Cad: Katarina Eriksson

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet om inget annat anges. Endast angiven användning och utformning är tillåten. I plankartan redovisas färgen för det huvudsakliga ändamålet inom respektive område.

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
VÄG	Väg
TORG	Torg
PARK	Park
NATUR	Natur

Kvartersmark

B	Bostäder
B1	Bostäder. En gemensamhetslokal om minst 50 kvm ska finnas i varje kvarter.
C1	Lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåning över hörn mot allmän plats.
C2	Lokaler för centrumändamål och/eller samlingslokal ska finnas i bottenvåning och placeras mot allmän plats.
C3	Lokaler för centrumändamål får finnas i bottenvåning.
C4	Servering
E1	Fördelningsstation
E2	Elnätstation
L	Koloniområde
N1	Friluftsaktiviteter
P	Parkeringshus
S	Skola
S1	Förskola
S2	Förskola ska finnas i bottenvåning.

Vattenområden

W	Öppet vattenområde
W1	Badplats
W2	Vattenområde. Brygga får finnas.

Allmänna platsers anordnande

+0,0	Föreskriven höjd över nollplanet
	In- och utfartsförbud

Kvartersmarkens anordnande

Utnyttjandegrad

e00	Största byggnadsarea i kvadratmeter ovan mark

Begränsning av markens utnyttjande

Byggnad får inte uppföras. Biltrafik och parkering medges inte om inte annat anges. Parkering för rörelsehindrad får finnas. Pergola samt tak över cykelparkering får finnas.

Inom användning C4N1 betecknat område får terrass med tak finnas. Byggnad får inte uppföras.

Inom användning L betecknat område får marken endast förses med kolonistuga om 15 kvm per kolonilott. Kolonistuga ska uppföras med en högsta nockhöjd om 3 meter och en högsta byggnadshöjd om 2,5 meter, mätt från plintens ovansida. Till varje kolonistuga får en veranda med tak uppföras som är maximalt 10 kvm på långsidan eller 9 kvm på kortsidan. På varje lott medges även ett förråd som placeras fristående och får omfatta högst 3 kvm med en högsta nockhöjd om 2,5 meter. Se illustration 3 på plankarta del 1.

Inom användning S och S1 betecknade områden får marken endast bebyggas med mindre byggnadsverk i form av förråd, väderskydd och lekbodar. Den sammanlagda byggnadsarean får maximalt uppgå till 40 kvm per fastighet och med en högsta nockhöjd om 3,0 meter. Spång mellan förskola och förskolegård får finnas.

Marken får byggas över med planterbart och körbart bjälklag. Ovan detta får byggnad inte uppföras. Parkering medges inte. Parkering för rörelsehindrad får finnas. Pergola samt tak över cykelparkering får finnas.

Murar inom kvartersmark som angränsar till allmän plats får vara högst 1,1 meter höga, undantaget vid skolans entréplats.

Höjd på byggnader och takvinkel

+0,0	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
+0,0	Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
00,0	Högsta nockhöjd i meter
+00,0	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
00	Största taklutning i grader
00-00	Minsta respektive största taklutning i grader

Utöver angiven nockhöjd får sarg/räcke med en maximal höjd om 1,1 meter finnas. Växthus eller pergola får finnas på takterrass.

Utöver angiven nockhöjd får mindre tekniska installationer såsom ventilationshuvar anordnas 1,0 meter in från fasad.

Fastighetsstorlek

d1	Minsta fastighetsstorlek är 13 000 kvadratmeter markareal.

