CAD: Sanna Nordby

GRUNDKARTA

- Kommungräns
- Stadsdelsgräns
- Kvarter enligt detaljplan, Allmän plats-gräns
- Fastighetsgräns (Kvartersmarkgräns, Traktgräns Fastighetsområdesgräns)
- Fastighetsutnymnesgräns 3D
- Fastighetsbeteckning
- Fastighetsbeteckning 3D
- Gemensamhetsanläggning
- Servitutsområde
- Ledningsrättsområde
- Fornlämningsområde
- Byggnad
- Väg/gångbanekant
- Staket
- Mur
- Stödmur
- Träd
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd
Upprättad av Stadsmätningsavdelningen
Aktualitetsdatum 2017-04-25

Anne Lindell
kartingenjör

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

Användning av mark och vatten

Allmänna platser

- GATA — Fordons-, gång- och cykeltrafik
- GC-VÄG — Gång-och cykeltrafik
- TORG — Torg
- PARK — Park

Kvartersmark

- S — Skolor. Centrumändamål får finnas i entrévåningen.
- B1 — Bostäder får finnas i de tre översta våningarna.
- B2 — Bostadskomplement medges
- (B3) — Bostäder. Bostäder mellan nivån +22,0 och +62,5 meter över nollplanet.
- (B4) — Bostäder. Bostäder mellan nivån +22,0 och +47,0 meter över nollplanet.
- (B5) — Bostäder. Bostäder mellan nivån +30,5 och +57,5 meter över nollplanet.
- C — Centrumändamål
- C1 — Centrumändamål ska inrymmas i entrévåningen på de platser som markeras i bild 1, minst motsvarande 35% av fasadens längd. Portiker ska inte räknas in i fasadlängd. Centrumändamål får inrymmas i övriga entrévåningen. Entréer till trapphus och bostadskomplement får finnas i entrévåningen.
- C2 — Centrumändamål ska inrymmas i entrévåningen på de platser som markeras i bild 1, minst motsvarande 35% av fasadens längd. Portiker ska inte räknas in i fasadlängd. Centrumändamål får inrymmas i övriga entrévåningen och i våningar upp till en höjd motsvarande gårdsbjälklag. Entréer till trapphus och bostadskomplement får finnas i entrévåningen.
- (C3) — Centrumändamål mellan nivån +31,1 och +61,0 meter över nollplanet.
- E1 — Sopsugsanläggning under mark/gårdsbjälklag.
- (E2) — Nätstation under mark mellan nivån +26,5 och +30,5 meter över nollplanet.
- K — Kontor får finnas upp till 2 våningar ovan entréplan.
- P1 — Parkering får endast finnas under gårdsbjälklag, i markplan och i källare.
- P2 — Parkering får endast finnas under gårdsbjälklag, i markplan och i källare till nivån +26,2 meter över nollplanet.
- P3 — Parkering får endast finnas under gårdsbjälklag, i markplan och i källare till nivån +27,0 meter över nollplanet.
- P4 — Parkering får finnas i markplan.
- Q1 — Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden.
- R — Idrott
- R1 — Idrott får finnas under mark/gårdsbjälklag.
- (R2) — Idrott under gata mellan nivån +31,0 och 37,7 meter över nollplanet.
- (R3) — Idrott och gata mellan nivån +31,0 och +37,0 meter över nollplanet.
- (R4) — Idrott 3,0 meter över TORG upp till nivån +57,0 meter över nollplanet.
- R5 — Idrott under mark, på entrévåning och våning ovanför.
- S — Skolа
- (S1) — Skola 3,0 meter över TORG upp till nivån +57,0 meter över nollplanet.
- S2 — Skola. Förskola ska anordnas i de nedre våningarna med minsta lokalarea (LOA) 640 kvm. Förskolan ska ha markkontakt mot friyta (förskolegård) på gård. Friyta minst motsvarande LOA ska anordnas.

