

GRUNDKARTA

- Kvarter enligt detaljplan.  
Allmän platsgräns  
Fastighetsgräns  
(Kvarterstränsgräns, Tränsgräns, Fastighetsstränsgräns)  
Fastighetsutrymmesgräns 3D  
Fastighetsbeteckning  
Fastighetsbeteckning 3D  
Förelägen fastighet  
Gemensamhetsanläggning  
Servitutsområde  
Ledningsrättsområde  
Fornlämningsområde  
Byggnad  
Väggångsbänk  
Staket  
Mör  
Stödmur  
Träd  
Kraftledning  
Nivåkurvor  
Markhög  
Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Sveref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd.  
Upprättad av Stadsplaneringsavdelningen  
Aktualiseringsdatum 2023-07-07  
Rossmey Felix  
Kartläggare

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.  
Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet.  
Endast angiven användning och utformning är tillåten.  
I plankartan redovisas färgen för det huvudsakliga ändamålet inom respektive område.  
Parentes runt bestämmelse gällande användning av mark eller vatten i plankartan anger att det inom området i höjdd finns användningar från mer än en användningskategori (allmän plats, vattenområde och/eller kvartersmark). Sekundära användningskategorier anges med parentes.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet  
Användningsgräns  
Egenskapsgräns  
Egenskaps- och administrativ gräns, kombination av

Användning av mark

Allmänna platser

- GATA 1 Fordons-, gång- och cykeltrafik, huvudgata.  
GATA 2 Fordons-, gång- och cykeltrafik, lokalgata.  
TORG Torg  
PARK Park

Kvartersmark

- B Bostäder  
B1 Bostäder får uppföras till en maximal bruttoarea om 400 kvm.  
C Centrumändamål  
C1 Lokaler för centrumändamål ska anordnas i bottenvåning mot allmän plats och plangräns till minst 60 % av fasadens längd.  
C2 Lokaler för centrumändamål ska anordnas i bottenvåning mot allmän plats med minst 80 kvm. I kv J får lokal vara mindre än 80 kvm. Lokal ska placeras över höm.  
C3 Lokal för centrumändamål ska anordnas på tak.  
V Vård  
E1 Enkelstation  
E2 Teknisk anläggning, pumpstation. Lägsta höjd på överkant golvbjälklag får inte understiga +25,9 meter över nollplanet.  
E3 Teknisk anläggning, fjärrvärme, får anläggas under mark.  
E4 Tillfällig användning av marken medges för sopsugsterminal. Tiden för tillfällig användning är 10 år från det att planen fått laga kraft.  
P1 Parkering under mark och bottenvåning.  
Q Användning anpassad till bebyggelsens kulturvården.  
R Besöksanläggning  
R1 Idrott  
S Skola  
S1 Förskola

Allmänna platser anordnande

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet.  
n1 Trädet får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemiisk trädskjudom eller om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma art, fasadmateriell och fasadindelning.

Kvartersmarkens anordnande

- Utnyttjandeград e00 Största byggnadsarea i kvadrater för komplementbyggnad eller garagegenödgång. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter över mark. I southerängslage får byggnadshöjden uppgå till 6,5 meter över mark.  
e1 Ventilationsstom med en maximal höjd på 5,5 meter över mark får uppföras. Byggnad för utrymning får uppföras, om en maximal yta på 50 kvm. Takkupol för idrottshallen får uppföras.  
e2 Största byggnadsarea är 85 kvm.

Begränsning av markens utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras utöver vad som anges enligt utnyttjandeград. Fristående skärmakt över uteplats eller cykelparkering får uppföras. Trappa för brandutrymning får uppföras. Parkering medges inte, undantaget användningen QB, parkering för rörelsehindrad samt där annat anges.  
Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad med en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter över mark.  
Marken får bebyggas med våderskydd och komplement för verksamhetens behov. Utvändiga trappor som förbinder exteriöra gårdsmiljöer får uppföras.  
Marken får byggas under och över med planterat bjälklag. Övan detta får marken endast bebyggas med våderskydd och komplement för verksamhetens (skola och förskole- verksamhet) behov.  
Marken får byggas över med ett planterat bjälklag. Fristående skärmakt över uteplats eller cykelparkering får uppföras övan detta.  
På gårdar med stora nivåskillnader: kvarter D, E, F, H samt skolan, tillåts murar om högst 1,5 meter uppföras, utöver vad som anges ovan.

