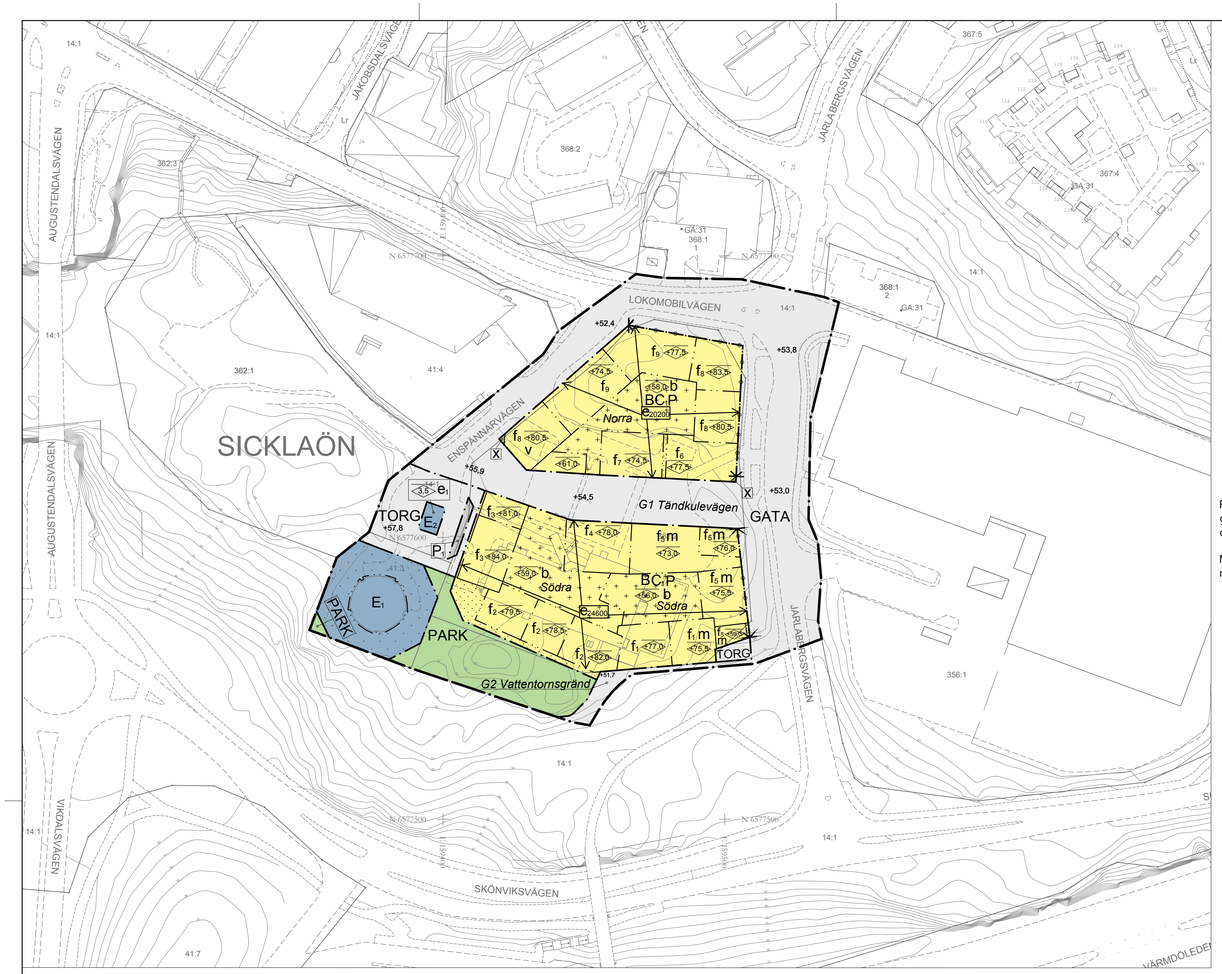

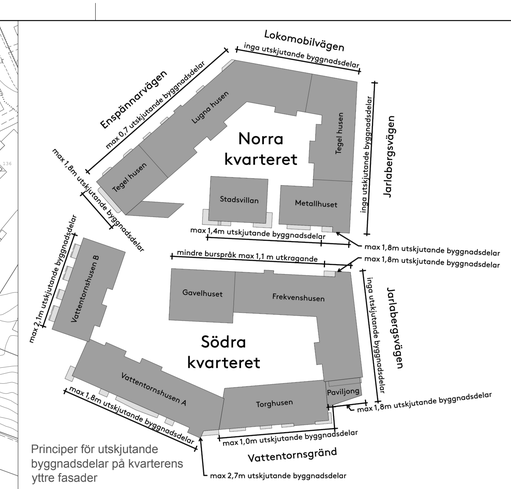

Principer för utskjutande byggnadsdelar på kvarterens yttre fasader

Fritt utkragande balkonger mot allmän gata och torg ska ha en öppen karaktär och får inte glasas in helt. Eventuella inglasningar av delar av fritt utkragande balkonger får inte dominera fasaden och bör utföras utan vertikala profiler.