Vattenområde

- W — Oppet vattenområde

Utformning av allmänna platser

- +0.0 — Föreskriven höjd över nollplanet

Utnyttjandegrad

- e00 — Största sammanlagda byggnadsarea för fristående förråd, skärmtak och tekniska utrymmen ovan angiven totalhöjd. Per enhet är största tillåtna storlek 15 kvm och högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,0 meter.
- e1 — Största tillåtna byggnadsarea ovan gårdsbjälklag är 90 kvm.

Begränsning av markens bebyggnade

- Byggnad får ej uppföras.
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Murar och plank medges.
- Marken får bebyggas med fristående förråd, skärmtak och tekniska utrymmen.
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag och bebyggas med fristående förråd, skärmtak och tekniska utrymmen.
- t1 — Marken ska vara tillgänglig för allmän järnvägs- och tunnelbanetunnel med tillhörande stationsytor, kommunikationsanordningar och service under mark.
- t2 — Marken ska vara tillgänglig för entré till tunnelbana i entrébyggnad.
- u1 — Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- u2 — Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar under nivån +27,0 meter över nollplanet.
- x1 — Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik med fri höjd om minst 3,0 meter.
- x2 — Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Där inte annat anges får markparkering inte finnas.

Markens anordnande

- parkering — Markparkering får finnas
- n — Bostadsgård ska medge direktkontakt med angränsande parkmark utan nivåskillnader.

Placering, utformning, utförande och byggnadsteknik

Placering

- p1 — Byggnad ska placeras med minst i genomsnitt 2,0 meters förgårdsmark mot gata. Minsta tillåtna förgårdsmark är 1,0 meter.
- p2 — Byggnad ska i huvudsak placeras i fastighetsgräns mot gata och/eller torg.
- p3 — Byggnad ska placeras max 1,5 meter från torg.

Utformning

- +0.0 — Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- +0.0 — Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- +0.0 — Högsta totalhöjd i meter över gata eller torg
- +0.0 — Högsta byggnadshöjd i meter över gata eller torg.
- f0 — Minsta tillåtna takvinkel
- v1:0 — Den sammanlagda byggnadsvolymen ska mot allmän plats delas in i minst detta antal byggnadsenheter. Dessa ska särskilja sig från varandra avseende fasadförskjutning, materialval och/eller fasadutformning.
- v2 — 25% av översta våningen ska utgöras av OPA (öppenarea) varav minst 40% ska förläggas mot allmän plats.
- v3 — Byggnad ska utformas antingen med sadeltak med största lutning 40 grader eller en från gatufasad minst 1,5 meter indragen översta våning med en högsta totalhöjd på 4,5 meter.
- v4 — Byggnad ska utformas med en från gatufasad minst 1,5 meter indragen översta våning med platt tak.
- v5 — Byggnad ska utföras med platt tak.
- v6 — Utöver angiven byggnads- eller totalhöjd får stängsel finnas till en högsta totalhöjd om +44,0 meter över nollplanet.
- v7 — Huvudentré till lokal får placeras mot gård. Minst en sekundär entré till lokal ska placeras mot gata.
- v8 — Minst en entré ska placeras mot torg.
- v9 — Garage får finnas i fasad mot gata, högst motsvarande 50% av gatufasadens längd.

Byggnader, i synnerhet skol- och kontorsbyggnader, ska utföras beständiga med hög gestaltningsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer. Se exempel i "Planbeskrivning del 2: Fördjupad beskrivning av utformning och utförande samt exempel".

Där inte annat anges ska huvudentréer till lokaler och bostäder placeras mot gata, torg eller entrégård. I fasad direkt angränsande mot gata ska huvudentré utföras indragen minst 0,3 meter.

Vid taklutning högre än 30 grader medges mindre tekniska anläggningar indragna 1,2 meter från fasadliv till en högsta höjd av 2,5 meter.

Vid taklutning lägre än 30 grader medges mindre tekniska anläggningar indragna 1,2 meter från fasadliv till en högsta höjd av 1,0 meter.

Där inte annat anges får garage inte finnas i fasad mot gata och/eller torg.