Utformning

Generella gestaltningsprinciper för bebyggelse
(se illustration 2 på plankarta del 1 för avsedd bebyggelse)

- Lokaler för centrumändamål ska ges ett öppet och välkomnande uttryck med tydliga entréer och glaspartier som är minst 2,6 m höga med en bröstning om max 60 cm.
- Gemensamma bostadsentréer ska vara tydligt markerade och uppglasade, med mått som medger utrymme för att mötas och stanna upp utan att hindra passage.
- Synliga elementskarvar får endast förekomma om dessa integrerats i fasadens gestaltning.
- Lokaler för bostadskomplement i flerbostadshus såsom cykel-, barnvagns- och miljörum samt tvättstugor som vetter mot allmän plats ska utföras med en hög grad av uppglasning och som en integrerad del av bottenvåningens gestaltning.
- Samtliga fasader som vetter direkt mot allmän plats ska innehålla fönster till bakomliggande boningsrum.
- Fönstersättning på flerbostadshus ska vara regelbunden.
- Utanpåliggande balkonger får vara max 1,6 meter djupa, om inget annat anges. Över allmän plats får de finnas från 3,5 meter ovan mark.
- Gemensamhetslokaler ska utföras med en hög grad av uppglasning och placeras i anslutning till gemensam gård, torg eller takterrass.
- Om inte annat anges ska tak till flerbostadshus, där takterrass eller solpaneler ej anordnas, utföras som vegetationstak.
- Tak ska utföras utan uppstickande teknikutrymmen såsom fläktrum och hisstoppar, undantaget torghus där de får finnas.
- Tak ska utföras som platta eller låglutande med en vinkel om max 8 grader, om inte annat anges.

Generella gestaltningsprinciper för material
(se illustration 2 på plankarta del 1 för avsedd bebyggelse)

Områdets gestaltning utgår från en materialpalett som i huvudsak består av tegel, trä och betong. Vilket material som fasaderna ska utföras i framgår av gestaltningsprinciperna för respektive typologi. Följande gestaltningsprinciper gäller för material inom planområdet:

- Tegel ska vara av god kvalitet med hög taktilitet och sättas på ett sätt som drar nytta av tegelstenens potential för att skapa variation, dekoration och relief i fasaden. Teglets kulör ska utföras i nyanserna ljust rödbrun eller gulbeige, om ej annat anges.
- Trä ska vara massivt, av god kvalitet och användas på ett sätt som skapar variation och dekoration i fasaden. Fasadkulörerna ska vara dämpade, ej svarta, alternativt behandlas/lämnas som naturligt grånande.
- Betong ska vara av god kvalitet och gjutas med hög precision. Där reliefer föreslås ska dessa vara minst 20 mm djupa. Betongens kulör, undantagen sockel, ska vara i nyanserna ljust rödbrun eller gulbeige, om ej annat anges.
- Detaljer ska utföras i metall eller trä och utföras med hög kvalitet och precision.

Gestaltningsprinciper för gatuhus

f1
- Bottenvåningen ska utformas så att färdig golvhöjd på den första ovanliggande våningen ligger minst 3,9 meter över gatan.
- Bostäder placerade i bottenvåningen ska utföras med en färdig golvhöjd minst 0,8 meter och max 2,2 meter över gatan.
- Gemensamma bostadsentréer i bottenvåning ska vara genomgående och möjliggöra siktlinje mellan gata och gård, undantagen suterrängvåning och i anslutning till portik.
- Gemensamma bostadsentréer ska finnas med högst 25 meter mellanrum eller med högst 50 meter mellanrum om sekundära enskilda bostadsentréer inryms däremellan.
- Byggnadernas täta fasaddelar mot gata/torg ska utföras i tegel. Bottenvåningarna ska utföras med en högre grad av detaljering. Ramverk kring inglasade balkonger betraktas som tät fasaddel.
- Bottenvåningen får till del utgöras av utomhusrum under upplyfta bostäder som avskärmas från gatan med ett väl gestaltat raster.
- Balkonger mot gata och torg får skjuta ut max 1,5 meter från fasaden.
- Balkongräcken ska integreras i byggnadens gestaltning och utföras täta mot gata och torg, undantaget vid inglasade balkonger.
- Balkonger får glasas in om de utförs som en integrerad del i fasadens gestaltning och med ett ramverk av tegel.
- Om trapphus placeras mot fasaden ska de förses med fönster.
- Tak ska utföras som platta eller låglutande, om ej annat anges på plankartan. Takkupor medges ej. Under sadeltak får vind inredas.

