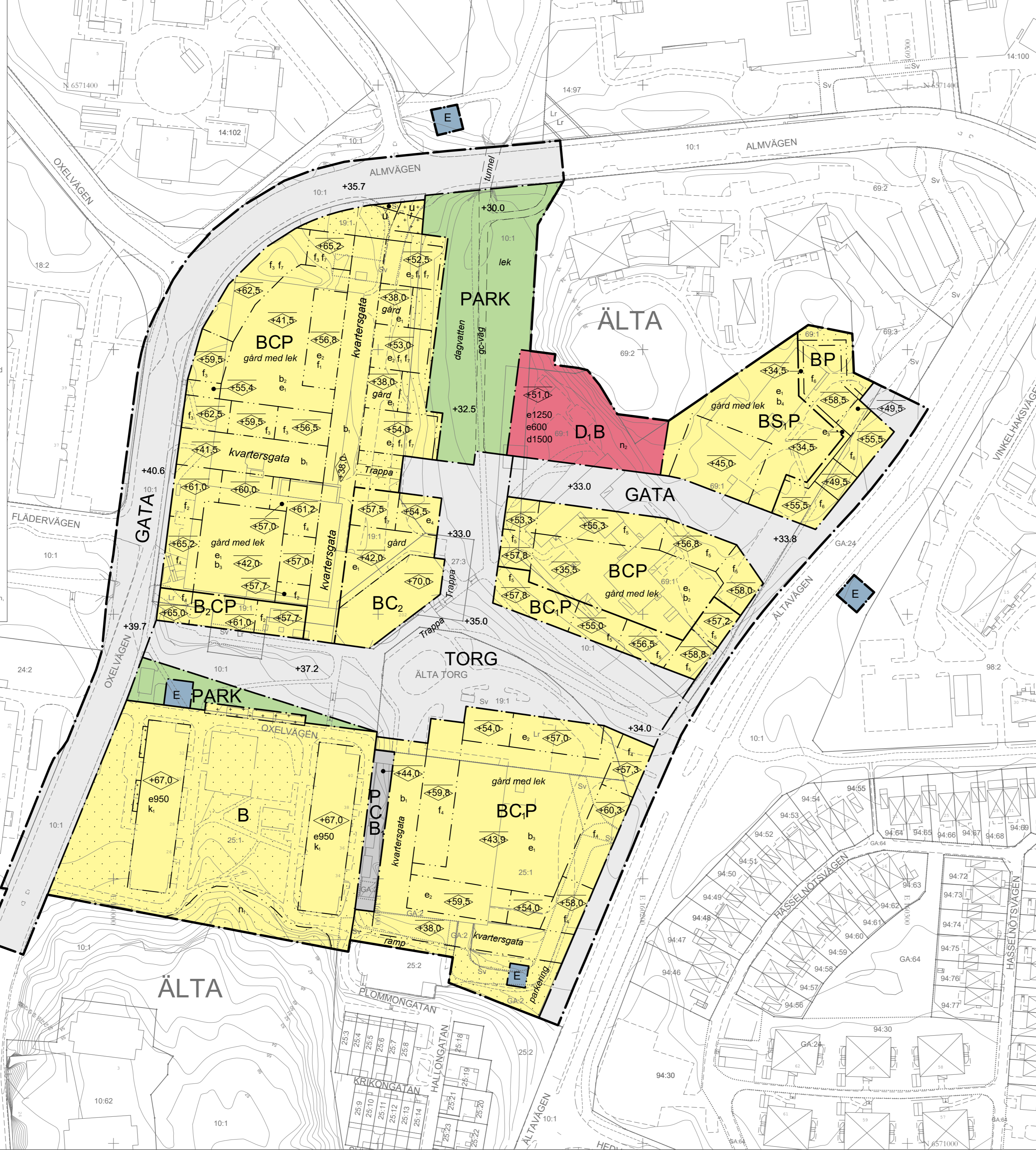


**TECKENFÖRKLARING**

Grundkarta

- Kommungräns
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- 393:10 Fastighetsbeteckning
- ÄLTA Traktnamn
- GA Gemensamhetsanläggning
- Sv Servitutsområde
- Lr Ledningsrättsområde
- Vägkant
- GC-bana
- Stig
- HöjdiKurvor, höjdttext
- Dike
- Strandlinje
- Vattendrag
- Husliv inrättat bostadshus
- Husliv inrättat industri- eller verksamhetsbyggnad
- Husliv inrättat komplementbyggnad
- Taktot karterad byggnad från primärkartan
- Skärmtak
- Trappa

