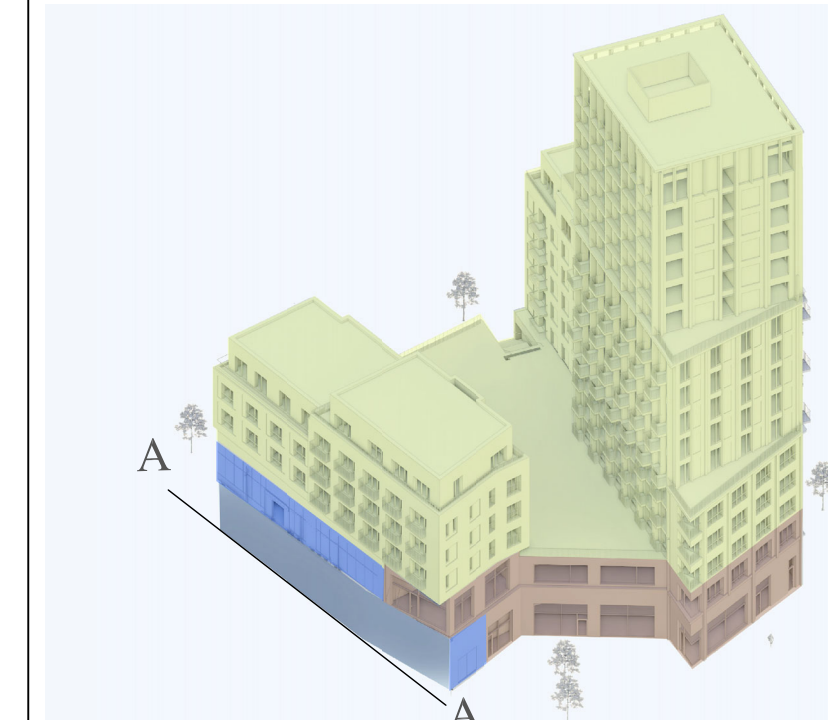


- PLANBESTÄMMELSER**  
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelser inom hela planområdet.
- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Planområdesgräns
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Allmän plats: +11 § 1 st 1 p.
- (TORG) Torg
  - TORG Torg
  - (GATA) Gata
  - GATA Gata
  - NATUR Naturområde
- Kvartersmark: +11 § 1 st 1 p.
- B Bostäder
  - C Centrum
  - E<sub>1</sub> Elnäststation
  - (E<sub>1</sub>) Elnäststation
  - K Kontor
  - O<sub>1</sub> Hotell
  - (P) Parkering
  - T Tunnelbana med tillhörande entréfunktioner och utrymme
  - (T) Tunnelbana med tillhörande entréfunktioner och utrymme
  - (T<sub>1</sub>) Tunnelbana i tunnel samt tillhörande utrymme under mark. Användningen avgränsas i höjdlid från nivån -16 meter under angivet nollplan till angivna nivå i halvskivel
  - T<sub>2</sub> Tunnelbana med tillhörande entréfunktioner och utrymme i entréplan mellan Birkavägen och Värmdövägen
- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS**  
Utformning av allmän plats
- Markens ska vara tillgänglig för fördröjning/infiltration av minst 82 kubikmeter dagvatten. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
  - Mark och vegetation
  - +0,0 Markens höjd över angivet nollplan. 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.