Gestaltningsprinciper för torghus

f2
- Byggnaden ska utföras som en sammanhängande volym med en tydlig indelning mellan sockelvåning, mellandel och takvåning.
- Sockelvåning ska utföras med en öppen och välkomnande karaktär och ska i anslutning till torg och mot Perstorpsvägen uteslutande inrymma publika lokaler, bostadsentréer eller gemensamhetslokal. Färdig golvhöjd för den första ovanliggande våningen ska i anslutning till torg och mot Perstorpsvägen placeras minst 5 meter över gatan/torget.
- Skyltning ska integreras i sockelvåningens gestaltning.
- Utskjutande skärmtak ska finnas över entréer till bostäder och lokaler som vetter mot allmän plats.
- Byggnadernas täta fasaddelar ska utföras i tegel och/eller betong.
- Fasaden ska utformas med ett harmoniskt växelspel mellan vertikala och horisontella byggnadsdelar.
- Balkonger ska, mot torg och gata, utföras indragna, alternativt skjuta ut max 0,5 meter från fasad, och ska vara en integrerad del av fasaden och byggnadens gestaltning.
- Högdelens tak ska utgöra ett tydligt avslut och utformas som en avläsbar del av byggnaden med en minsta höjd om 1,7 meter.

Gestaltningsprinciper för skogshus

f3
- Gemensam entré till bostäder, cykelrum mm ska finnas mot gata.
- Bottenvåningens höjd mot Farstastråket ska vara minst 4,4 meter hög, räknat till ovanliggande bostadsvånings färdigt golv/bostadsgårdens marknivå. Den ska utföras med en hög grad av öppenhet med generösa uppglasade partier som går över hörn och ska mot fasaden uteslutande inrymma publika lokaler, samlingslokaler eller bostadskomplement.
- Täta fasaddelar, inklusive bottenvåning, ska utföras i trä, undantaget sockelvåningens mörka delar.
- Husen ska utföras med indragna takvåningar som inrymmer bostäder med takterrasser. Uteplats ska finnas till lägenhet i bottenvåning

Gestaltningsprinciper för terrasshus

f4
- Indragna entréer ska finnas i anslutning till Perstorpsvägen.
- Bottenvåning ska mot Perstorpsvägen vara minst 3,3 meter hög och uteslutande inrymma lokaler, bostadsentréer och bostadskomplement.
- Balkonger får ej finnas mot Perstorpsvägen.
- Täta fasaddelar ska utföras i trä. Sockelvåning får utföras i puts.
- Tak ska utföras som platta vegetationstak, undantaget där takterrass anordnas.

Gestaltningsprinciper för skola

f5
- Täta fasaddelar i bottenvåning ska utföras med en högre grad av detaljering än ovanliggande våningar, exempelvis i form av skiftande reliefverkan, varierad sättning eller ytbehandling av tegel.
- Bottenvåningen ska ha ett öppet uttryck med generösa glaspartier.
- Tydliga, välkomnande och uppglasade entréer ska finnas både från entréplats och skolgård.
- Utskjutande skärmtak får finnas över entréer och lastintag och ska integreras i byggnadens gestaltning.
- Lastintag, soprum m.m. ska inrymmas inom byggnaden och integreras i byggnadens gestaltning.
- Mer publika funktioner så som matsal, idrottshall och bibliotek ska orienteras mot allmänna stråk och bidra till aktivering av omgivande stadsmiljö.
- Fasaden ska utföras med en tydlig vertikal reliefverkan och täta fasaddelar ska utföras i tegel med inslag av glaserat grönt tegel mot gården.
- Skolbyggnadens södra hörn mot Perstorpsvägen ska utföras med en radiell jämn rundning.
- Den slutna fläktrumsvåningen ska utgöra en integrerad del av byggnadens gestaltning med en tydlig relief och skuggverkan i fasad.
- Fönster ska finnas på merparten av idrottshallens fasader.
- Skolbyggnadens tak ska utföras i plåt i en ljus kulör med en takfot som har en jämn lutning med sin lägsta punkt mot entréplatsen och sin högsta punkt mot lokalgatan.

