CAD: Sanna Norrby

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 höjdled finns användningar från mer än en användningskategori (allmän plats, vattenområde och/eller kvartersmark). Sekundära användningskategorier anges med parentes.

Gränsbeteckningar

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

Användning av mark och vatten

Allmänna platser

- GATA — Fordons-, gång- och cykeltrafik
- GC-VÄG — Gång- och cykeltrafik
- GÅNG — Gångtrafik
- TORG — Torg
- PARK — Parkmark

Kvartersmark

- B1 — Bostäder, ej i entréplan. Bostadskomplement tillåts i entréplan.
- B2 — Bostäder. Gäller över allmän plats mellan nivå ca +8,5 och ca +29,5 meter över nollplanet.
- C — Centrum
- C1 — Centrum. Centrumändamål ska finnas i bottenvåning enligt utnyttjandegrad e1:00.
- C2 — Centrum. Centrumändamål ska finnas i bottenvåning enligt utnyttjandegrad e1:00, varav tyngdpunkten ska förläggas mot Marievikgatan.
- E1 — Teknisk anläggning. Elnätstation tillåts mellan nivåer ca +3,5 och ca +9,0 meter över nollplanet.
- E2 — Teknisk anläggning. Elnätstation tillåts mellan nivåer ca -4,5 och ca +3,5 meter över nollplanet.
- E3 — Teknisk anläggning, elnätstation.
- K1 — Kontor och konferensverksamhet
- K2 — Kontor. Gäller mellan nivåer från ca +16,5 meter upp till ca +20,4 meter över nollplanet.
- O — Tillfällig vistelse. Minst 3000 kvm inom användningsområdet.
- P — Parkering
- S1 — Förskola. Minst 600 kvm lokalyta (LOA) och 700 kvm förskolegård ska anordnas inom användningsområdet.

Vattenområden

- W1 — Öppet vattenområde
- W2 — Vattenområde. Bryggor för rekreation får anläggas. Byggnad/byggnader för rekreation och service får anläggas i anslutning till brygga om högst 100 kvm totalt med en byggnadshöjd om högst 4,0 meter.
- W3 — Vattenområde. Förtöjningsplats får anläggas.

Allmänna platsers anordnande

- beläggning — Markbeläggning, se planbeskrivning rubrik Gestaltningsprinciper, Markbehandling sidan 26-27.

Kvartersmarkens anordnande

Utnyttjandegrad

- e1:00 — Minsta procentandel av fasadlängden mot allmän plats vilken ska innehålla lokaler för centrumändamål i entréplan. Minst tre publika entréer till lokaler för centrumändamål ska anordnas mot gata, torg eller kvartersgata, undantag M15:4.
- e2:00 — Största totala bruttoarea i kvm för takpåbyggnader. Bestämmelsen gäller endast bostadskomplement, lägenheter får ej uppföras.
- e3:00 — Största totala bruttoarea i kvm.

Begränsning av markens bebyggande

- Byggnad får inte uppföras och parkering får inte anordnas. Trappor, stödmurar och ramper får anläggas.
- Marken får byggas under med körbart bjälklag. Ovan detta får byggnad inte uppföras. Parkering får inte anordnas. Trappor, stödmurar och ramper får anläggas.

Höjd på byggnader

- +0,0 — Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.
- <00,0> — Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.
- +0,0 — Högsta höjd för konstruktion i meter över nollplanet. Därutöver får jordlager, markbehandling, växtbäddar etc utföras.

