

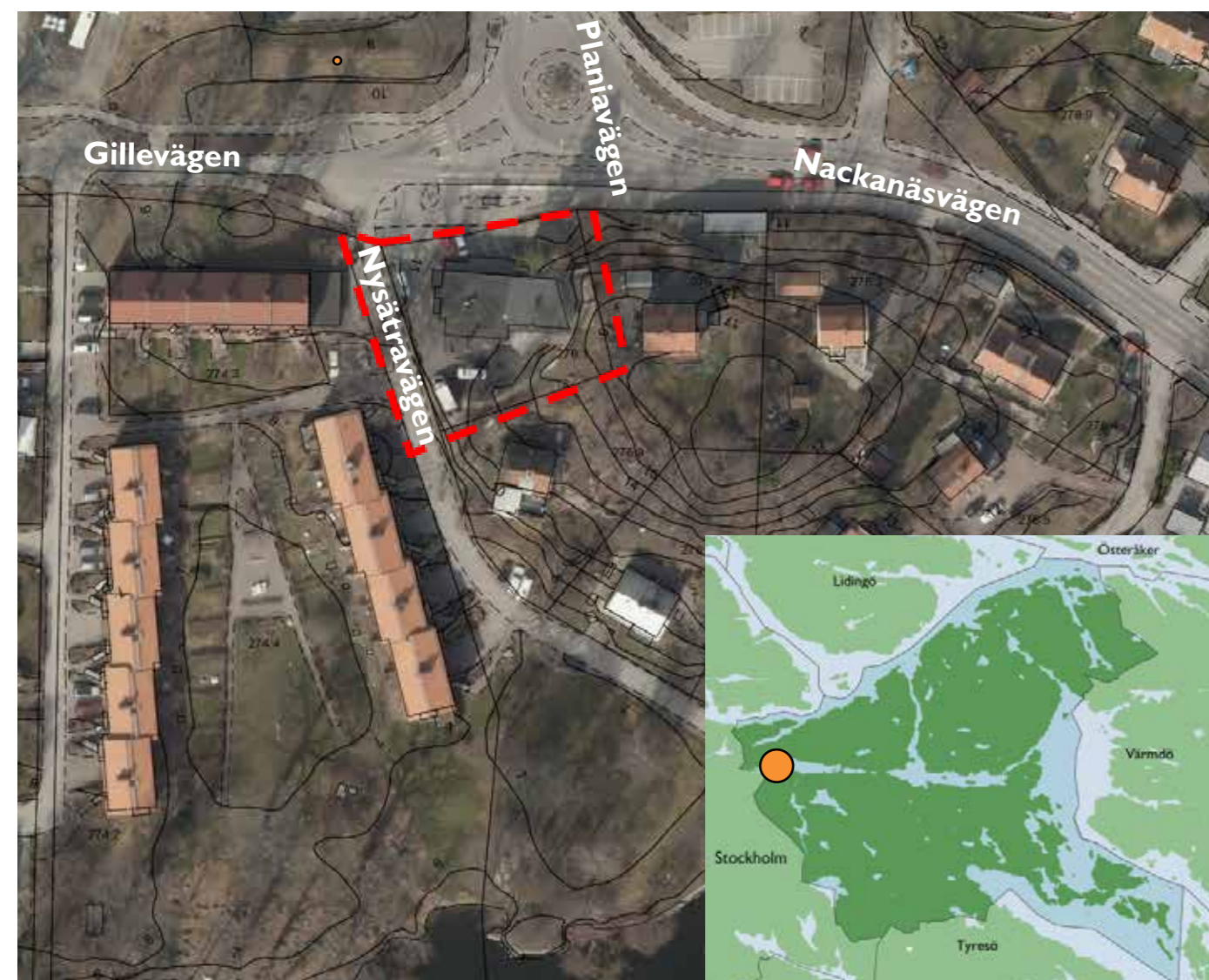
NYA BOSTÄDER I SICKLA

DETALJPLAN FÖR GILLEVÄGEN-PLANIÄVÄGEN, SICKLAÖN 276:1, GILLEVÄGEN 24, SICKLAÖN

GRANSKNINGSTID DEN 13 JULI - 7 SEPTEMBER 2017



Så här långt har planarbetet kommit



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar områdets placering i kommundelen Sicklaön i Nacka kommun.

NYA BYGGNADER

Planförslaget möjliggör två byggnadskroppar där flerbostadshuset har en högsta nockhöjd om +28 meter ovan angivet nollplan vilket innebär att tre våningar och vindsvåning kan uppföras. Den understa våningen ska vara indragen från fasadlivet. Tvåbostadshuset har en högsta nockhöjd om +18,5 meter och vänder sig mot Nysättravägen.



ÖVERGRIPANDE PLANFÖRSLAG

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade område som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Planområdet, cirka 1000 kvadratmeter, utgörs av fastigheterna Sicklaön 276:1 (ägs av Onzo AB) och en del av Sicklaön 120:4 (ägs av Nysättra Villaägareförening). Planområdet ligger vid korsningen Gillevägen-Planiavägen-Nysättravägen i Sickla.

