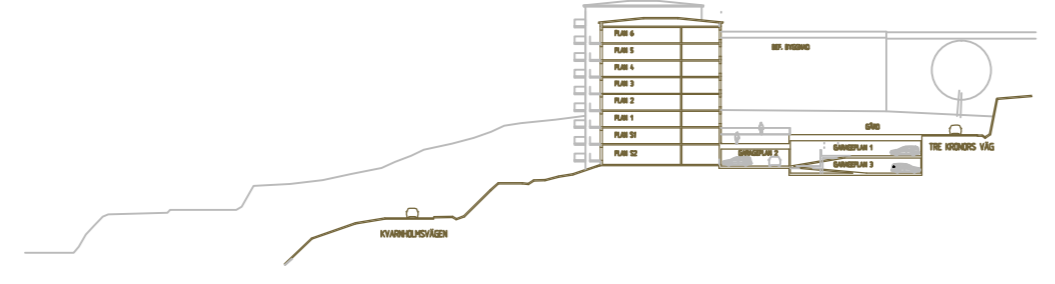
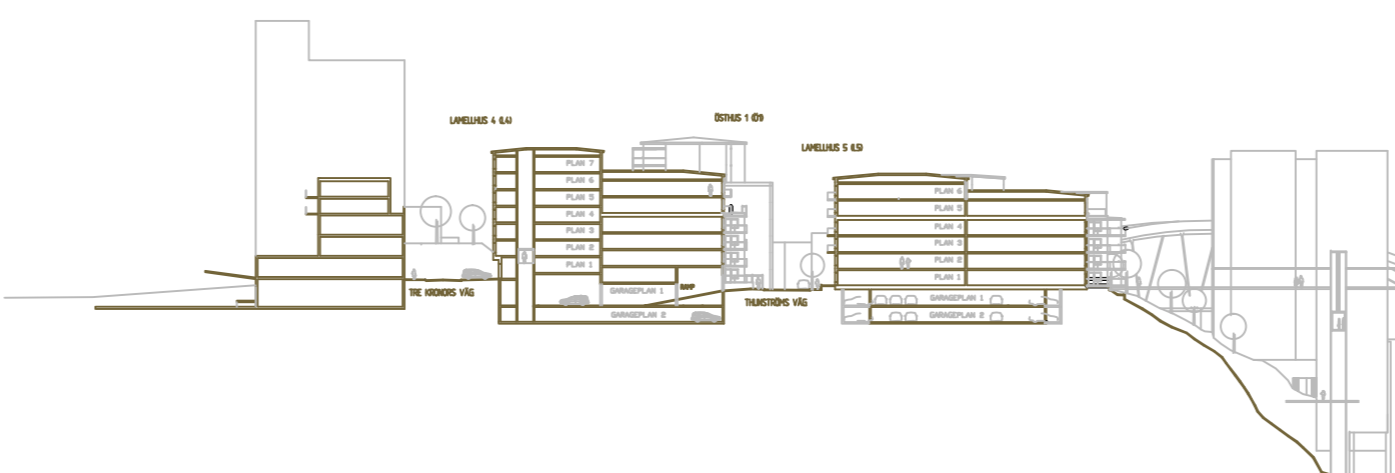


A - A Sektion genom norrhusen



B - B Sektion genom västhusen



C - C Sektion genom bebyggelsen på plåten

Skala 1:1000 (A1)
0 10 20 30 40 50m

GRANSKNINGSHANDLING

Detailplan för del av KVARNHOLMEN
Ettap 5 - Kvarnholmsplatån
Nacka Kommun Del 1 av 2
Planenheten i september 2014

Till planen hör:
Planbeskrivning
Miljökonsekvensbeskrivning
och miljörörelse
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Illustrationsplan
Gestaltsprogram

Andreas Totschnig
Planchef

Sven Andersson
Översiktsplanerare

Kristina Kjällqvist
Planarkitekt

KFKS 2012/218-214
Projektnr. 9157

Tillstyrkt av MSN
Antagen av KF
Laga kraft

Planförslaget är upprättat enligt PBL (2010:900)

Koordinatsystem SWEREF 99 18 00, Höjdsystem RH2000

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Gräns för bergrum/tunnelområde, se del 2

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- HUVUDGATA Trafik mellan områden, får underbyggas med garage till bostäderna under +10.5m.
- LOKALGATA Lokaltrafik
- GÅRDSGATA Trafik på fotgängarnas villkor
- NATUR Naturområde
- PARK Anlagd park
- TORG Torg
- GÅNG Gångväg
- GÅNG- OCH CYKELVÄG Gång- och cykelväg

Kvartermark

- B1 Bostäder
- B2 Bostäder. Verksamhet får inrymmas i markplan mot allmän plats.
- B3 Bostäder. Verksamhet ska inrymmas i markplan mot allmän plats.
- C Centrum
- E1 Teknisk anläggning

- E2 Bergrum/tunnel
- S Skola/förskola
- VATTENOMRÅDEN
- W Vattenområde

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +0.00 Föreskriven höjd över nollplanet
- T Träd ska bevaras. Efter lovprövning kan riskträd få fällas med villkor om att återplantering sker.

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus, skärmtak och murar
- Marken ska byggas över med körbart och planterbart bjällklag, med minst 450 mm tjock jordlager.
- v Arkader får uppföras med en minsta frihöjd av 8.7 m.
- x Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för parkering under mark, se planbeskrivning sid. 24.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n2 Träd ska bevaras. Efter lovprövning kan riskträd få fällas med villkor om att återplantering sker.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Över högsta totalhöjd får mindre byggnadsdelar som t.ex. hisschakt, skorstenar, mindre ventilationsutrymme o dyl. uppföras.
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.