Gestaltningsprinciper för förskola

f6
- En tydlig, välkomnande och uppglasad entré ska finnas vid lokalgatan.
- Byggnadens hörn mot lokalgata ska utföras med fönster.
- Byggnaden ska anpassas till befintliga marknivåer och markutfyllnad och höga socklar ska så långt som möjligt undvikas.
- Täta fasaddelar ska utföras i skivmaterial.
- Fasad som vetter mot kvarter A ska utföras med material som dämpar buller.
- Förskolan ska i sitt utförande hämta inspiration från intilliggande campingstugeområde avseende färgsättning och materialets uttryck.
- Byggnaden ska utföras med ett sadeltak eller förskjutet sadeltak.
- Utskjutande skärmtak får finnas över entréer och lastintag och ska integreras i byggnadens gestaltning.

Gestaltningsprinciper för parkeringshus och fördelningsstation

f7
- Bottenvåningens nordöstra, sydöstra och norra fasad ska utföras med en högre grad av detaljering och arkitektonisk omsorg och vid parkeringshuset även ges en öppen karaktär med generösa glaspartier och välkomnande entréer.
- Fasaden ska utföras med en tydlig vertikal reliefverkan och mer än hälften av byggnadens täta fasader ska utföras med vertikala ribbor av trä med ett maximalt avstånd om 80 cm. Rampens ribbor ska utföras med ett maximalt avstånd om 40 cm. Bakomliggande betong ska utföras i grafitgrå nyans. Fasadens träribbor tillåts sticka ut ovan prickmark samt ha en höjd motsvarande maximalt +43,3 meter.
- Fasaden ska utformas som ett sammanhängande yttre skal som svepts om byggnaderna och ska utföras med radiellt rundade hörn.
- Parkeringshusets trapphus ska vara uppglasade i fasad.
- Fördelningsstationens stora portar ska utformas med arkitektonisk omsorg och utgöra en integrerad del av byggnadens gestaltning.
- Parkeringshusets skyltning och belysning ska integreras i byggnadens gestaltning.
- Byggnaden ska utföras med platt tak eller låglutande valmat tak. Hisstoppar ska utföras med vegetationstak.

Gestaltningsprinciper campingstugor
(se även illustration 3 på plankarta del 1)

f8
- Tak ska utföras i huvudsak enligt illustration 3 på plankarta del 1.
- Till kolonistugorna får mindre trappor och ramper anordnas. Stugorna är undantagna tillgänglighetskrav. Eventuella trappor och ramper ska uppföras sparsamt och vara av mindre, underordnad karaktär.
- Grunden ska ge byggnaden en karaktär av att placeras fritt ovanför terrängen. Plintgrunden kan byggas upp av sten, betong, lertegel eller liknande. Grundens sidor får inte täckas men kan kläs in med till exempel spaljéer eller annan transparent konstruktion.
- Kolonistugornas taklutning ska vara 18 grader. Kolonistugornas och förrådens tak ska utföras i svart papp, svart plåt eller med svarta lertegelpannor.
- Verandans golvnivå får inte vara högre än stugans. Verandan ska underordna sig stugan i sitt utförande och volym. Taket ska placeras i linje med, eller lägre än stugans takfot och utföras i samma material som stugtaket eller vara transparent för ljusgenomsläpp. Verandans väggar ska vara öppna och får inte täckas eller glasas in.
- Fasader ska utföras i masonit eller träpanel och ges röd, grön eller brun kulör enligt kulörschema på sidan 60 i planbeskrivningen. Kulörer på detaljer väljs också enligt kulörschemat.

Gestaltningsprinciper för föreningshus och toalettbyggnad i campingstugeområde

f9
- Fasader ska utföras i träpanel och ska ges röd fasadkulör enligt kulörschema på sidan 61 i planbeskrivningen.
- Tak ska utföras som ett svart sadeltak.
- Föreningshus och toalettbyggnad ska i sin utformning harmoniera med omgivande campingstugor.

Gestaltningsprinciper för ny bebyggelse inom Hökarängens gård

f10
- Fasader ska utföras i trä.
- Tak ska utföras som sadeltak i tegel.