Utförande

- f1 — Balkonger och utstickande byggnadsdelar får ej kraga ut över gata, prick- eller ringprickmark.
- f2 — Balkong/-er längs en fasad får i genomsnitt kraga ut högst 1,2 meter och max 1,8 meter med en fri höjd på minst 3,0 meter över mark.
- f3 — Balkonger och utstickande byggnadsdelar får mot gata och torg ej kraga ut från fasadliv.
- f4 — Balkonger och utstickande byggnadsdelar får mot/över gata kraga ut högst 1,5 meter från fasadliv med en fri höjd om minst 4,5 meter över mark. Balkonger och utstickande byggnadsdelar får ej kraga ut över prick- eller ringprickmark.
- f5 — Balkonger och skärmtak får mot torg kraga ut högst 1,5 meter från fasadliv med en fri höjd om minst 3,8 meter över mark. Balkongräcken ska utföras genomsiktliga. Balkong på våning 1 ska utföras sammanhängande längs hela fasadens längd.
- f6 — Endast skärmtak får kraga ut mot/över park, högst 3,0 meter från fasadliv och med en fri höjd om minst 3,8 meter över mark.
- f7 — Påbyggnad ska utformas med särskild hänsyn till kulturhistoriskt värdefull byggnad och huvudsakligen utföras i tegel eller rostfritt stål. Balkonger och utstickande byggnadsdelar får ej finnas.
- f8 — Byggnad ska utformas med särskild hänsyn till kulturhistoriskt värdefull byggnad och huvudsakligen utföras i tegel eller rostfritt stål. Balkonger och utstickande byggnadsdelar får ej finnas. Loftgång ska utföras inordnad i byggnadens volym.
- f9 — Byggnad ska huvudsakligen utföras i tegel.
- f10 — Påbyggnad ska utföras med särskild hänsyn till kulturhistoriskt värdefull byggnad och huvudsakligen utföras i tegel.
- f11 — Byggnad ska huvudsakligen utföras i betong, tegel, sten eller puts utan synliga elementfogar. De två nedersta våningarna ska utföras i tegel och mot sydväst vara indragna minst 5,0 meter.
- f12 — Byggnad ska utföras med horisontella balkongband.
- f13 — Byggnad ska utföras med inslag av tegel.

Där inte annat anges ska byggnad utföras i tegel, betong, sten, trä, glas eller metall.

Max 70% av bottenvåningens fasad mot gata per byggnad eller byggnadsenhet får utföras av glas.

Där inte annat anges får balkonger och utstickande byggnadsdelar mot/över allmän plats kraga ut högst 0,8 meter från fasadliv med en fri höjd om minst 4,5 meter över mark.

Byggnadsteknik

- +0.0 — Lägsta nivå för schaktning, sprängning, pålning, borrning eller andra ingrepp i meter över nollplanet. Nivån får underskridas för järnvägs- och tunnelbaneanläggning.

Skyddsbestämmelser

- q1 — Byggnaden får inte rivas. Byggnadens volym och ursprungliga exteriör ska bevaras.
- q2 — I byggnad får inte sådana åtgärder vidtas som medför ändring av ursprunglig planlösning.
- q3 — I byggnad får inte sådana åtgärder vidtas som medför ändring av fast inredning eller inredningsdetaljer. Härmed avses kalkstens- och brädgolv, foder-, sockel- och panelsnickerier, taklister, takrosetter, sängalkover, skafferier, spegeltrymåer, kakelugnar och dörrar.
- q4 — Befintlig trädgårdsanläggnings karaktär med park och lövträd i söder, öppen odlingsyta i nordväst, äldre högvuxna träd, terrassmurar av natursten, äldre entré med grind från Hornsbergs strand, gårdsplan och spjälstaket ska bevaras.
- q5 — Byggnaden får inte rivas. Byggnadens volym och ursprungliga fasad får inte förvanskas, undantaget översta våningens fasader samt fasad mot tillkommande byggnader.
- q6 — Byggnaden får inte rivas. Byggnadens ursprungliga fasader får inte förvanskas, undantaget fasad mot tillkommande byggnader.

