

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

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

Allmänna platser

	Gata
	Gata. Kvartersmark för centrumändamål, kontorsändamål och skoländamål ovan och under gatunivå. Kvartersmark för parkeringsändamål under gatunivå.
	Gata. Kvartersmark för centrumändamål, kontorsändamål, skoländamål och parkeringsändamål under gatunivå.
	Gata. Allmän gata i tunnel under gatunivå.
	Park
	Natur
	Torg
	Torg. Allmän gata i tunnel under torgnivå.
	Trappförbindelse
	Trappförbindelse. Kvartersmark för parkeringsändamål under marknivå för trappa.

Kvartersmark

	Bostäder
	Bostäder, centrum och parkering i garage under mark.
	Bostäder, centrum och parkering i garage under mark. Bostadslägenhet får inte inrymmas i entréplan mot angränsande gata och torg. Verksamhetslokaler ska anordnas i entréplan mot angränsande gata och torg.
	Centrum, kontor, skola och parkering i garage under mark.
	Centrum, kontor och parkering i garage under mark.
	Centrum och kontor
	Centrum, kontor och skola
	Transformatorstation
	Skola, förskola

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER (PBL 4 kap 5§)

+0,0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD (PBL 4 kap 8§)

e0,0 Högsta andel i % av arealen som får bebyggas.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE (PBL 4 kap 11§)

	Marken får inte föras med byggnad.
	Endast komplementbyggnader för uppföras till en högsta nockhöjd av 4,0 meter.
	Marken får byggas under med körbart bjälklag
	Marken får byggas under med planterbart bjälklag

MARKENS ANORDNANDE (PBL 4 kap 10§)

Mark och vegetation

	spång får anordnas
	Användningsområde med endast bestämmelse B utgör ett 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 riskträd ska återplantering ske på platsen.

Utfart, stängsel

	Körbart utfart får inte anordnas
--	----------------------------------

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

Utformning

	Fasaden ska utformas med balkonger som binds samman i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationer i planbeskrivningen sid. 22 och 25. Fritt utkragande balkonger eller burspråk medges ej. Uppstickande teknikutrymmen för hissmaskin, ventilationsanläggningar och liknande utöver högsta tillåtna nockhöjd medges ej.
	Fasad mot angränsande allmän plats ska i huvudsak utgöras av glas eller motsvarande genomskiktligt material.
	Område där mark får överbyggas. Över allmän plats ska fri höjd från underliggande mark vara minst 4,0 meter.
	Område där mark får överbyggas. Över kvartersmark ska fri höjd från underliggande mark vara minst 3,0 meter.
	Verksamhetslokal får inte inrymmas ovan höjden +72,3 meter över nollplanet.
	För den västra fasaden medges utskjutande balkonger mot allmän plats, även över allmän plats. Balkonger får inte hänga ut mer än 1,5 meter från fasad eller närmare marken än 3,5 meter.
	Högsta nockhöjd i meter över medelmarknivån
	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet

Utöver högsta tillåtna nockhöjd får mindre teknikutrymmen för hissmaskin, ventilation, trapphus och liknade samt mindre bullerskydd uppföras med undantag för egendomsområden med bestämmelsen f..

Gestaltning:

Hela planområdet:
- Tillkommande bebyggelse ska i huvudsak utformas med vegetationstak.
- Gränser mellan kvartersmark och allmänna platser ska tydliggöras.
- Nya kvarter ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Bebyggelsen är delvis exponerad mot farleden och delvis synlig från långt håll. Med hänsyn till detta ska fasader och tak, inklusive uppstickande hissar, ventilationsanläggningar och liknande, ges en samordnad och väl avvägd gestaltning och byggnadsvolumerna ska vara tydligt avläsbara.

Delområde 3 (se avgränsning i översiktskartan nedan):
- De byggnadsvolymer som vetter mot de angränsande f.d. arbetarbostäderna ska gestaltas så att det översta våningsplanet ges ett tydligt indrag från övriga våningsplan.
- Fasader mot gata ska brytas upp i mindre enheter genom att använda burspråk, indrag/förskjutningar eller liknande. De olika enheterna ska utformas med varierande fasadutformning.
- Fasader mot de angränsande f.d. arbetarbostäderna ska brytas upp i mindre enheter genom att använda burspråk eller liknande. Fasaden ska dock gestaltas med en enhetlig utformning för att spegla de angränsande f.d. arbetarbostädernas småskaliga och repetitiva karaktär, i huvudsak i enlighet med illustrationen på sid. 25 i planbeskrivningen. Färgsättning på de olika fasadsvyerna kan varieras.
- Mot allmän plats medges utskjutande balkonger, även över allmän plats. De får dock inte hänga ut mer än 1,4 meter från fasad eller närmare marken än 3,5 meter.
- Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till karaktärsdrag hos bebyggelse i omgivningen.