Minst 60 % av takytan i det södra kvarteret ska vara växtbeklätt. Minst 15 % av takytan i det norra kvarteret ska vara växtbeklätt. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

f_1 Torghusen
- Följande gäller för fasader mot allmän platsmark: Fasader ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter, proportionerade så att bredden för varje enhet är mindre än takfotshöjden.
- Längs minst 50 % av fasadlängden mot gata ska det översta våningsplanet utföras indraget minst 0,5 meter från användningsgräns mot allmän platsmark.
- Fasadmaterialet ska utgöras av tegel, trä och/eller sten. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

f_2 Vattentornshusen, del A
- Följande gäller fasader mot allmän platsmark: Fasader ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter, proportionerade så att bredden för varje enhet är mindre än takfotshöjden.
- Fasadmaterialet ska i huvudsak utgöras av tegel, puts och/eller glaserat tegel.
- Husen ska färgsättas enligt färgpalett i planbeskrivningen sida 21. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

f_3 Vattentornshusen, del B
- Följande gäller fasader mot allmän platsmark: Fasader ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter, proportionerade så att bredden för varje enhet är mindre än takfotshöjden.
- Längs minst 40 % av fasadlängden mot torget ska det översta våningsplanet utföras indraget minst 1,5 meter från egenskapsgräns.
- Längs minst 50 % av fasadlängden mot torget ska de 2 översta våningsplanen utföras indragna minst 1,5 meter från egenskapsgräns.
- Husen ska färgsättas enligt färgpalett i planbeskrivningen sida 21. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

f_4 Gavelhuset
- Huset ska utformas med sadeltak och med gavel mot gata.
- Fasaden ska ha en mönsterverkan. Se exempel i planbeskrivningen, sida 22. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

f_5 Frekvenshusen
- Följande gäller fasader mot allmän platsmark: Fasader ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter med en maximal fasadlängd om 12,5 meter. Fönstrens utformning mot Jarlabergsvägen ska variera, se sida 23 i planbeskrivningen.
- Portik ska finnas mot Tändkulevägen.
- Längs minst 25 % av fasadlängden mot Jarlabergsvägen ska det översta våningsplanet utföras indraget minst 1,5 meter från användningsgräns mot allmän platsmark.
- Fasader ska utformas med olika kulör och material så som tegel, puts, plåt, trä eller betong.
- Den lägre byggrätten mot torget ska utformas med fasadmaterial av trä och glas.
- Sockelvåning ska utformas med olika uttryck och mönsterverkan, se planbeskrivning sida 23. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

f_6 Metallhuset
- Tak ska utformas som sadeltak.
- Fasadmaterial ska utgöras av plåt eller liknande material i varm kulör. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

f_7 Stadsvillan
- Längs minst 50 % av fasadlängden mot allmän platsmark ska det översta våningsplanet utföras indraget, minst 1,5 meter från användningsgräns mot allmän platsmark.
- Balkongsättning ska vara saxad.
- Fasaden ska utföras i ljus puts och/eller betong, med sockelvåning av betong och/eller keramiska plattor. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

f_8 Tegelhusen
- Följande gäller fasader mot allmän platsmark: Fasader ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter, proportionerade så att bredden för varje enhet är mindre än takfotshöjden.
- Takutformning ska variera längs med fasadlängden och i huvudsak följa planbeskrivningen, sida 24.
- Fasadmaterial ska utgöras av tegel och utföras i klassiska tegelkulörer såsom gult, rött eller brunt. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

f_9 Lugna husen
- Följande gäller fasader mot allmän platsmark: Fasader ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter.
- Takutformningen ska variera längs med fasadlängden och i huvudsak följa planbeskrivningen sida 25.
- Fasader ska utföras i en kombination av puts i varma kulörer och en stramare gråskala i huvudsak enligt planbeskrivningen sida 25. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

b Marken får underbyggas med garage (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

v Verksamhetslokal ska anordnas i gatuplan i byggnadens gavel mot Tändkulevägen (PBL 4 kap 11 § punkt 3)

Markens anordnande

Minst 45 % av bostadsgårdens yta ska utgöras av grönska såsom plantering, buskar, gräsytor eller regnbäddar (ej hårdgjord mark). Bostadsgårdarna ska så långt som möjligt höjdsättas så att dagvatten kan rinna ut mot gata vid skyfallsregn (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

Störningsskydd

Avseende trafikbuller ska bostäderna utformas så att:
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid 22-06 (frifältsvärden).
- Bostäder om högst 35 m² får högst 65 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde).
- Ljudnivån på minst en uteplats (per enskild bostad eller gemensam) inte överskrider 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00.