Höjd på byggnader

- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet.  
Högsta byggnadshöjd i meter över mark.  
Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.  
Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.  
Högsta nockhöjd i meter över mark.  
Högsta höjd för bjälklag i meter över nollplanet, exklusive jordmån.

Inom kvarter A-L, Sköndal 1:14, skola samt förskola får utöver angiven högsta nockhöjd eller totalhöjd tekniska anläggningar för lokal energiförsörjning uppföras till en maximal höjd på 1,5 meter.  
Utöver angiven nockhöjd får räcken finnas.

Utnyttjande

Generella gestaltungsprinciper för samtliga nya kvarter (kv A-L, skolan, förskolan samt ny byggnad inom Sköndal 1:14):

- f1 Med hänsyn till kringliggande kulturmiljö ska byggnader och anläggningar ha en hög kvalitet i utformning och material.  
- Bostadsentree ska utformas generösa, vara omsorgsfullt gestaltade och vara förbärgda mot gata alternativt över upplagat höm mot gata, samt så att alla bostäder kan nå gård från eget trapphus. Bostadsentree i kv D behöver ej placeras mot gata. Trapphus i kv A, kv L och Sköndal 1:14 behöver ej nå gård från eget trapphus.  
- Bottenvåning ska utformas med en hög grad av detaljering.  
- Färgsättning av bebyggelse ska enligt beskriven färgpalett, sidan 29 i planbeskrivningen.  
- Färdigt golv i bostäder mot GATA 1 ska ligga minst 1 meter över gatunivåens höjd, i de fall fönster finns mot gata.  
- Minst 1 gemensamhetslokal om minst 50 kvm ska anordnas i alla bostadskvarter, undantaget kv B och K, för kvartersnamn se illustration på plankarta.  
- Lokaler för centrumändamål ska ha en färdig golvhöjd i nivå med intilliggande gata och ha en rumshöjd på minst 3,0 meter.  
- Fasad till lokal för centrumändamål ska vara genomskiktiga till minst 50 % mätt mellan 0,5 och 3,0 meter över golvnivå i lokal.  
- Mot GATA 1 får utskjutande balkonger uppföras med ett maximalt djup om 0,8 meter, om ej annat anges. Minsta fri höjd under utskjutande balkong ska vara 3,5 meter. Om utskjutande balkong uppförs i anslutning till burspråk får det maximala djupet vara 1,4 meter.  
- Mot GATA 2 får utskjutande balkonger uppföras med ett maximalt djup om 1,4 meter och med minsta fria höjd 3,5 meter. Om utskjutande balkong ska vara 3,5 meter. Om utskjutande balkong uppförs i anslutning till burspråk får det maximala djupet vara 1,4 meter.  
- Över tak uppskjutande teknikutrymmen medges inte.  
- Bisparkering får ej anordnas i bottenvåning mot fasad mot gata, undantaget kv E. Gäller ej in- och utfart.  
- Fasadmateriell kan anpassas efter nya rön om klimatpåverkan för att exempelvis möjliggöra återbruk av material.  
- Burspråk får kräva ut över allmän plats med en minsta fri höjd över gata om 3,0 meter och största djup 1,4 meter.  
- Rundade balkonger ska finnas på byggnadernas gavlar samt i nordvästra hörnet av kv G, se illustration 1 på plankartan. Dessa balkonger får uppföras till 1,4 meters djup.  
- För ny byggnad inom Sköndal 1:14 får endast fänska balkonger uppföras på dess södra fasad mot gård. Utskjutande balkonger medges ej på denna fasad.