Utformning

- f1 — Balkonger och burspråk får kraga ut max 0,7 meter från fasadliv mot allmän plats/förgårdsmark.
- f2 — Enstaka balkonger enligt illustration i planbeskrivning rubrik Gestaltningsprinciper, Balkonger sidan 28-29 tillåts kraga ut max 1,3 meter från fasadliv (M15:3).
- f3 — Balkonger tillåts enligt illustration i planbeskrivning rubrik Gestaltningsprinciper, Balkonger sidan 28-29 (M22).
- f4 — Balkonger mot gård får kraga ut högst 1,3 meter från fasadliv. Gäller upp till +35,5 meter över nollplanet (M15:2).
- f5 — En gemensam takterrass ska anordnas på minst 30% av takytan. Av den takyta som inte är terrass ska minst 90% av ytan vara växtbeklädd beräknat från taksargens insida.
- f6 — Minst 80% av takytan ska vara växtbeklädd beräknat från taksargens insida.
- f7 — Tvåvånings sockelmotiv ska vara tydligt avläsbar i gestaltningen av fasaden mot Årstaängsvägen, se planbeskrivning rubrik Gestaltningsprinciper, Bottenvåningar sidan 25.
- f8 — Fasad ska utföras i glaspartier utan bröstning som är obrutna förbi mellanbjälklag till en höjd om minst 7 meter. Vid anslutning till befintliga fasader ska ett indrag såväl höjd- som sidledes göras.
- f9 — Max 25% av fasadlängden mot allmän plats får utgöras av garage för bilar, inklusive infart till garage. Gäller hela användningsområdet (M22).
- f10 — Utöver underliggande nockhöjd får två gångbroar, max 4 meter höga och 4 meter breda, utföras till en högsta höjd om +35 meter över nollplanet.
- f11 — Minst 5 meter fri höjd ovan mark. Bärande pelare får finnas.
- f12 — Minst 5 meter fri höjd ovan mark.
- f13 — Fasad får skjuta ut max 1 meter över egenskapsgräns i form av snedställda fasadelement, se planbeskrivning rubrik Marievik 24 och 25 sidan 40.
- f14 — Fasadbeklädnad ska utföras av platsmurat tegel, upp till ca +27 meter över nollplanet (M15:1)
- f15 — Fasadbeklädnad ska utföras av platsmurat tegel, upp till ca +13 meter över nollplanet. Gäller hela användningsområdet (M22).
- f16 — I det fall enkelsidiga lägenheter utförs mot Årstaängsvägen ska de förses med från fasaden indragen balkong med 75% inglasning.

I de fall fasadpanelelement förekommer ska elementskarvar omsorgsfullt integreras i gestaltningen och utförandet så att tegelväggarna/fasaderna upplevs som en enhet.

Bottenvåning mot allmän plats ska utformas med hög kvalitet i material och utförande samt med hög detaljering i enlighet med planbeskrivning rubrik Gestaltningsprinciper, Bottenvåningar sidan 24-25.

Byggnaderna ska följa framtaget färg- och materialprogram, se planbeskrivning sidan 32-33.

Tekniska installationer, takpåbyggnader och sarg/räcken ska utformas och gestaltas så att de tydligt upplevs som en del av byggnadens helhetsgestaltning.

Balkonger får inte kraga ut utanför fasadliv mot allmän plats/förgårdsmark om inget annat anges.

Balkonger får inte kraga ut utanför fasadliv mot gård över +35,5 meter över nollplanet om inget annat anges.

Balkonger får kraga ut utanför fasadliv mot gård max 1,8 meter, om inget annat anges.

Balkonger ska ha minst 2,6 meter fri höjd ovan mark mot innergård och minst 4,5 meter vid fasad som vetter mot allmän plats/förgårdsmark.

Utförande

- b — Byggnadens konstruktion under bostadsgård ska tåla minst 0,65 meter jorddjup på minst 25% av gårdsytan.

Markens anordnande

- +0,0 — Föreskriven höjd över nollplanet
- n1 — Förgårdsmark ska utformas och utföras i enlighet med planbeskrivning rubrik Gestaltningsprinciper, Markbehandling sidan 26-27.
- n2 — Marken ska utformas och utföras lika 'beläggning' på allmän gatumark i enlighet med planbeskrivning rubrik Gestaltningsprinciper, Markbehandling sidan 26-27.
- n3 — Mur mot allmän plats ska utformas i enlighet med planbeskrivning rubrik Gestaltningsprinciper, Markbehandling sidan 26-27.
- n4 — Mur mot allmän plats ska utformas i enlighet med planbeskrivning rubrik Gestaltningsprinciper, Markbehandling sidan 26-27.
- n5 — Mur mot allmän plats ska utformas i enlighet med planbeskrivning rubrik Gestaltningsprinciper, Markbehandling sidan 26-27.
- n6 — Markmaterial enligt samma utförande, men mörkare nyans, som intilliggande allmän plats i enlighet med planbeskrivning rubrik Gestaltningsprinciper, Markbehandling sidan 26-27.