- XII Högsta antal våningar

Den yttre miljön och all tillkommande bebyggelse och ändringar ska utformas enligt gestaltningsprogram.

Utseende

- f1 Taktäckning ska vara sedum eller dylikt (sk. "gröna tak"). Takterrass får inte anordnas.
- f2 F d arbetsvillan "Södra villan" har en för kulturmiljön värdefull gestaltning som ska bevaras vid återuppförande i enlighet med gestaltningsprogram sid. 41-42.

Varsamhet

- k Vård- och underhållsarbeten ska utföras på sådant sätt att fasad- och takmaterial, kvarvarande äldre fönster- och entrénickier, balkong- och altandetaljer, räcken, färgsättning och arkitektonisk helhetsintryck respekteras. Vid skada och nödvändigt underhåll ska material, metoder, utförande, dimensioner och kulörer väljas som respekterar kulturhistoriska värden och som tillhör husets arkitektur. Ändring i syfte att återställa byggnads ursprungliga utseende är möjlig. På sid. 60-68 i gestaltningsprogram illustreras kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag och äldre utföranden.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

- q1 Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL som inte får försvanskas, se gestaltningsprogrammet sid. 60-65 för närmare beskrivning av karaktärsdrag. Byggnaden får inte rivras. Brandskadad byggnad ska återställas.
- q2 Takkupor, takfönster, entrénickier, längre takutsprång, fönsteröppningar och balkonger utöver befintliga får ej tillkomma, ej heller utbyggnad eller inglasning av befintliga balkonger, trappor och altaner.
- q3 F d butikshus som är särskilt värdefull enligt 8 kap 13 § PBL och som inte får försvanskas, se sid 66 i gestaltningsprogrammet. Byggnaden får inte rivras. Sammanlänkning med ny forskolebyggnad får tillkomma på södra fasaden i enlighet med gestaltningsprogram sid. 41-42.
- q4 F d arbetsvillan, "Norra villan", som är särskilt värdefull enligt 8 kap 13 § PBL och som inte får försvanskas, se sid. 67 i gestaltningsprogrammet. Byggnaden får inte rivras. Tillbyggnad på västra gaveln inrymmande hiss och trapphus får tillkomma i enlighet med gestaltningsprogram sid. 41.

GENERELLA BESTÄMMELSER

Fasadtegel muras på plats. Röllesegofar på såväl tegelfasader som putsade fasader, placeras i innerhörn eller i dolda lägen.
Fönster ska ha ett smäckert uttryck och ligga nära fasadiv.
Norrhusens sockelvåningar mot Mjölnarvägen utformas med fasader av rosttrött stål (corténstål). Tegelfasaderna ska utformas med tegel i olika tegelkulörer. Inom varje kulör ska teglet skifta och teglets yta och form ska vara varierande.
Huvudgata och lokalgata ska vara tillgänglig till en fri höjd av minst 3.5 m. Övrig allmän platsmark ska vara tillgänglig till en fri höjd av minst 3.0 m.
Balkongtjupp mot allmän plats ska vara max 2.4 m utanför fasadiv.
Bebyggen ska utföras på sådant sätt att denna inte skadas eller på annat sätt påverkas negativt av högvatten upp till nivån +2.5 (RH 2000).

Byggnadsteknik

- a Lägsta tillåtna schakt djup i meter relaterat till nollplanet för schaktning, sprängning, borrhull eller andra ingrepp (RH 2000).
- b Inom kvartermark med b betecknat område ska bostadsbyggelsen utföras med ventilerat utrymme mellan underliggande mark och bostäder, så att ingen förorenad gas från marken riskerar att tränga in. Om bostadsbyggelsen placeras direkt på mark ska bottentplatta och källarmurar utföras som gastäta konstruktioner upp till markytan, se figur i planbeskrivningen sid. 21.

STÖRNINGSKYDD

Bostäder och utemiljöer ska utformas så att:
Samtliga boningsrum i varje bostadsenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifritsvärde) utanför minst ett fönster.
Trafikbullerutsläpp i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå. Den maximala ljudnivån inomhus i boningsrum inom 10 m avstånd i sidled och upp till 20 m före och 20 m efter busshållplats inte överstiger 37 dB(A) på grund av busstrafik.
Alla lägenheter ska ha tillgång till utelufts med max 70 dB(A) maximal ljudnivå.
Bullerskydd ska anordnas så att den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dB(A) på mer än 45% av skolans utetor.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Strandskydd upphävs inom kvartermark, huvudgata, huvudgata (P), lokalgata, gårdsgata, park, torg, gång och gcväg.
Område där strandskydd upphävs.
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft
Inom planområdet får tredimensionell fastighetsbildning ske.
a Tredimensionell fastighetsbildning.

Utökad lovplikt

Inom område betecknat med n1 och n2 krävs marklov för fällning av träd med en stamdiаметer på 0.15 m och större mått 1.3 m ovan mark.
Byggnad betecknad med q1 - q4 omfattas av utökad lovplikt för omfärgning och underhåll av fasader, tak, fönster- och entrénickier samt förändringar som berör stomme och rumsinredning.
Bygglov krävs för uppförande av friggebod, atterfallshus, tillbyggnad, takkupor och för att inreda ytterligare en bostad.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- trappa Illustrationstext

UPPLYSNING

Antikvarisk medverkan rekommenderas vid underhåll och åtgärder som berör exteriör och stomme samt vid ändringar av rumsinredning och kvarvarande ursprunglig inredning.
Radhusen och det närmast belägna lamellhuset är skyddade enligt kulturminneslagen som byggnadsminnen med länsstyrelsen som tillståndmyndighet.