Gestaltungsprinciper för slutt och halvsluttade kvarter (del av kv A och C, kv E,F,G, samt ny byggnad inom Sköndal 1:14):

- f2 - Högsta tillåtna taklutning är 10 grader.  
- Takterrass för gemensamt nyttjande ska anordnas i alla kvarter, terrassens yta ska vara minst vara 50 kvm.  
- Översta våningen ska vara indragen minst 1,5 meter från fasad mot allmän plats. Undantag medges på Sköndal 1:14.  
- Våning som ej har fönster eller dörr mot allmän plats och där visning mot gata är lägre än 2,5 meter ska inte räknas in i våningsantalet.  
- Byggnaderna ska utformas med fasader mot allmän plats av tegel, puts eller keramik. Tegel ska användas som fasadmateriell på höm mot gator, på gavlar mot huvudgatan samt gavlar mot parker. Sockelväningar ska utformas i tegel.  
- Bostadskvarternas ska ges en sammanhållen gestaltning men kan ges en trapphusvis variation avseende materiell och/eller kulör.  
- Burspråk får kräva ut över allmän plats med en minsta fri höjd över gata om 3,0 meter och största djup 1,4 meter.  
- Rundade balkonger ska finnas på byggnadernas gavlar samt i nordvästra hörnet av kv G, se illustration 1 på plankartan. Dessa balkonger får uppföras till 1,4 meters djup.  
- För ny byggnad inom Sköndal 1:14 får endast fänska balkonger uppföras på dess södra fasad mot gård. Utskjutande balkonger medges ej på denna fasad.

Gestaltungsprinciper för låga punkthus (kv B samt del av kv C):

- f3 - Byggnader ska utformas med träfasad.  
- Högsta tillåtna taklutning är 10 grader.  
- Byggnaderna ska gestaltas som en grupp och ges ett lika uttryck i gestaltning avseende till exempel detaljformning, fasadmateriell och fasadindelning.

Gestaltungsprinciper för höga punkthus längs huvudgatan (kv D):

- f4 - Byggnader ska utformas med fasader i tegel och puts. Sockelväningar ska utformas i tegel.  
- Byggnaderna ska gestaltas som en grupp och ges ett lika uttryck i gestaltning avseende till exempel detaljformning, kulör, fasadmateriell och fasadindelning.  
- Varje byggnad ska ha en gemensam takterrass på minst 50 kvm.

Gestaltungsprinciper för kompletterande bostadsbebyggelse (kv H, J, K, L):

- f5 - Byggnader ska utformas med träfasad.  
- Tak på hus ska utformas som sadeltak med en takvinkel mellan 28 och 35 grader.  
- Takkupor får uppföras till en maximal sammanlagd längd om 40 % av baksida längd, utan att påverka beräkningsgrunden för byggnadshöjd. Takkuporna ska utformas integrerat i byggnadens gestaltning.  
- För kv H får utskjutande balkonger uppföras till ett maximalt djup om 1,4 meter från fasad. Minsta fri höjd under utskjutande balkong ska vara 3,5 meter. Om minsta fria höjd ej uppnås får balkong med maximalt djup om 0,4 meter uppföras över förgårdsmark.  
- Byggnader ska utformas med träfasad.  
- Byggnad ska ha en gemensam takterrass på minst 50 kvm.  
- Översta våningen får endast nyttjas för bostadskomplement, gemensamhetslokaler och utrymme för odling.  
- Utskjutande balkonger får uppföras med ett maximalt djup om 1,4 meter från fasad. Minsta fri höjd under utskjutande balkong ska vara 4,5 meter.

Gestaltungsprinciper för publika och halvpublika byggnader (skola, förskola, idrottshall, M-huset i kvarter A, kvarter I):

