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
- Kombinerad egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN (PBL 4 kap 5 §)

Allmänna platser

GATA	Gata
TORG	Torg
KAJ	Kajplan
PARK	Park
PARK$_1$	Park med större anläggningar
NATUR	Natur
GATA (BC)	Gata. Kvartersmark för bostads- och centrumändamål under gatunivå.
GATA (CPB)	Gata. Kvartersmark för centrum-, parkerings- och bostadsändamål under gatunivå.
GATA (P)	Gata. Kvartersmark för parkeringsändamål under gatunivå.
TORG (P)	Torg. Kvartersmark för parkeringsändamål under torgnivå.
TORG (CP)	Torg. Kvartersmark för centrum- och parkeringsändamål under torgnivå.
TORG (C,P)	Torg. Kvartersmark för centrum- och parkeringsändamål under torgnivå. Området får även överbyggas för centrumändamål.

Kvartersmark

B	Bostäder
C	Centrum
BC$_1$	Bostäder och centrum. Bostadslägenhet får ej inredas på entréplan mot angränsande gata.
BC$_2$	Bostäder och centrum. Bostadslägenhet får ej inredas på entréplan mot angränsande gata, verksamhetslokaler ska anordnas i entréplan mot Augustendalsvägen.
C$_1$	Resandeservice och centrumfunktioner som relaterar till kollektivtrafik och hamnfunktioner.
P	Parkering
E$_1$	Tekniska anläggningar för elnätsstation, sprinklercentral och avfallshantering.
E$_2$	Tekniska anläggningar för elnätsstation, pumpstation och kylanläggning.
E$_3$	Tekniska anläggningar, elnätsstation.
V	Hamn

Vattenområden

W	Öppet vattenområde
W$_1$	Angöringsbrygga
W$_2$	Småbåtshamn

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE (PBL 4 kap 11 §)

- Marken får inte förses med byggnad
- Endast komplementbyggnader får uppföras till en högsta nockhöjd av 4,0 meter
- Marken får byggas under med körbart bjälklag

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER (PBL 4 kap 5 §)

+0,0	Föreskriven höjd över nollplanet
dagvattenanläggning	Dammar för dagvattenhantering

UTNYTTJADEGRAD (PBL 4 kap 8 §)

e. 00	Högsta tillåtna byggnadsarea

MARKENS ANORDNANDE (PBL 4 kap 10 §)

Mark och vegetation

n$_1$	Område med värdefulla träd som ska bevaras. Efter lovprövning kan dock träd som utgör risk för liv eller egendom få fällas. Se även administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt. Vid eventuell fällning av riktträd ska återplantering ske på platsen.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE (PBL 4 kap 11 och 16 §§)

Utformning

+30,0	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
f$_1$	Endast ventilationsanläggning får uppföras ovan mark. Ventilationstorn får ha en totalhöjd om högst 4,0 meter över mark.
f$_2$	Område för infart till Torggaraget. Runt infarten ska marken återställas så att nivåerna i huvudsak motsvarar ursprunglig nivån.
f$_3$	Endast brygga får uppföras, ej bakhus eller liknande. Brygga får ej inhägnas.
f$_4$	Område där mark får överbyggas med förbindelsegång i 1 våning. Över allmän plats ska fri höjd från underliggande mark ska vara minst 5 meter.
f$_5$	Översta våningen ska utföras med indragen fasad om minst 1 meter.
f$_6$	De översta 3 våningarna ska utföras med indragen fasad om minst 1,5 meter alternativt med inåtlutande fasad med minst 30 graders lutning.
f$_7$	Utöver angiven nockhöjd får en mindre byggnad uppföras på taket om högst 25 kvm och till en högsta nockhöjd på 4 meter och en högsta takflotshöjd på 2,5 meter. Takbyggnaden ska vara indragen minst 2 meter från övrig fasad och utföras i glas.

Gestaltning:

Hela planområdet:
- Tillkommande bebyggelse ska i huvudsak utföras med vegetationstak.
- Gränser mellan kvartersmark och allmänna platser ska tydliggöras.

Delområde 1 (se avgränsning på översiktskartan längst till höger):
- Utskjutande balkonger eller burspråk får inte uppföras på fasader mot Augustendalsvägen.
- Insteg av utskjutande balkonger medges mot Fabrikörvägen, även över allmän plats, de får dock inte dominera fasaderna och de får inte hänga ut mer än 1,0 meter från fasad eller närmare marken än 5,0 meter.
- Bebyggelsen ska gestaltas med varierande fasadutformning, i huvudsak i enlighet med illustrationerna på sid. 12-15 i planbeskrivningen.
- Bebyggelsen ska utformas med tydliga markeringar av sockelvåningar, i två plan mot Augustendalsvägen och i ett plan mot Fabrikörvägen.

