

Uppförstorad del av det östra kvarteret

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. +16 § 1 st 1 p.

- (TORG) Torg.
- TORG Torg.
- GATA Gata.
- (GATA) Gata.
- NATUR Naturområde.

Kvarteretsmark

- B Bostäder.
- C Centrum.
- (E) Elnäststation.
- E Elnäststation.
- K Kontor.
- O Hotell.
- (P) Parkering.
- (T) Tunnelbana med tillhörande entréfunktioner och utrymme.
- T Tunnelbana med tillhörande entréfunktioner och utrymme.
- (T₁) Tunnelbana i tunnel samt tillhörande utrymme under mark. Användningen avgränsas i höjddel från nivån -16 meter under angivet nollplan till angiven nivå i halvriktel.
- T₂ Tunnelbana med tillhörande entréfunktioner och utrymme i entréplan mellan Birkavägen och Värmdövägen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Marken ska vara tillgänglig för fördröjning/infiltration av minst 82 kubikmeter dagvatten. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Utformning av allmän plats

hinder, hinder till skydd mot skyfall ska uppföras. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Mark och vegetation

träd, Ek med en stamdiameter om 0,15 meter eller större mått 1,3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter löpvörning kan ek som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom få fällas. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

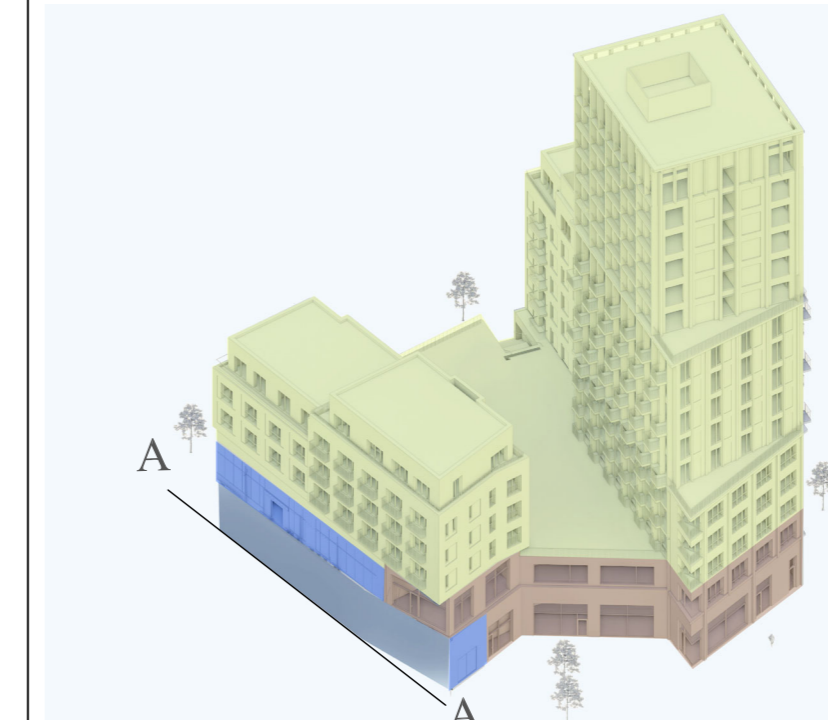
- e₁ Takvinkeln ska ha en lutning mellan 37-42 grader. Gäller ej underbyggda gårdar. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂ Byggnad får uppföras med högst 4 våningar. Entresolvåning får uppföras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₃ Byggnad får uppföras med högst 5 våningar. Entresolvåning får uppföras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₄ Byggnad får uppföras med högst 6 våningar mot Värmdövägen och 5 våningar mot gård. Entresolvåning får uppföras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₅ Byggnad får uppföras med högst 5 våningar mot Kyrkstigen och 4 våningar mot gård. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₆ Byggnad får uppföras med högst 7 våningar mot Värmdövägen och 6 våningar mot gård. Entresolvåning får uppföras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₇ Byggnad får uppföras med högst 7 våningar. Entresolvåning får uppföras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₈ Byggnad får uppföras med högst 4 våningar mot Kyrkstigen och 3 våningar mot gård. Entresolvåning får uppföras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₉ (TORG) gäller mellan +12,0 och +26,5 meter över nollplanet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁₀ (GATA) gäller mellan +18,0 och +34,0 meter över nollplanet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁₁ (GATA) gäller mellan +12,0 och +26,5 meter över nollplanet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁₂ (GATA) gäller mellan +10,0 och +26,0 meter över nollplanet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁₃ (E) gäller mellan +16,0 meter och +30,0 meter över nollplanet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁₄ (P) gäller upp till +25,5 meter över nollplanet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁₅ (T) gäller upp till +31,0 meter över nollplanet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁₆ (TORG) gäller mellan +27,8 och +34,2 meter över nollplanet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁₇ Centrumändamål får enbart finnas i våning 1 mot det övre torget samt i våning 1 och 2 mot det nedre torget. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁₈ Centrumändamål får endast finnas i bottenvåning. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁₉ Mot Värmdövägen ska minst hälften av entrévåningen utgöras av centrumändamål. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂₀ Mot TORG ska det finnas lokal för centrumändamål om minst 50 m² i entréplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂₁ Endast centrumändamål och bostadskomplement tillåts i entrévåning samt i våning 1. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂₂ Utrymningstrappor och trappor får uppföras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂₃ Högsta nockhöjd är 3,5 meter för komplementbyggnad utöver angiven nockhöjd. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂₄ Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 10m². 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂₅ Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 20m². 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- B gäller från till +31,0 meter över nollplanet. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Utformning
- f₁ -Byggnaden ska ha en skulptural form bestående av tre volymer staplade på varandra och vridna i förhållande till varandra mot Värmdövägen. Byggnaden ska i sitt uttryck, fasadmateriäl och kulör referera till förra sekelskiftets industribyggnader i Järta Sjö.
- Fasader ska i huvudsak vara i tegel, med olika varma kulörer för var och en av de tre volymer. Fasader ska ha djupverkan/relieferkan. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Tekniska anläggningar ska uppföras samlade och placeras mitt på taket, med en högsta höjd om 3,2 meter utöver nockhöjd. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃ -Takkupa får som mest vara 3,3 meter bred. Takkupors sammanlagda fasadlängd får som mest uppta 2/3 av takets längd. Takkupor får inte byggas ihop. Takfoten ska vara obruten och synlig.
- Fasader ska utformas i trä och med kulörer som har anknytning till Birkavägens äldre bebyggelse. De fyra byggnadsvolymerna ska utformas med en inbördes variation i kulör. Bottenvåning ska ha samma kulör som ovanliggande byggnad.
- Utrymningstrappa ska vara omsorgsfullt gestaltad. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₄ Elnäststation ska vara omsorgsfullt gestaltad med hänsyn till omgivande kulturmiljö. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₅ Översta våningen ska vara indraget mot gata och torg med minst 1,0 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₆ Ventilationsstom får uppföras med en största diameter om 1,2 meter och får som mest vara 3,6 meter högre än torgets högsta markhöjd. Ventilationsstornet ska vara omsorgsfullt gestaltad. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Balkong får inte sticka ut över allmän plats mot Värmdövägen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Balkong mot torg får maximalt sticka ut 0,6 meter över allmän plats från fasad. Mot allmän plats får balkonger inte finnas i bottenvåning.
- Entrévåning mot Värmdövägen ska i huvudsak vara uppglasad och utformas med särskild arkitektonisk omsorg och med kvalitativa, robusta material såsom klinkers eller sten.
- Entrévåning ska mot Värmdövägen och mot torg vara förhöjd jämfört med ovanliggande våningar.
- Fasad tillhörande tunnelbanetrymme ska i huvudsak utformas i glas och natursten. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Utförande
- b₁ Terrassbjälklag för underbyggd gård samt takterass ska utformas planterbart och dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 0,6 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