Planförslaget innebär att befintligt 2-planshus rivs och att ny bebyggelse i form av ett flerbostadshus och ett tvåbostadshus uppförs. Flerbostadshuset är placerat utefter stråket längs med Nackanäsvägen-Gillevägens riktning och har lokaler i bottenvåningen. Tvåbostadshuset placeras utmed Nysättravägen. Byggnaderna har placerats i förhållande till omgivande bebyggelses placering samt dess utblicksmöjligheter.

Planförslaget möjliggör bostäder i kombination med centrumändamål (exempelvis butik, service, kontor, föreningslokal, gym och café). Den sammanlagda yta som kan bebyggas är 1900 kvadratmeter bruttoarea vilket kan ge cirka 8 - 12 lägenheter.

Planförslaget innebär att även en bit av den privatägda Nysättravägen övergår till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Direkt norr om fastigheten pågår ett planprogramarbete för Planiaområdet. Detaljplaneprogrammet för Planiaområdet ska ses som en del i att omvandla västra Sicklaön till en tätare och mer sammanhållen stad.

GATOR OCH TRAFIK

Planförslaget innebär en ny infartslösning till fastigheten. Ny infart ska ske från Nysättravägen. Detta är särskilt viktigt med hänsyn till den frekvent använda cykelvägen längs med angränsande gata och att många barn tar sig förbi fastigheten till den närliggande skolan.



Den högra bilden visar flerbostadshuset, sett från Gillevägen. Bilden ovan visar det nya tvåbostadshuset på Nysättravägen, vy mot norr. Bilden visar huset utan fasadmateriell.

GRANSKNING

Syftet med projektet är att möjliggöra nya bostäder inom fastigheten Sicklaön 276:1 i Sickla i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Planens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Planen hanteras enligt reglerna om standardförfarande i plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse från den 1 januari 2015.

Under samrådtiden **den 13 juli - 7 september 2017** kommer planförslaget att vara uppsatt i Nacka stadshus, Granitvägen 15. Planförslaget finns även på biblioteken i Dieselverkstaden, Sickla och i Nacka Forum. Information om planen finns även på nacka.se/gillevagen-planiavagen

Eventuella synpunkter lämnas skriftligen och ska senast komma in den **7 september 2017**.

Ange Dnr KFKS 2015/26-214 i ämnesraden.

Synpunkter kan lämnas:

Via e-post registrator.plan@nacka.se
Via brev Nacka kommun, Planenheten,
131 81 Nacka

Frågor om planförslaget ställs till planarkitekt:

Love Edenborg: 070-4317916, love.edenborg@nacka.se

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 allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

	GATA	Gata
--	------	------

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

	B	Bostäder
	C	Centrum. Lokal ska finnas i gatuplan mot Gillevägen-Nackanäsvägen

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Största sammanlagda exploatering är 1900 kvadratmeter bruttoarea (PBL 4 kap 21 § punkt 2)

	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 21 § punkt 2 eller 16 § punkt 2)
	Intervall mellan den minsta och den största tillåtna takvinkeln. Takporer får uppföras med avvikande takvinkel (PBL 4 kap 21 § punkt 2 eller 16 § punkt 2)

En gångförbindelse får uppföras mellan huskropparna (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

	Byggnad ska uppföras med sadeltak. Övan byggnadens bottenvåning/entréplan i norr och väster får byggnad skjuta ut maximalt 2 meter över egenskapsgräns. Utskjutande/pånånga balkonger får inte uppföras mot Gillevägen-Nackanäsvägen och Nysättravägen. Sockelväning mot Gillevägen-Nackanäsvägen ska vara förhöjd och tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad gatumiljö. Mot Nysättravägen ska fasad uppföras i puts och utan synliga skarvar mellan byggnadselement (PBL 4 kap 16 § punkt 2)
	Utöver nockhöjd får växthus uppföras till en maximal byggnadsarea om 20 kvadratmeter och till en totalhöjd om maximalt 3,5 meter (PBL 4 kap 16 § punkt 2)