Delområde 4 (se avgränsning i översiktskartan nedan):
- Utskjutande balkonger eller burspråk får inte uppföras på fasader.
- Bebyggelsen ska utformas med tydliga markeringar av sockelvåningar mot angränsande allmän plats.
- Bebyggelsens tak ska i huvudsak utformas som en bullerskyddad takterrass.
- Ny bebyggelse ska utformas som ett nutida tillägg som samtidigt bevarar och tydliggör karaktärsdragen hos angränsande industribebyggelse, i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationerna i planbeskrivningen sid. 16.

Delområde 10 (se avgränsning i översiktskartan nedan):
- Bebyggelsen ska gestaltas med varierande fasadutformning för att bryta upp kvarterets byggnadsvolym, i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationerna i planbeskrivningen sid. 20, 21 och 22.
- Bebyggelsen ska utformas med tydliga markeringar av sockelvåningar mot gata och torg.
- Ny bebyggelse ska i sin utformning förhålla sig till karaktärsdragen hos angränsande industribebyggelse.

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

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

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

Värdefulla byggnader och områden

	Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får försvinkas
	Byggnadens bärande konstruktion samt takanterimer får ej försvinkas
	Byggnaden får inte rivas

STÖRNINGSSKYDD (PBL 4 kap 12 och 14 §§)

Bostäderna ska utformas så att:
- alla bostadsrummen 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 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. 38 för redovisning och bedömning av lågfrekvent buller och övrigt omgivnings- och verksamhetsbuller.

Skola och förskola ska utformas så att:

- ljudnivån på lektyr inte överstiger 50 dBA dygnskvivalent ljudnivå, eller där så inte är möjligt:

- ekvivalent ljudnivå inte överstiger 55 dBA kl 06.00 - 18.00.

- trafikbullernivån inomhus i utrymmen för samling och undervisning inte överstiger 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå kl. 06.00 - 18.00.

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 som innebär ändrad markanvändning får inte ges förän markens lämplighet för ändamålet är säkerställd genom att tillsynsmyndigheten godkänt saneringsplan för att avhjälpa konstaterade markföroreningar inom område som berörs av bygglov.

Inom användningsområde med bestämmelsen B 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

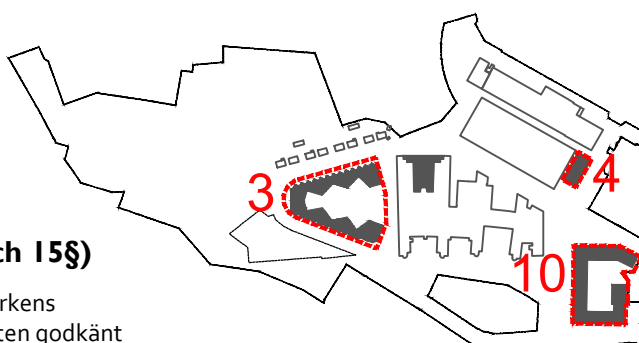
Markreservat (PBL 4 kap 6 och 18 §§)

Område som ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning.

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

ILLUSTRATION

	Illustrationstext
	Illustrationslinje



Översiktskarta över planområdet med markeringar för delområden.

GRANSKNINGSHANDLING

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

UTÖKAT FÖRFARANDE

Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50m

Detaljplan för
Södra Nacka strand, delplan 4,
fastigheterna Sicklaön 369:35 m.fl.,
på Sicklaön
Nacka Kommun
Planenheten i maj 2017

Nina Aman
Planchef

Torbjörn Blomgren
Planarkitekt

Tillstyrkt av MSN
Antagen av KF
Laga kraft

Till planen hör:
Planbeskrivning
Illustrationsplan
Fastighetsförteckning

KFKS 2014/1016-214
Projektnr. 9239