- f7 - Fasaderna på skolorna ska utformas i tegel undantaget översta våningen som ska utformas med träfasad.  
- Huvudentré ska vara genomgående och upplagad för att möjliggöra genomskikt från gatusida till skolgård.  
- Skolbyggnadens översta våning ska vara indragen minst 2,5 meter från fasad mot gata och 2,0 meter från fasad mot skolgård.  
- Bottenvåningen mot gata ska utformas med en hög grad av öppenhet såsom exempelvis upplagade entréer och fönster.  
- Huvudentré till skola och idrottshall ska markeras med ett vertikalt raster som är minst 3,2 meter högt.  
- Idrottshallens tak ska i huvudsak utformas för att kunna användas som frysa på skolgård.  
- Byggnad ska utformas med träfasad.  
- Tak ska utformas med sadeltak.  
- Utvändiga trappor från förskolegård till våning 1 får finnas och integreras i fasadutformningen. Trapporna ska ligga inom byggtätten.  
- Byggnad ska utformas med fasader mot gata i natursten med accent i trä och cortén.  
- Fasad på lägre del mot gård (H-vån) ska utformas med fasader i trä.  
- Takvåning ska användas för centrumändamål och kan utöver detta även användas för gemensamhetslokaler och odling.  
- Takterrass för gemensam användning av de boende ska anordnas om minst 50 kvm. Utöver detta ska publik takterrass anordnas.  
- Upphöjd gård/terrass en våning upp ska nås med utvändigt trappa från marknivå. Trappan ska integreras som ett lekfullt element i fasadutformningen.  
- Byggnad ska ha en gemensam takterrass på minst 50 kvm.  
- Översta våningen får endast nyttjas för bostadskomplement, gemensamhetslokaler och utrymme för odling.  
- Byggnad ska utformas med fasader av trä samt med långsugande balkonger med raster, arkad och plats för växlighet. Sockelväningar får utformas i natursten, skiffer eller trä.  
- Byggnad ska utformas monokrom i huvudsak i röd färg.

Gestaltungsprinciper för nya bostadsgårdar kv B-D:

- f11 - Gårdar öppna mot park i öster (kv B-D) ska avgränsas mot parkmark av häst, mur, staket eller liknande som skapar tydlig gräns mellan kvartersmark och allmän plats. Mur eller staket ska vara högst 0,9 meter höga (mätt från markhöjd i park).

Gestaltungsprinciper för skolgård och förskolegård (dock ej kv A):

- f12 - Skolgården/förskolegården ska utformas med hänsyn till områdets kulturmiljövärden.

Övriga gestaltungsprinciper

- f13 - Fasad till garage ska utformas med tegel och utformas med fönster.  
f14 - Bostäder får ej finnas i nivå med gatan norr om garageinfart.  
f15 - Ytan får endast nyttjas för öppnarea (OPA), exempelvis balkongzon, loftgång, trappa samt för källare.  
f16 - Tillbyggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med ett medelt förhållningsmål till befintlig byggnads kulturhistoriska värde. Bottenvåningen mot sydöst ska innehålla en publik entré till Magnoliabyggnaden.  
f17 - Synliga fasader ska utformas i natursten.  
portik Portik mellan gata och gård ska finnas. Minsta bredd ska vara 3,0 meter och minsta fri höjd ska vara 3,0 meter.  
portik2 Portik mellan gata och gård ska finnas. Minsta bredd ska vara 6,0 meter och minsta fri höjd ska vara 3,0 meter.

Utförande

- b1 Lägsta höjd på överkant golvbjälklag får inte understiga +25,9 meter över nollplanet.  
b2 Lägsta höjd på överkant golvbjälklag i bostadsrum får inte understiga +26,4 meter över nollplanet.  
b3 Höjd på infart till garage får inte understiga +26,4 meter över nollplanet.

Markens anordnande och vegetation

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet.  
n1 Trädet får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemiisk trädskjudom eller om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma art.  
n2 Område med naturmarkskaraktär. Befintliga marknivåer och vegetation sparas så långt som möjligt. Markvägar/gångstråk ska utformas med asfalt eller grus, utan kanarsten. Låga häckar ska planteras utmed uteplatser som vetter mot angränsningsvägar.  
n3 Ekar med stamdiameter större än 50 cm får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemiisk trädskjudom eller om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma art.  
n4 Befintlig gräntrus ska bevaras eller ersättas med ny med utformning som befintlig.  
n5 Befintlig gräntrus, betongtrappa och smidesräcke ska bevaras eller ersättas med ny med utformning som befintlig.

Parkering medges.  
Kvartersmarken ska höjdsättas så att den ansluter i höjd till kringliggande allmän plats utan påtaglig nivåskillnad. Ramper och uteplatser på förgårdsmark undantaget.  
Förgårdsmark ska avgränsas mot gata i form en låg mur, kant eller fri i avkrudd material. Den låga muren närmast mot gata får vara maximalt 0,85 meter hög. Innanför denna får mur till uteplats uppföras, med en maximal höjd om 1,9 meter.

