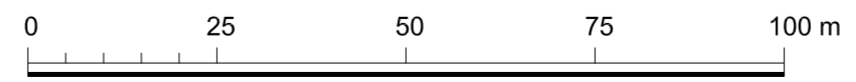


Grundkarta över Elverkshuset, Nya gatan
Koordinatsystem SWEREF 99 1800
Höjdsystem RH2000
Upprättad: 2017-02-28
Kartan är producerad av Karl Engström
Kontrollerad av Fredrik Josefsson
Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.

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

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH2000

SAMRÅDSHANDLING



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

- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Allmänna platser**
- GATA Gata (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
 - TORG Torg (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
 - TORG (P) Torg. Kvartersmark för parkeringsändamål under marknivå. (PBL 4 kap 5§ punkt 2)

- Kvartersmark**
- BCP Bostäder, centrum och parkering. Bostadslägenhet får inte anordnas i entréplan mot angränsande torg och gata. Verksamhetslokaler ska anordnas i entréplan mot angränsande torg och gata.
 - BCP Bostäder, centrum och parkering (PBL 4 kap 5§ punkt 3)

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet. (PBL 4 kap 5§ punkt 2)

UTNYTTJANDEGRAD
Utöver angiven nockhöjd får mindre byggnader och skärmtak uppföras på innergård till en sammanlagd byggnadsarea om 50 kvadratmeter per gård och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter mätt från bostadsgårdens nivå. (PBL 4 kap 11§ punkt 1)

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- ○ ○ ○ Marken får byggas under (över) med planterbart bjälklag

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- v₁ Byggnaden ska ha en fri höjd från underliggande mark om minst 4,5 meter. Stöpelare får byggas. (PBL 4 kap 16§ punkt 1)
- ☒ Högsta nockhöjd i meter över nollplanet

Utöver högsta angiven nockhöjd får mindre byggnadsdelar som t.ex. skorstenar, mindre ventilationsutrymmen och mindre delar av hisschakt och liknande uppföras. (PBL 4 kap 11§ punkt 1 eller 16§ punkt 1)

- Utseende**
- f₁ Mot angränsande allmän plats ska det översta våningsplanet utföras med lutande fasad/tak med mellan 35 och 45 graders lutning samt förses med takkupor, i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationer i planbeskrivningen sid. 19, 20, 22 och 27 (PBL 4 kap 16§ punkt 1)
 - f₂ I byggnadshörn mot allmän plats ska de tre översta våningsplanen utföras indragna, i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationer i planbeskrivningen sid. 25 och 26. (PBL 4 kap 16§ punkt 1)
 - f₃ Mot angränsande torg ska fasaden ha en förhöjd sockelväning med ett uttryck som omfattar minst 2 våningar. Byggnadsdel som krägar ut över allmän plats får inte hänga närmare marken än 6,5 meter. (PBL 4 kap 16§ punkt 1)
 - f₄ Utöver högsta angiven nockhöjd får trapphus/hisschakt uppföras till en högsta höjd om 3,0 meter. (PBL 4 kap 16§ punkt 1)

Gestaltning hela planområdet:

Fasaduttryck
-Bebyggelsen ska utformas med varierande gatufasader så att varje kvartessida upplevs bestå av flera sammansatta hus.

-Sockelväning mot torg och gata ska vara tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad stadsmiljö. Fasader mot Värmdövägen och mot torg invid Värmdövägen ska ha en förhöjd sockelväning med ett uttryck som omfattar 1-2 våningar. Se vidare redovisning i planbeskrivningen sid. 16-18.

Utskjutande byggnadsdelar
-Utskjutande byggnadsdelar så som balkonger, burspråk och fasadpartier medges över allmän plats och får skjuta ut högst 1,0 meter från användningsgräns mot gata och torg, samt högst 1,5 meter från användningsgräns mot park. Byggnadsdel som krägar ut över allmän plats ska ha en fri höjd från underliggande mark om minst 3,5 meter med undantag för område med bestämmelsen f₅.

-Mot Värmdövägen ska fasaderna utformas med få utskjutande element. Mot Värmdövägen och mot torg ska utskjutande balkonger, burspråk eller andra byggnadsdelar bindas samman så att de upplevs som inbyggda. Se illustrationer i planbeskrivningen sid. 18.

-Fritt utkragande balkonger mot park ska ha en öppen karaktär. (PBL 4 kap 16§ punkt 1)

Byggnadsteknik

- b₁ Övan garaget takbjälklag ska ett jordtäckte om minst 0,8 meter finnas på minst 50% av ytan och gården ska i huvudsak planteras och utformas för rening och fördröjning av dagvatten. (PBL 4 kap 16§ punkt 1)

STÖRNINGSKYDD
Bebyggelsen ska utformas avseende trafikbuller så att:

-55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrider (vid lägenheter större än 35 kvadratmeter). 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 kvadratmeter får högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).

-ljudnivån på 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.

(Se planbeskrivning sid. 32 för redovisning och bedömning av verksamhetsbuller och lågfrekvent buller) (PBL 4 kap 12§ och 14§ punkt 4-5)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21§)

Ändrad lovplikt, lov med villkor
Bygglov ska inte ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt skyddsåtgärder avseende markföroreningar. (PBL 4 kap 15§)

Huvudmannaskap
Kommunen är huvudman för allmän plats (PBL 4 kap 7§)

ILLUSTRATION
Illustrationslinjer
----- Illustrationslinje

**Detaljplan för
Nya gatan - Elverkshuset
på västra Sicklaön
Nacka Kommun
standardförfarande
Planenheten i mars 2017**

Nina Åman
Planchef

Torbjörn Blomgren
Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

Tillstyrkt av MSN _____
Antagen av KF _____
Laga kraft _____

KFKS 2015/399-214
Projektnr. 9237