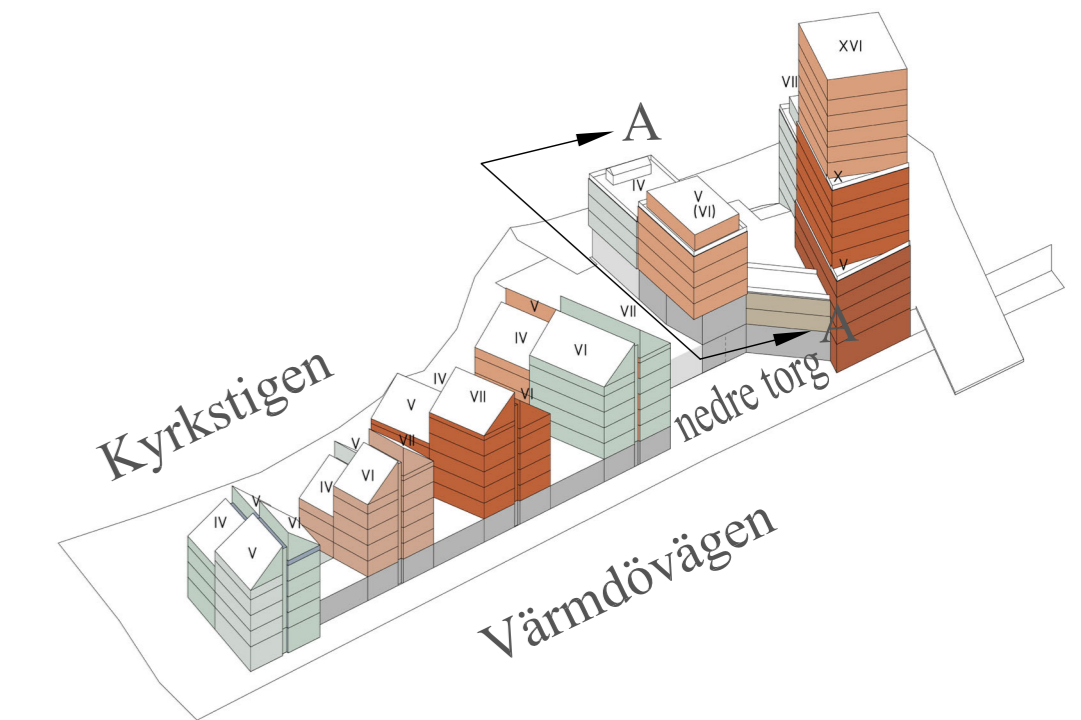
- b₂ Lägst nivå för färdigt golv är +22,0 meter över angivet nollplan. Under denna nivå ska byggnader utföras så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnadens konstruktion. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₃ Gårdar ska höjdsättas så att skyfall avleds mot Kyrkstigen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₄ Hinder till skydd mot skyfall ska uppföras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Kvarteretsmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Lägst tillåtna schaktningnivå i meter över angivet nollplan för schaktning, spontning, pålning, borring och andra ingrepp i undergrunden. Nivån får underskridas vid byggandet av tunnelbana med tillhörande utrymme. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap. 10 §
- Stängsel och utfart
- Urtarfsförbud. 4 kap. 9 §
- Skydd mot störringar
- m₁ Om trafikbuller överskrider 65 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid byggnadsfasad får endast bostadskomplement och/eller trapphus uppföras. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att - 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnadens fasad ej överskrids. 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 kl 22.00-06.00 (frifältsvärden).
- Bostäder upp till 35 m² får högst 65 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.
- Bostäder ska utformas avseende verksamhetsbuller och yttre installationer så att:
 - Samtliga bostadsrum får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (06:00-18:00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnadens fasad eller om så inte är möjligt högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad dagtid samt ha tillgång till en privat eller gemensam tyst uteplats som uppfyller 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärde).
 - Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) kvällstid (18:00-22:00) och help vid bostadsbyggnadens fasad eller som så inte är möjligt högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid och help vid fasad samt ha tillgång till en privat eller gemensam tyst uteplats som uppfyller 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärde).
 - Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) natt (22:00-06:00) vid bostadsbyggnadens fasad eller om så inte är möjligt högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid fasad samt ha tillgång till en privat eller gemensam tyst uteplats som uppfyller 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärde).