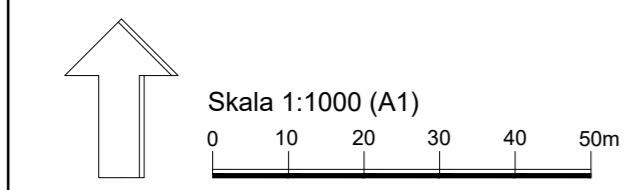
Grundkarta: Älta centrumkvarter uppdatering  
 Koordinatsystem: SWEREF 99 1800  
 Höjdsystem: RH2000  
 Upprättad: 2019-07-31  
 Kartan är producerad av Sofia Friberg  
 Kontrollerad av Anja Larsson  
 Grundkartan upprättad genom utdrag ur och komplettering av kommunens primärkarta.  
 Fastighetsindelningen i kartan har inte rättats ut, jämför mot beslut i länsrättshandlingar.



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

För planområdet upphävs de bestämmelser enligt 4 kap 18 § plan- och bygglagen (fastighetsindelingsbestämmelser) som är registrerade som tomtindelning för kv. Svanen, akt 0182K-5840, samt de bestämmelser (fastighetsindelingsbestämmelser) som är registrerade som tomtindelning för kv. Svalan, akt 0182K-5252.

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00  
 Höjdsystem: RH2000



**PLANBESTÄMMELSER**

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

**Gränser**

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

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

- GATA Gata
- PARK Park
- TORG Torg

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

- B Bostäder
- B<sub>2</sub> Bostäder. Bostadslägenhet får ej anordnas i entréplan mot angränsande TORG och GATA
- B<sub>1</sub> Bostadskomplement
- C Centrum
- C<sub>1</sub> Centrum. I entréplan mot allmän plats TORG eller GATA får endast lokaler för centrumändamål och entréer till bostäder, eller i mindre utsträckning bostadskomplement anordnas.
- C<sub>2</sub> Centrum. I entréplan mot angränsande allmän plats TORG får endast lokaler för centrumändamål och entréer till bostäder anordnas.
- D Äldreboende, vård- och omsorgsboende
- E Teknisk anläggning, nästation
- P Parkering
- S<sub>1</sub> Förskola

**Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap**

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

- Begränsning av markens utnyttjande*
- Korsmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras. Komplementbyggnad får uppföras till en högsta nockhöjd om 3,5 meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
  - Prickmark - marken får inte förses med byggnad. Uteplats och terrass/altan får anordnas (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Utnyttjandegrad*

- e600 Största byggnadsarea i kvadratmeter för bostäder inom egenskapsområdet. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e1250 Största byggnadsarea i kvadratmeter för vård- och omsorgsboende inom egenskapsområdet. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e600 och e1250 får inte kombineras
- e950 Största byggnadsarea i kvadratmeter inom egenskapsområdet (PBL 4 kap 11 § punkt 1)  
 Utöver angiven nockhöjd får komplementbyggnader uppföras till en högsta sammanlagd byggnadsarea om 20 kvadratmeter, och till en högsta nockhöjd om 3,5 meter mätt från bostadsgårdens marknivå. Utöver tillåtna komplementbyggnader får skärmtak över cykelparkeringar uppföras. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e<sub>1</sub> Utöver angiven nockhöjd får fläktrum anordnas minst 2 meter in från fasadliv och uppta maximalt 25 procent av takytan, med en maxhöjd om 3,0 meter. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e<sub>2</sub> Utöver angiven nockhöjd får uteplats, balkong eller loftgång uppföras (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e<sub>3</sub> Utöver angiven nockhöjd får fläktrum anordnas minst 2,5 meter in från ytterfasad mot allmän plats och uppta maximalt 65 procent av takytan, med en maxhöjd om 4,0 meter. Fläktrum får döljas med skärmar eller liknande. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e<sub>4</sub> Minsta fastighetsstorlek i kvadratmeter (PBL 4 kap 18 § första stycket)
- Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Utöver angiven nockhöjd och byggnadshöjd får mindre byggnadsdelar såsom taksarg, skorsten, tekniska installationer, samt mindre del av trapphus, hisschat eller liknande uppföras (PBL 4 kap 11 § punkt 1)