Utanpåliggande lastkajer får ej finnas på förgårdsmark.

Skydd av kulturvärden

- q — Byggnadens ursprungliga stomme och exteriör får inte förvanskas, se planbeskrivning rubrik M19 på sidan 36.

Rivningsförbud

- r — Byggnaden får inte rivas.

Varsamhet

- k — Vid ändringar och underhåll ska hänsyn tas till ursprunglig tegelfasad med schatteringar. Befintlig tegelbyggnads volym ska fortsatt tydligt gå att avläsa från utsidan, undantaget fasad mot sydöst.

Skydd mot störning

- m1 — Elnätstation ska placeras och utföras så att utrymmen för stadigvarande vistelse ej uppförs närmare än 8 meter från elnätstationen. Om åtgärd utförs för begränsning av magnetfält tillåts utrymmen för stadigvarande vistelse som närmast 4 meter från elnätstation. Diagonalavstånd ska också beaktas. Gränsvärdet 0,4 µT får inte överskridas i utrymmen för stadigvarande vistelse (M22).
- m2 — Högst åtta enkelsidiga lägenheter om högst 35 kvm vardera får anordnas mot Årstaängsvägen, riktvärde för ekvivalent ljudnivå trafikbuller får vara högst 66 dB(A).
- m3 — Högst sex enkelsidiga lägenheter om högst 35 kvm vardera får anordnas mot Årstaängsvägen, riktvärde för ekvivalent ljudnivå trafikbuller får vara högst 66 dB(A).
- m4 — Högst två enkelsidiga lägenheter om högst 35 kvm vardera får anordnas mot Årstaängsvägen.
- m5 — Högst tio enkelsidiga lägenheter om högst 35 kvm vardera får anordnas mot Årstaängsvägen.
- m6 — Högst åtta enkelsidiga lägenheter om högst 35 kvm vardera får anordnas mot Årstaängsvägen.

Om 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids, eller 65 dB(A) för bostad om högst 35 kvm, ska byggnad utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vänds mot en skyddad sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå, om inte annat anges.

Enkelsidiga lägenheter får ej anordnas mot Årstaängsvägen om inte annat anges.

Bostäder ska grundläggas och utföras så att stomljud i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) (slow) vid tågpassage. Byggnader ska grundläggas och utformas så att vibrationsnivån i bostäder inte överstiger 0,4 mm/sek.

Byggnader och lokaler som är placerade inom 30 meter från kajkant, undantaget inre delen av kajen, M24 och M25, ska utformas så att utrymning kan ske bort från vattnet.

Fasader inom 30 meter från kajkant ska vara utformade i obrännbart material.

Administrativa bestämmelser

Villkor för lov

- a — Bygglov får inte ges för bostäder och förskola förrän åtgärd mot fläktbuller har vidtagits på M19 (del av M22).