Varsamhetsbestämmelser

- k1 — Byggnadens karaktärsdrag som institutionellt bostadshus med sågtandsformad fasad, snedställda vertikala fönsterband och murytor samt material och utförande ska beaktas.
- k2 — Underhåll och ändring av exteriör och interiör ska utföras på ett sådant sätt att utseende, fasad- och takmaterial, fast inredning, äldre inredningsdetaljer, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid.
- k3 — Byggnadens karaktärsdrag som institutionellt byggnad med horisontellt uppbyggnad och horisontella fönsterband samt material och utförande ska beaktas.

Störningsskydd

- m1 — Friskluftsintag ska placeras mot gård eller sida som vetter bort från Essingeleden.
- m2 — Friskluftsintag ska placeras högt eller på sida som vetter bort från teknisk anläggning på parkmark.

Bostäder ska utformas så att gällande trafikbullerförordnings riktvärden klaras. Delvis inglasade balkonger medges som skyddsåtgärd.

Vibrationer från tunnelbanan får i boningsrum inte överskrida 0,3 mm/sek vägd hastighet enligt SS460 48 61.

Vibrationer från tunnelbanan får inte överskrida 0,3 mm/sek i boningsrum.

Administrativa bestämmelser

Upphävande av strandskydd

Strandskydd upphävs inom blåmarkerat område enligt bild 2 på plankartan.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för ändring och underhållsåtgärder som berör detaljer som omfattas av allmänna skyddsföreskrifter samt av skyddsföreskrifter q1-q4.

Startbesked får endast ges under förutsättning att markföroreningar i ytskiktet har avhjälpts.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen har vunnit laga kraft, med undantag av kvarteret Gångaren 13 inklusive del av torg med beteckning a1.

- a1 — Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- *illustration* — Illustrationstext
- Sektionslinje

UPPLYSNINGAR

Planen består av:
- plankarta med bestämmelser

Till planen hör:
- planbeskrivning del 1 och 2
  "Planbeskrivning del 2: fördjupad beskrivning av utformning och utförande samt exempel" är utgångspunkt och vägledning vid bygglovgivning.

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Bild 1. Kvartersöversikt samt illustration tillhörande planbestämmelserna C1 och C2. Röd linje markerar var centrumändamål i bottenvåning ska inrymmas.
Kartbilden är inte skalenlig. Förminskningen stämmer inte med koordinatsystem gällande den digitala kartan

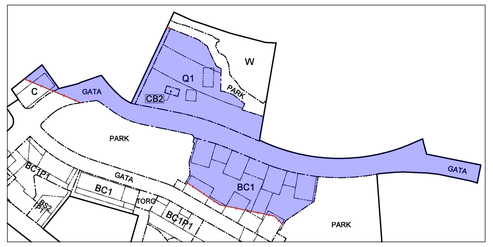

Bild 2. Visar inom vilket område strandskydd upphävs (lilafärgat).
Kartbilden är inte skalenlig. Förminskningen stämmer inte med koordinatsystem gällande den digitala kartan

NORR

10 0 50m
Skala 1:1000, utskriftsformat A0

(Färgning i sektionerna redovisar inte parkering och teknikutrymmen)

Sektion 1 genom centrala kvarteret med skola/idrott.

Sektion 2 genom skola/skolgård. Tillåten utkragning ovan torg.

Sektion 3 genom Gångaren 13.

Sektion 4 genom Västra entrén. Tillåten utkragning ovan torg.

Sektion 5 genom Västra entrén. Tillåten utkragning ovan torg.

Delförstoring vid användning TORG (C3), ej jämn skala.

Detaljplan för del av

Stadshagen

i stadsdelen Stadshagen i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2017-06-13
Rev. 2018-02-12

Karin Norlander
planchef

Karin Stenqvist
stadsplanerare

Godkänd av SBN 2018-03-22
Antagen av KF 2018-05-28
Laga kraft 2018-11-14

Dp 2013-08100-54

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2018-01-16, Dnr 2013/08100