**Utformning**

- f<sub>1</sub> Det översta våningsplanet ska utföras indraget minst 2 meter från fasadliv mot allmän plats (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f<sub>2</sub> Det översta våningsplanet ska utföras indraget minst 1 meter från fasadliv mot allmän plats och kvartersgata (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f<sub>3</sub> De två översta våningsplanen ska utföras med lutande fasad/tak med mellan 30 och 80 graders lutning, eller utföras indraget minst 1 meter från fasadliv. Mindre delar av lutande fasad/tak får utföras vertikalt/låglutande, såsom takkupor och takets översta del, se illustration på sida 24 i planbeskrivning. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

- f<sub>4</sub> Byggnad ska utföras med sadeltak, med en takvinkel mellan 25-45 grader (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f<sub>5</sub> Byggnad ska utföras med lutande tak med en minsta takvinkel på 10 grader (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f<sub>6</sub> Byggnad ska utföras med sadeltak eller mansardtak (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f<sub>7</sub> Balkonger eller burspråk får kraga ut maximalt 1,5 meter från fasadliv över prickmark (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Nya byggnader (ej komplementbyggnader) ska i huvudsak utformas i enlighet med gestaltningsprinciperna som redovisas på sida 21 i planbeskrivningen. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Huvudentréer för bostäder och lokaler ska vara tydligt markerade och placeras mot allmän plats eller kvartersgator. Utvändiga trapphus med loftgång får inte anordnas mot allmän plats. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Lokaler för centrumändamål i entréplan mot allmän plats TORG ska ha ett avstånd mellan golvet överkant och takbjälklagets underkant om minst 3,5 meter. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Balkonger och skärmtak över allmän plats GATA, TORG eller kvartersgator får maximalt kraga ut 1,5 meter och ska ha en minsta fri höjd om 3,5 meter. Mot bostadsgård får utskjutande byggnadsdelar, såsom balkong eller loftgång, kraga ut maximalt 2,0 meter över angiven byggrätt. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

**Utförande**

- b<sub>1</sub> Körbart bjälklag ska anordnas ovan parkeringsgarage (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- b<sub>2</sub> Ovan bjälklag ska ett jordtäckte om minst 0,5 meter finnas på minst 40 % av ytan (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- b<sub>3</sub> Ovan bjälklag ska ett jordtäckte om minst 0,5 meter finnas på minst 30 % av ytan (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- b<sub>4</sub> Ovan bjälklag ska ett jordtäckte om minst 0,5 meter finnas på minst 50 % av ytan (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska utformas så att regn med minst 10 mm regndjup kan fördröjas. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

**Mark och vegetation**

- n<sub>1</sub> Område med värdefull mark och vegetation som ska bevaras. Schaktning, sprängning och utfyllnad får inte göras. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- n<sub>2</sub> Nya byggnader ska anpassas till markens topografi för att minimera sprängning och schaktning. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

**Varsamhet**

- k Ändringar ska utföras varsamt och anpassas till befintliga byggnadens enhetliga arkitektur och tidstypiska karaktärsdrag. Tidstypisk utformning av grundmur, fasader, tak, fönster, balkonger och entrépartier ska behållas. Eventuella tillägg ska samordnas och ges en enhetlig utformning. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)

**Skydd mot störningar**

Bebyggelsen ska utformas avseende trafikbuller så att:  
 - 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads 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 nattetid (frifältsvärden).  
 - bostäder upp till 35 kvm 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.  
 - Fasad inom 30 meter från busshållplats eller motsvarande bullerkälla som alstrar lågfrekvent buller ska utformas så att ljudnivån i bostadsrum inte överskrider 41 dBA maximal ljudnivå. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

**Administrativa bestämmelser**

- u Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)
- Bygglov ska inte ges för ändrad markanvändning förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt avhjälpandeåtgärder avseende markföreningar (PBL 4 kap 15 §)
- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

**ILLUSTRATION**

- Illustrationslinje
- Illustrationstext

**GRANSKNINGSHANDLING**

<p><b>Detaljplan för</b>  <b>Älta Centrumkvarter</b>                  fastigheterna Älta 19:1, 25:1, 27:3,                  69:1 m.fl. i Älta, Nacka kommun</p> <p>Standard planförfarande                  Planenheten i november 2019</p>		<p>Till planen hör:                  Planbeskrivning                  Fastighetsförteckning                  Illustrationsplan</p>
<p>Angela Jonasson                  Biträdande planchef</p>	<p>Magnus Bohman                  Planarkitekt</p>	<p>KFKS 2016/440                  Projektnr. 9630</p>
<p>Tillstyrkt av MSN                  Antagen av KF                  Laga kraft</p>		