Föroreningar ska vara avhjälpta och/eller skyddsåtgärder ha vidtagits så att marken blir lämplig för avsett ändamål innan startbesked för nybyggnad ges för väsentligt ändrad markanvändning. För området föreslagna platsspecifika riktvärden i enlighet med planbeskrivning rubrik Platsspecifika riktvärden sidan 79-81 utgör mätbara åtgärdsmål för saneringen. Etappvis utbyggnad och därmed sanering tillåts.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u1 — Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- u2 — Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar mellan nivå ca +4,2 och ca +4,5 meter över nollplanet.
- x1 — Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Pelare som har en bärande funktion får finnas.
- x2 — Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik ner till nivå +3,5 meter över nollplanet.
- z1 — Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig fordons-, cykel- och gångtrafik ner till nivå +3,5 meter över nollplanet.
- z2 — Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig fordons-, cykel- och gångtrafik ner till nivå +4,3 meter över nollplanet.
- z3 — Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig fordons-, cykel- och gångtrafik ner till nivå +9,5 sluttande till +4,0 meter över nollplanet.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningsbestämmelse B221/1966 upphör att gälla i sin helhet.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom vattenområde, kvarters-, park-, torg-, gatumark samt gc-väg enligt miljöbalken 7 kap 18 §, se illustration på plankartan samt planbeskrivning, rubrik Strandskydd, sidan 59-61.

Genomförandetid

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

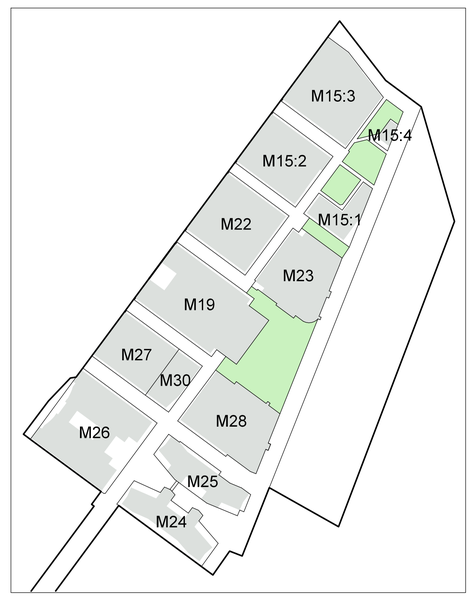

Illustration. Numrering av kvarter/fastigheter som planbestämmelser hänvisar till.

ÅRSTA 1:1
GC-VÄG
Årstaängsvägen
Årstaviken
NORRMALM 5:1
LILJEHOLMEN 1:1
MARIEVIK 26
Butelgatan
Marieviksgatan
Karaffgatan
Sjövikskajen
Sjövikstorget
B1C1S1P
B1C1E1S1P
B1P
K1C1P
K1CP
K1C2E3OP
K1P
W1
W2
W3
PARK
GATA
GÅNG
TORG
TORG (K2)
beläggning
f1 f5 6 vån
f2 f6 f7 f16 m6 20 vån
f4 f6 f7 f16 m5 32 vån
f6 f7 f16 m2 10 vån
f6 11 vån
f1 f5 f7 f16 m4
f6 f7 f16 m3 9 vån
f5 f16 7 vån
f5 e2:110
f6 8 vån
f5 f14 2 vån
f6 f14 e1:75 27 vån
f5 e2:50
f5 e2:55
f5 e2:70
f5 e2:120
f1 f5 8 vån
f3 f5 f7 f16 m4
f3 f5
f1 f5 m1
f8 2 vån
f6 k 2 vån
f6 k e1:70
f6 e1:70 10 vån
f6 16 vån
f6 e2:55
f6 e1:55 10 vån
f6 f13 e1:40 9 vån
q r 2 vån
q r
f6 e1:60
f6 e1:75
f6 e1:40
f6 e2:50
f6 e2:120
f6 e2:55
f6 e2:70
f6 e2:110
f6 e3:10
f6 e1:45 gård
f6 e1:20 gård
f6 f9 f15 m1
f6 e3:10
f6 e1:70 10 vån
f6 e1:40 9 vån
f6 f13 e1:40 9 vån
f6 f13 e1:40 9 vån
f6 f13 e1:40 9 vån
f6 f14 e1:75 27 vån
f6 e1:55 10 vån
f6 e1:70 10 vån
f6 e1:70 10 vån
f6 11 vån
f6 9 vån
f6 9 vån
f6 9 vån
f6 16 vån
f6 e1:70 10 vån
f6 e1:70 10 vån
f6 f13 e1:40 9 vån
f6 f13 e1:40 9 vån
f6 f13 e1:40 9