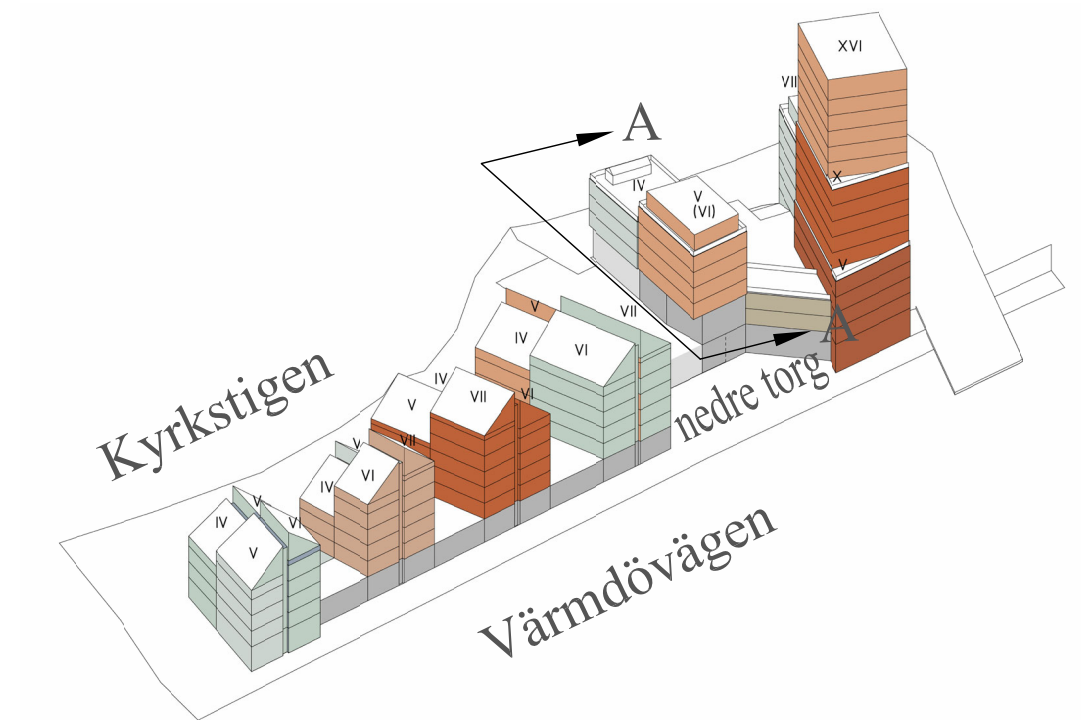
- Mark och vegetation
- träd, Ek med en stamdiameter om 0,15 meter eller större mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskudkom få fällas. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**  
Bebyggandets omfattning
- e<sub>1</sub> Takvinkeln ska ha en lutning på 40 grader. Gäller ej underbyggda gårdar. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>2</sub> Byggnad får uppföras med högst 4 våningar. Entresolvåning får uppföras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>3</sub> Byggnad får uppföras med högst 5 våningar. Entresolvåning får uppföras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>4</sub> Byggnad får uppföras med högst 6 våningar mot Värmdövägen och 5 våningar mot gård. Entresolvåning får uppföras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>5</sub> Byggnad får uppföras med högst 7 våningar mot Kyrkstigen och 4 våningar mot gård. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>6</sub> Byggnad får uppföras med högst 7 våningar mot Värmdövägen, 6 våningar mot gård. Entresolvåning får uppföras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>7</sub> Byggnad får uppföras med högst 7 våningar. Entresolvåning får uppföras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>8</sub> Byggnad får uppföras med högst 4 våningar mot Kyrkstigen och 3 våningar mot gård. Entresolvåning får uppföras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>9</sub> (TORG) gäller mellan +12,0 och +26,7 meter över nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>10</sub> (GATA) gäller mellan +18,0 och +34,0 meter över nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>11</sub> (GATA) gäller mellan +12,0 och +26,7 meter över nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>12</sub> (GATA) gäller mellan +10,0 och +26,0 meter över nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>13</sub> (E<sub>1</sub>) gäller mellan +16,0 meter och +30,0 meter över nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>14</sub> (P) gäller upp till +25,6 meter över nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>15</sub> (P) gäller upp till +30,7 meter över nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>16</sub> (TORG) gäller mellan +27,8 och +34,2 meter över nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>17</sub> Centrumändamål får enbart finnas i våning 1 mot det övre torget samt i våning 2 mot det nedre torget. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>18</sub> Centrumändamål får endast finnas i bottenvåning. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>19</sub> Mot Värmdövägen ska minst hälften av entréväningen utgrävas av centrumändamål. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>20</sub> Mot TORG ska det finnas lokal för centrumändamål om minst 50 m<sup>2</sup> i entréplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>21</sub> Endast centrumändamål och bostadskomplement tillåts i entréväning samt i våning 1. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e<sub>22</sub> Utrymningstrappor och trappor får uppföras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Urförande
- b<sub>1</sub> Högsta nockhöjd är 3,5 meter för komplementbyggnad utöver angiven nockhöjd. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - b<sub>2</sub> Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 10m<sup>2</sup>. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - b<sub>3</sub> Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 20m<sup>2</sup>. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - b<sub>4</sub> Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - b<sub>5</sub> Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - b<sub>6</sub> Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - b<sub>7</sub> Högsta totalhöjd i meter, räknat från den punkt där marknivån är som högst. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Utformning
- f<sub>1</sub> -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, fasadmateriell och kulör referera till förra sekelns arkitektoniska uttryck i Järta Sjö.
  - Fasader ska i huvudsak vara i tegel, med olika varma kulörer för var och en av de tre volymerna. Fasader ska ha djupverkan/reliefverkan. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f<sub>2</sub> 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.
  - f<sub>3</sub> -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 Birkåområdet äldre bebyggelse. De fyra byggnadsvolymerna ska utformas med en inbördes variation i kulör. Bottenvåning ska ha samma kulör som ovanliggande byggnad.
  - Utrymningstrappor ska vara omsorgsfullt gestaltad. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f<sub>4</sub> Elnäststation ska vara omsorgsfullt gestaltad med hänsyn till omgivande kulturmiljö. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f<sub>5</sub> Översta våningen ska vara indraget mot gata och torg med minst 1,0 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f<sub>6</sub> Ventilationsstorn får uppföras med en största diameter om 1,2 meter och ska vara omsorgsfullt gestaltad. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
  - f<sub>7</sub> Balkong får inte sticka ut över allmän plats mot Värmdövägen. Balkong mot torg får maximalt sticka ut 0,6 meter över allmän plats från fasad. Mot allmän plats får balkonger inte finnas i bottenvåning. Entréväning mot Värmdövägen ska i huvudsak vara upplasad och utformas med särskild arkitektonisk omsorg och med kvalitativa, robusta material såsom klinkers eller sten. Entréväning ska mot Värmdövägen och mot torg vara förhöjd jämfört med ovanliggande våningar. Fasad tillhörande tunnelbanetrymme ska utformas i glas och natursten. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- Markens användande och vegetation
- +0,0 Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap. 10 §
- Stängsel och utfart
- Utvarsförbud. 4 kap. 9 §
- Skydd mot störningar
- 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 lik 22.00-06.00 (frifältsvärden).
  - Bostäder upp till 35 m<sup>2</sup> får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).
  - Ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrids 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 helg vid bostadsbyggnadens fasad eller som så inte är möjligt högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid och helg 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 har ha tillgång till en privat eller gemensam tyst uteplats som uppfyller 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärde).