- Markens användande och vegetation
- +0,0
- Stängsel och utfart
- Skydd mot störringar
- m₁ Om trafikbuller överskrider 65 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid byggnadsfasad får endast bostadskomplement och/eller trapphus uppföras. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att - 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnadens fasad ej överskrids. 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 kl 22.00-06.00 (frifältsvärden).
- Bostäder upp till 35 m² får högst 65 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.
- Bostäder ska utformas avseende verksamhetsbuller och yttre installationer så att:
 - Samtliga bostadsrum får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (06:00-18:00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnadens fasad eller om så inte är möjligt högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad dagtid samt ha tillgång till en privat eller gemensam tyst uteplats som uppfyller 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärde).
 - Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) kvällstid (18:00-22:00) och help vid bostadsbyggnadens fasad eller som så inte är möjligt högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid och help vid fasad samt ha tillgång till en privat eller gemensam tyst uteplats som uppfyller 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärde).
 - Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) natt (22:00-06:00) vid bostadsbyggnadens fasad eller om så inte är möjligt högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid fasad samt ha tillgång till en privat eller gemensam tyst uteplats som uppfyller 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärde).

- Bostadsbyggnader samt lokaler med utrymme för sömn och vila ska grundläggas och utformas så att:
 - maximal stomljudnivå i bostadsrum ej överskrider 32 dBA "FAST" vid passage av spårtrafik på saltsjöbanan eller vägtrafik
 - komfortväg vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s från fordonsrörelse
- Byggnader ska grundläggas och utformas så att stomljud från tunnelbanans installationer inte överskrider Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller (FoHMFS 2014:13) i rum för sömn och vila
- Byggnad som vetter mot Saltsjöbanan:
 - Byggnad inom 40 meter från närmsta spårmitt ska kunna utrymme i riktning bort från spårren. 4 kap. 12 § 1 st 1 p. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- Genomförandet
- a Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. 4 kap. 21 §
- Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft förutom i a, markerat område. 4 kap. 21 §
- Andrad lovpris
- Marklov krävs även för fällning av ekar inom område betecknad med träd, 4 kap. 15 § 1 st 3 p.
- Villkor för lov
- Marklov får inte ges för nybyggnation förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpande åtgärd avseende markförening. Marklov för marksanering krävs ej. 4 kap. 14 § 1 st 4 p.
- Bygglöv får inte ges för nybyggnation förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpande åtgärd avseende markförening. 4 kap. 14 § 1 st 4 p.
- Markreservat
- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §
- ILLUSTRATION**
- nedre torg
- Illustrationslinje
- Illustrationstext



Illustrationsbild som visar föreslagen markanvändning i det östra kvarteret. Blått-tunnelbana, gult-bostäder och rött-centrum.



Illustrationsbild som visar våningstal i föreslagen bebyggelse. Markering A-A visar var den vänstra bilden är tagen.

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

GRANSKNINGSHANDLING 3

Detaljplan för Sicklaön 361:1, Sicklaön 40:25, del av Sicklaön 40:11, del av Sicklaön 133:1 samt del av Sicklaön 132:16 på Sicklaön

Nacka Kommun
Standardförfarande
Planenheten i juni 2021, justerad i september 2021, justerad i september 2022, reviderad i maj 2023

Emma Castberg
Grupphchef

Anna Hall
Planarkitekt

KFKS 2016/888
Projektnr. 9244

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Gestaltungsprogram för kvarteretsmark

Tillstyrkt av MSN
Antagen av KF
Laga kraft