Delområde 2 (se avgränsning på översiktskartan längst till höger):
- Kvartetet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Bebyggelsen är exponerad mot farleden och är synlig från långt håll. Med hänsyn till detta ska fasader och tak ges en samordnad och väl avvägd gestaltning och byggnadsvolymerna ska vara tydligt avläsbara. I byggloviprocessen behöver det därför finnas utrymme för en detaljerad prövning där det tas hänsyn till fler aspekter än det som regleras i denna detaljplan.
- Val av fasadmaterial och färgsättning av exterör ska helvitt som är blåndande undvikas. Även reflekterande ytor ska undvikas, gäller undantaget.
- Gestaltningen av bebyggnadsvolymernas översta två våningar ska avvika från övriga våningsplan med ett litet indrag av fasaden.
- Utskjutande balkonger eller burspråk får inte uppföras, varken inom kvartersmark eller över angränsande allmän plats.
- Uppstickande hissar, ventilationsanläggningar och liknande får inte uppföras på taken.
- Bebyggelsen ska i huvudsak överensstämma med illustrationerna på sid. 16-21 i planbeskrivningen.

Delområde 7 (se avgränsning på översiktskartan längst till höger):
- Bebyggelsen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Bebyggelsen är delvis exponerad mot farleden. Med hänsyn till detta ska fasader, tak och balkonger ges en samordnad gestaltning.
- Utskjutande balkonger medges, de får dock inte hänga ut mer än 1,4 meter från fasad.
- Då naturmark tas i anspråk ska bebyggelsen kompensera detta med vegetationstak och fasader med inslag av trä och vegetation.
- Markarbeten ska göras med mycket stor försiktighet.
- Bebyggelsen ska i huvudsak överensstämma med illustrationerna på sid. 23 i planbeskrivningen.

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

k	Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Material och metoder avseende underhåll och ändring ska väljas utifrån byggnadshistorisk egenart.

Värdefulla byggnader och områden

q$_1$	Kulturhistorisk värdefull byggnad som inte får förvanskas
q$_2$	Kulturhistorisk värdefull byggnad. Byggnadens bärande konstruktion, planlösning och fasta inredning får ej förvanskas. Vid ändring ska antikvariskt sakkunnig medverka.
r	Byggnaden får inte rivas

STÖRNINGSSKYDD (PBL 4 kap 12 och 14 §§)

Bebyggelsen ska utformas så att:
- alla bostadsrum vid en bostadsbyggnads fasad ej överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde). 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 60 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.

Se planbeskrivning sid. 40 för redovisning och bedömning av lågfrekvent buller och övrigt omgivnings- och verksamhetsbuller.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid (PBL 4 kap 21 §)

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor (PBL 4 kap 14 och 15 §§)

Bygglov ska inte ges förrän tillbyggnadsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt skyddsåtgärder avseende markföroreningar.

Inom område betecknat med n- krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter ovan mark.

Huvudmannaskap (PBL 4 kap 7 §)

Kommunen är huvudman för allmän plats

Strandskydd (PBL 4 kap 17 §)

Strandskydd upphävs inom kvartersmark, inom vattenområde för angöringsbrygga (W 1) och småbåtshamn (W.), samt inom allmän plats med beteckningarna GATA, TORG, KAJ samt PARK ..