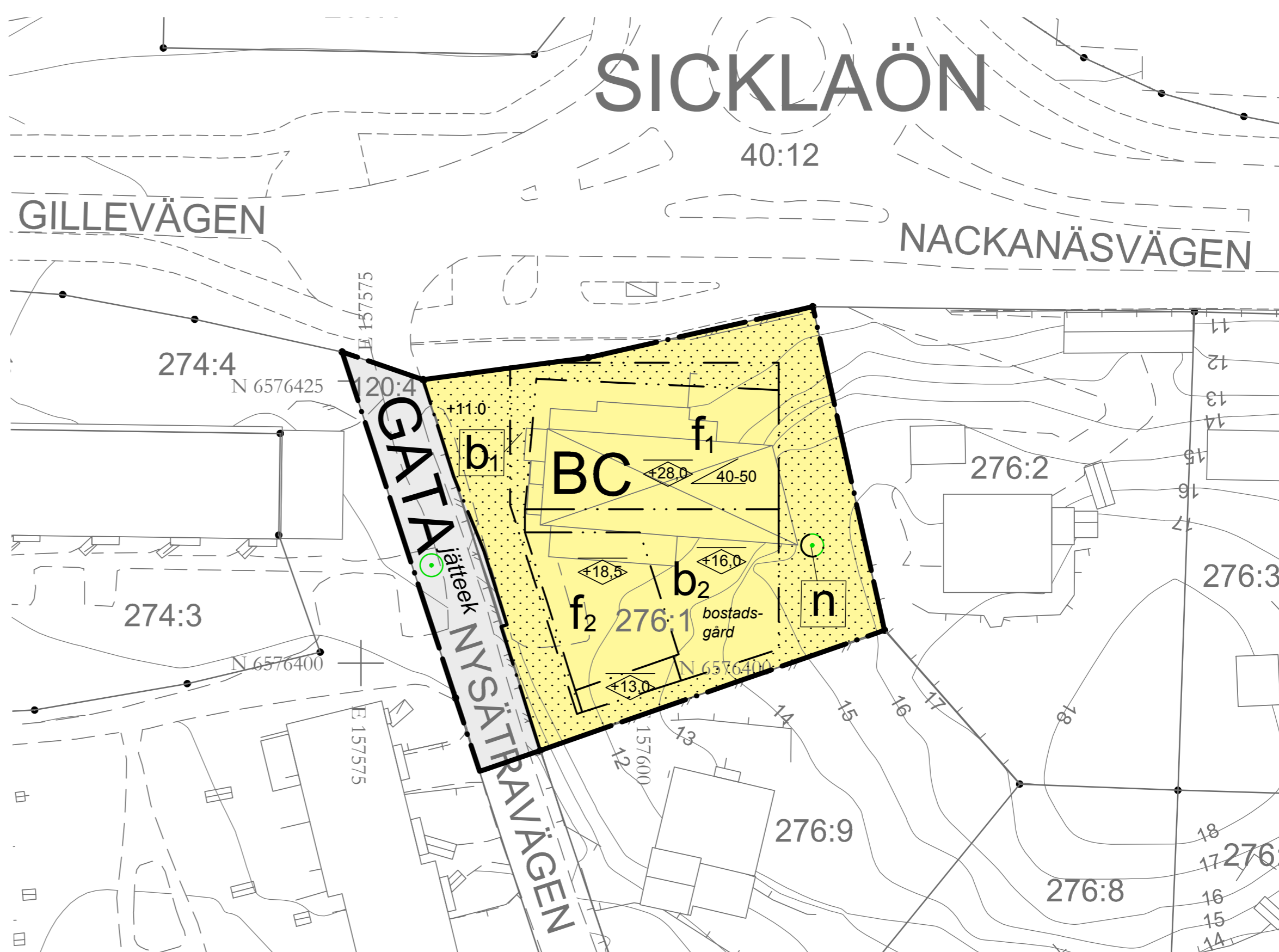
Takvatten ska infiltreras på fastigheten (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

	Garage och förråd under mark får byggas (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
	Bostadsgårdens bjälklag (underbyggt med garage) ska vara planterbart. Övan bjälklag ska ett jordtäckte om minst 400 mm finnas och gården ska i huvudsak planteras och utformas för rening och fördröjning av dagvatten. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
	Träd ska bevaras. Trädets rotsystem, stam och grenverk ska skyddas från skador i byggskedet. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskudom få fällas. Nedtaget träd ska ersättas med likvärdigt träd inom fastigheten. Se även administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt (PBL 4 kap 20 § och 13 §)

In-/utfart och angränsningsplats till fastigheten Sicklaön 276:1 ska anordnas från Nysättravägen (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

+0.0 Föreskriven marknivå i meter ovan angivet nollplan (PBL 4 kap 20 §)

Bostäderna ska utformas så att:
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt att minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 55 dBA dygnskvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal



Ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden)
- Bostäder om högst 35 m² får högst 65 dBA dygnskvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid fasad
- Ljudnivån på minst en uteplats (per enskild bostad eller gemensam) inte överskrider 50 dBA dygnskvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00 (PBL 4 kap 22 § och 14 § punkt 4-5)

Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 21 § punkt 2 eller 16 § punkt 2)

Administrativa bestämmelser

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

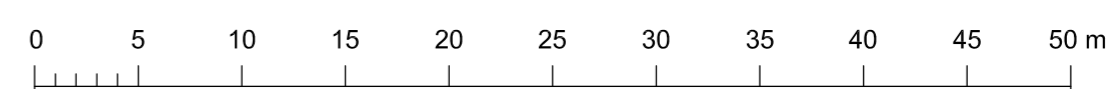
Marklov krävs för fällning av träd betecknade med n och för ädelövträd på prickmark med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter ovan mark (PBL 4 kap 25 §)

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet (PBL 4 kap 17 §)

Illustration

bostadsöard illustrationstext

Skala 1:500 i A3



NYA BOSTÄDER I SICKLA
JULI - SEPTEMBER 2017

NACKA
KOMMUN