In- och utfart

In- och utfartsförbud.

Skydd av kulturvården

- q1 Befintlig volym och takform ska bevaras. Entrépartier med befintliga sidostycken och omfattningar samt dörrar av ek ska bevaras. Fönster och alländörrar (inklusive fransat fönster om sådant finns) ska bevaras.  
q2 Befintlig volym och takform ska bevaras. Entrépartier med trappor i betong, skiffer och smide och entrédörrar av ek ska bevaras. Fönster och alländörrar ska bevaras.  
q3 Befintlig volym och takform ska bevaras. Entrépartier med skärmakt av plåt och konsoler i smide, samt dörr i huvudentré av ek ska bevaras. Fönster ska bevaras.  
q4 Befintlig volym och takform ska bevaras. Balkong med kloster- och loftgångslinande sammanhängande konstruktion ska bevaras. Dörr i huvudentré mot söder ska bevaras. Befintliga träfönster och galler/fönsterluckor ska bevaras.  
q5 Befintliga volymer och takformer ska bevaras. Fasaderna av tegel och trä ska bevaras. Befintliga entrédörrar, fönster och fönsterdörrar ska bevaras. Takkupor får inte uppföras. Befintliga rumssamband i entréer, trapphus och samlingssal ska bevaras. Takhöjd i den befintliga matsalen ska bevaras. Matsalen får inte ytterligare indelas. Golv och trappor i marmor, glasade innerväggar, trappkorridor i trä och smide och ursprungligt fast inredning ska bevaras. Innetak i lörduggen betong och slita fästständer pelare ska bevaras synliga.  
q6 Befintlig volym och takform ska bevaras. Entrépartier med dörr i huvudentré och enkelt skärmakt ska bevaras. Fönster och alländörrar ska bevaras.  
q7 Befintlig volym och takform ska bevaras. Entrépartier med stenomfattning, dörr i ek och skärmakt ska bevaras. Fönster ska bevaras.

Rivningsförbud

- r Byggnaden får inte rivas.

Varsamhet

- k1 Byggnadens värdeberärande karaktärsdrag ska bibehållas till sin utformning (se sidan 78-85 i planbeskrivningen). Underhållsarbeten ska utformas med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värde. Ändringar i interiören ska ta särskild hänsyn till ursprungliga planlösningar, dörrar, snickerier och golv (särskilt parkettgolv) samt öppna spis där sådan finns.  
k2 Byggnadens värdeberärande karaktärsdrag ska bibehållas (se sidan 77-78 i planbeskrivningen). Underhållsarbeten ska utformas med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värde. Takläggning ska vara enkligt lättlagat av typ som förekom vid byggnadens uppförande. Fotfänska och stupor ska ha samma utformning som befintligt. Utformning av takkupor ska vara lika ursprungligt. Befintlig japansk karaktär på innergårdar ska respekteras där de fortfarande är avläsbara.

Skydd mot störning

- m1 Sopsugsterminal enligt tillfällig användning ska utformas så att omgivningsbullret vid ruvarande och planerade bostäder inte överstiger riktvärdena enligt Naturvärdsverkets rapport 6538.  
m2 Lagenheter större än 35 kvm ska gränsa genomgående med minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad gårdssida.

Administrativa bestämmelser

- Andrad lovplikt  
Marklov krävs för fällning av träd som omfattas av n1 eller n3.  
Bygglov krävs för underhållsåtgärder som berör detaljer och detaljer som omfattas av skydds- och/eller varsamhetsbestämmelserna.  
Villkor för startbesked  
Markföreningar ska vara avhjälpta eller skyddsåtgärder vidtagna så att marken blir lämplig för avsett ändamål innan startbesked för byggnadsansökan ges. Dock får startbesked ges för saneringsåtgärder, marklov och rivningslov.

Markreservat för gemensamhetsanläggning

- g1 Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för bostadsgård, angöring och branduppställning.  
g2 Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen har fått laga kraft.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje  
Illustration Illustrationstext  
X vån Illustrerat antal våningar  
O O O O Illustrerat träd

UPPLYSNINGAR

- Planen består av:  
- plankarta med bestämmelser  
Till planen hör:  
- planbeskrivning  
Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av fastigheten Sköndal 1:8 m.fl.