Avseende verksamhetsbuller ska bostäderna utformas så att:
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid 06.00-18.00 vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt kan 60 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid tillåtas om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (frifältsvärde).
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid 18.00- 22.00 och helg vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt kan 55 dBA ekvivalent ljudnivå tillåtas om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kväll och helg (frifältsvärde).
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid 22.00- 06.00 vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt kan 50 dBA ekvivalent ljudnivå tillåtas om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid (frifältsvärde).
- På ljuddämpad sida får verksamhetsbullret ej överskrida 55 dBA maximal ljudnivå nattetid (22-06).
- På ljuddämpad sida får ljudnivån från trafikbuller ej överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

m Byggnader ska utformas så att friskluftsintag riktas bort från Jarlabergsvägen. Vidare ska byggnader förses med möjlighet att utrymma bort från Jarlabergsvägen. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

Begränsningar av markens bebyggande

Utöver angiven nockhöjd får komplementbyggnader och skärmtak uppföras till en högsta nockhöjd om 4,0 meter mätt från bostadsgårdens nivå. Sammanlagd tillåten byggnadsarea för komplementbyggnader och skärmtak är 30 m² för det norra kvarteret och 50 m² för det södra kvarteret. Komplementbyggnader ska utföras med växtbeklätt tak. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Marken får inte förses med byggnad. Skärmtak över entré får uppföras. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 7 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

x Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik med fri höjd om minst 4,0 meter (PBL 4 kap 6 §)

ILLUSTRATION

Norra, Södra Bostadsgårdar i respektive kvarter

Gx gatunamn Ännu inte namngiven gata

GRANSKNINGSHANDLING

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

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

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH2000

Detaljplan för **Enspännarvägen** Sicklaön 362:2 m.fl., Jarlaberg på västra Sicklaön Nacka Kommun Standard planförfarande Planenheten i mars 2018	Till planen hör: Planbeskrivning Fastighetsförteckning Gestaltningsprogam
Angela Jonasson Tillförordnad planchef Love Edenborg Planarkitekt	KFKS 2015/18-214 Projektnr. 9247
Tillstyrkt av MSN _____ Antagen av KF _____ Laga kraft _____	

TECKENFÖRKLARING
Grundkarta

- Fastighetsgräns
- 3D-fastighet
- 393:10 Fastighetsbeteckning
- GA Gemensamhetsanläggning
- Sv Servitutsområde
- Lr Ledningsrättsområde
- R Formlämning
- Vägkant
- GC-bana
- Stig
- Tunnel
- 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 Enspännarvägen
Koordinatsystem SWEREF 99 1800
Höjdsystem RH2000

Upprättad: 2018-03-14

Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.

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

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
C_1	Centrum. Verksamhetslokaler för centrumändamål ska anordnas i gatuplan mot Jarlabergsvägen. Bostadslägenheter får inte anordnas i gatuplan mot Jarlabergsvägen. Maximalt 45 % av fasadlängden mot Jarlabergsvägen i det norra kvarteret får innehålla bostadskomplement. Maximalt 25 % av fasadlängden mot Jarlabergsvägen i det södra kvarteret får innehålla bostadskomplement.
E_1	Tekniska anläggningar, vattentorn
E_2	Tekniska anläggningar, elnätstation
P	Parkering. Parkeringsgarage ska huvudsakligen finnas under mark (källarplan och delvis souterrän) och endast in-/utfarter till garaget får finnas i bottenvåningar mot gata
P_1	Plats för parkering, angöring, bilpool

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

+0.0 Föreskriven marknivå i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

Utfartsförbud (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjandegrad

e_{500} Största tillåtna bruttoarea i kvadratmeter inom kvartersmarken för byggnader ovanpå underbyggt garage. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

e_1 Största tillåtna byggnadsarea är 30 kvadratmeter (PBL 4 kap 11 § punkt 3)

0,0 Högsta nockhöjd i meter (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)

Teknikutrymmen för hissmaskin, ventilation, trapphus och liknande ska inrymmas i byggnadsvolymen inom angiven högsta nockhöjd.

Bebyggelsens gatufasader ska i huvudsak följa principerna till varje kvarter på sida 19-25 i planbeskrivningen.

Sockelvåning mot allmän platsmark ska vara tydligt markerad och utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad stadsmiljö. Fasader mot Jarlabergsvägen och det sydöstra torget ska ha en sockelvåning med ett förhöjt uttryck jämfört med ovanliggande våningar. Se illustrationer i planbeskrivningen sida 23-24.

Utskjutande byggnadsdelar över allmän platsmark, så som balkonger och bursprå, ska ges en minsta fri höjd om 4,0 meter och får endast anordnas i enlighet med principillustration för utskjutande byggnadsdelar. Mot bostadsgård får utskjutande byggnadsdelar, så som balkonger och bursprå, skjuta ut utöver angiven byggrätt. Över gård får balkong kraga ut maximalt 2,0 meter.