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



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

- Bostadsbyggnader samt lokaler med utrymme för sömn och vila ska grundläggas och utformas så att:
- maximal stomsjudnivå i bostadsrum ej överskrider 32 dBA "FAST" vid passage av spårtrafik på saltsjöbanan eller vägtrafik
  - komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s från fordonsförelse
- Byggnad som vetter mot Saltsjöbanan:
- Byggnad inom 40 meter från närmsta spårmit ska kunna utrymmas i riktning bort från spårnen. 4 kap. 12 § 1 st 1 p., 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
Genomförandstid
- a<sub>1</sub> 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<sub>1</sub> markerat område. 4 kap. 21 §
- Andrad lovprikt
- Marklov krävs även för fällning av ekar inom område betecknad med träd, 4 kap. 15 § 1 st 3 p.
- Vilkor för lov
- Marklov får inte ges för nybyggnation förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpande åtgärd avseende markföroreningar. 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 markföroreningar. 4 kap. 14 § 1 st 4 p.
- Markreservat
- u<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §
- ILLUSTRATION**
- Illustrationslinje
  - Illustrationstext

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

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00  
Höjdsystem: RH2000

**GRANSKNINGSHANDLING 2**

Detaljplan för Sicklaön 361:1, Sicklaön 40:25 och 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, reviderad maj 2022

Till planen hör:  
Planbeskrivning  
Fastighetsförteckning  
Gestaltungsprogram för kvartersmark

Susanne Werlinder  
Planchef

Anna Hall  
Planarkitekt

KFKS 2016/888  
Projektnr. 9244

Tillstyrkt av MSN  
Antagen av KF  
Laga kraft