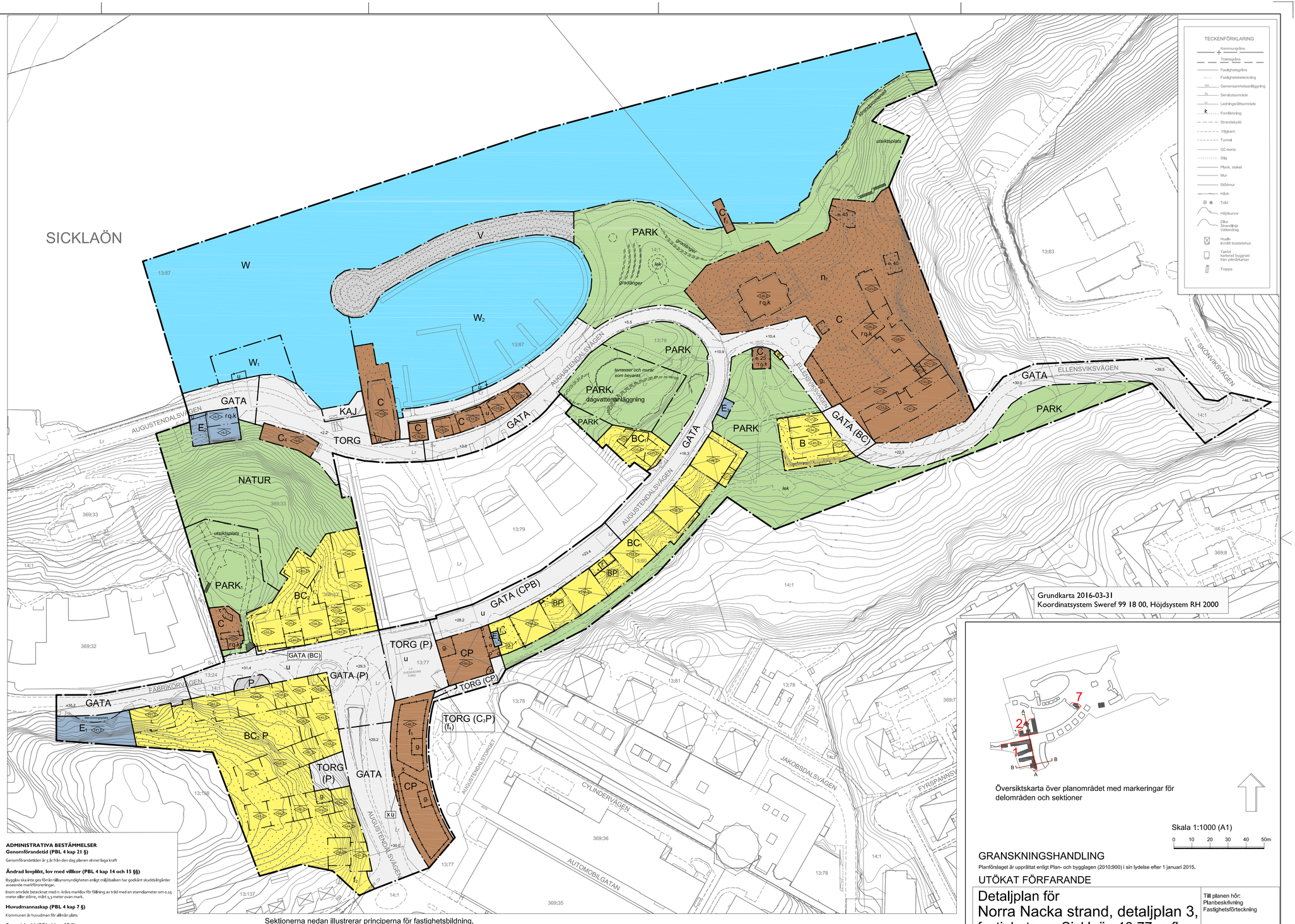
Markreservat (PBL 4 kap 6 och 18 §§)

Kvartersmark för parkeringsändamål inom detaljplanen ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för parkering.

g$_1$	Trapphus och hiss ska, från entréplan och nedåt, vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning
g$_2$	Område som ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning.
g$_3$	Område som ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning för grundläggning
u	Marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska eller kulverterade ledningar
x	Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik tillåten fri höjd om minst 3,0 meter

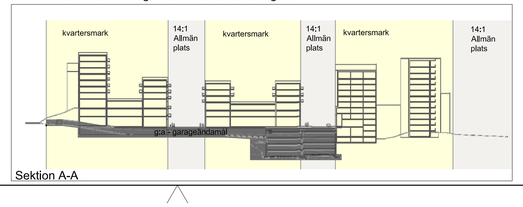
ILLUSTRATION

utsiktsplats	Illustrationslinje Illustrationstext

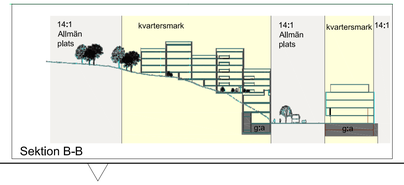


Grundkarta 2016-03-31
Koordinatsystem Sweref 99 18 00, Höjdsystem RH 2000

Sektionerna nedan illustrerar principerna för fastighetsbildning.
Se översiktskartan till höger för sektionsmarkeringar.



Sektion A-A



Sektion B-B

Översiktskarta över planområdet med markeringar för delområden och sektioner

Skala 1:1000 (A1)

0 10 20 30 40 50m

GRANSKNINGSHANDLING

Planförslaget är upprättat enligt Plan- och bygglagen (2010:900) i sin lydelse efter 1 januari 2015.

UTÖKAT FÖRFARANDE

Detaljplan för Norra Nacka strand, detaljplan 3, fastigheterna Sicklaön 13:77 m.fl, på Sicklaön Nacka kommun

Planenheten i juni 2016

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

Nina Åman
Planchef

Jerk Allvar
Planarkitekt

KFKS 2014/1015-214
Projektnr. 9240

Tillstyrkt av MSN _____
Antagen av KF _____
Laga kraft _____