Stora Sköndal etapp 2a

i stadsdelen Sköndal i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor  
Planavdelningen  
2024-05-23

Anna Wallström planchef Martin Styring stadsplanerare

Godkänd av SBN Antagen av Laga kraft

Dp 2019-09138

Illustration 1

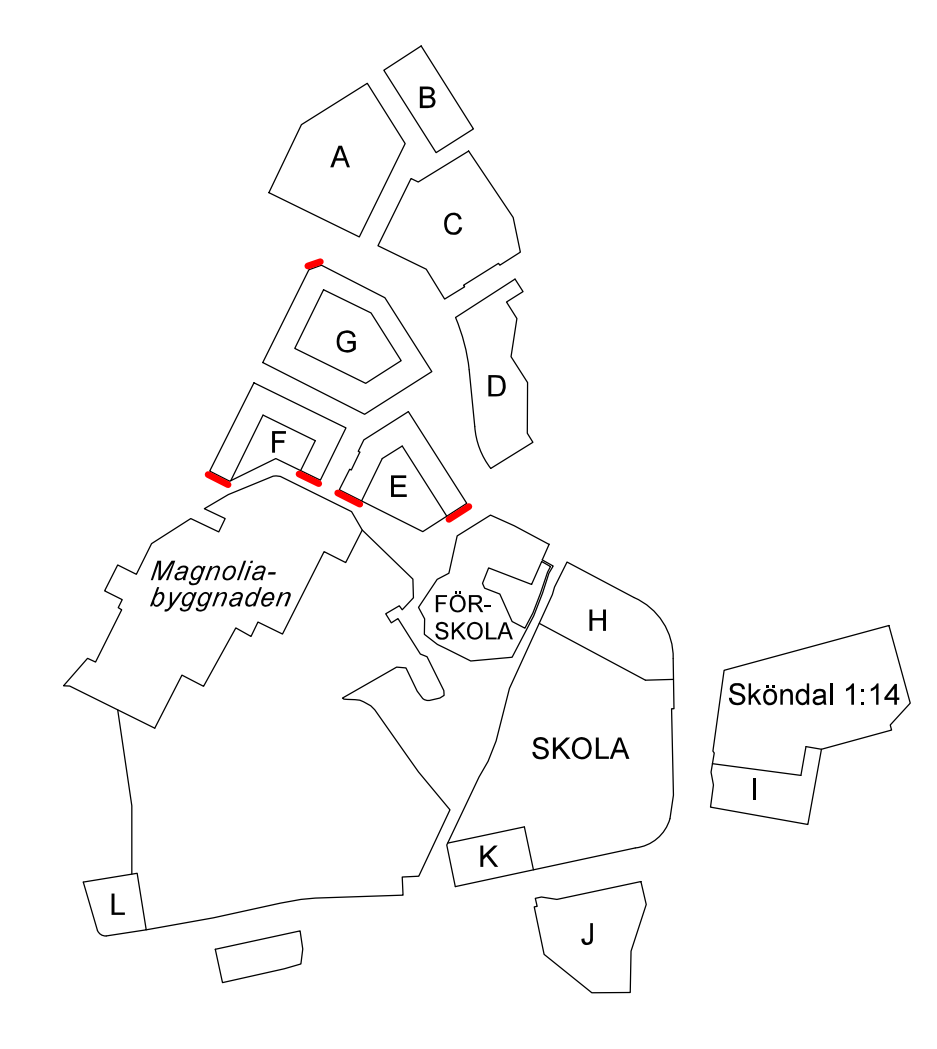


Illustration 1 visar kvartersnamn. Röda markeringar visar var balkonger ska utformas rundade.

NORR

0 50m  
Skala 1:1000, utskriftsformat A0

0 50m  
Skala 1:1000, utskriftsformat A0

0 50m  
Skala 1:1000, utskriftsformat A0

0 50m  
Skala 1:1000, utskriftsformat A0

0 50m  
Skala 1:1000, utskriftsformat A0