Gestaltningsprinciper för strandcafé

f11
- Byggnaden ska utföras i trä.
- Taket ska utföras som vegetationstak.
- Bastu och värmestuga ska inrymmas i byggnaden och vara tillgängliga för allmänheten.

Utformning *(hela plankartan)*

f12	Takterrass ska finnas.
XIV	Högsta antal våningar. Se även illustration 4 på plankarta del 1.
loftgång	Endast loftgång eller balkong får finnas.
uteplats	Endast uteplats eller balkong får finnas.

Utförande

b1	Grundläggning får endast ske med plintgrund, och ett av grundens fyra hörn måste ha 0,5 meter eller mindre till marken.
b2	Portik om minst 3,4 meters bredd och 3,8 meters höjd ska finnas. Saxade bullerskärmar får finnas i portik.

Markens anordnande och vegetation

+0,0	Föreskriven höjd över nollplanet
n1	Träd får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädsjukdom eller om det utgör fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma art och med ett minsta stamomfång om 30 cm.
n2	Ek ska finnas med en minsta stamomfång om 0,3 meter.
n3	Sprängning medges ej. Åtgärder för sanering av markföroreningar samt för att skydda trädens rötter får utföras.
n4	Rinnstråk för skyfall får ej hindras. Mur eller icke genomsläppligt staket får inte finnas.
parkering	Parkering får finnas
angöringsgata	Angöringsgata med maximalt 3,5 meters bredd där biltrafik medges får finnas.

Skydd av kulturvärden

q1	Byggnadens karaktär ska bevaras och exteriören får inte förvanskas.

Rivningsförbud

r	Byggnad får inte rivas

Skydd mot störning

Bostadshus, skolor och förskolor inom 75 meter och mindre handelslokaler inom 40 meter (se även illustration 1 på plankarta del 1) från Nynäsvägen ska utföras med :

- Utrymningsvägar placerade och utformade så att utrymning kan ske ill säker plats vid olycka på Nynäsvägen.
- Friskluftsintag placerade antingen bort från Nynäsvägen eller på tak. Skolbyggnader ska utföras med central nödavstängningsfunktion för ventilationssystemet.
- Fasader i obrännbart material mot Nynäsvägen.
- Fönster och glaspartier mot Nynäsvägen utförs så att de är intakta vid en explosion med motsvarande 100 kg dynamit (skydd mot gasmolnsexplosion). Gäller ej balkonger.
- Inom 40 meter från Nynäsvägen ska fönster och glaspartier dessutom, utöver skydd mot gasmolnsexplosion utföras så att de klarar en temperatur på minst 300 grader under cirka 30 minuter. Gäller ej balkonger.

Parkeringshus och fördelningsstation inom 30 meter (se även illustration 1 på plankarta del 1) från Nynäsvägen ska utföras med :

- Utrymningsvägar placerade och utformade så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på Nynäsvägen.
- Fasader mot Nynäsvägen i obrännbart material eller annat material som förhindrar vidare brandspridning in i byggnaden under 30 minuter.
- Fasader mot Nynäsvägen samt gavlar ska utföras utan fönster.

Flerbostadshus ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till en nivå av +22,8 meter över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion eller källare.

Byggnader och fyllningar som placeras ovan lera ska utföras med grundläggning och/eller skydd mot framtida sättningar.

Administrativa bestämmelser

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för fällning av träd markerat med n1.

Villkor för lov

a1	Markföroreningar ska vara avhjälpta och/eller skyddsåtgärder ha vidtagits så att marken blir lämplig för avsett ändamål innan startbesked ges.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Strandskydd

a2	Strandskyddet upphävs inom delar av planområdet enligt 4 kap. 17§ PBL, se illustration 1 på plankarta del 1.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen har fått laga kraft.

ILLUSTRATIONER

	Illustrationslinje
	Strandskyddslinje
illustration	Illustrationstext

UPPLYSNINGAR

Planen består av:
- plankarta med bestämmelser

Till planen hör:
- planbeskrivning

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

0 50m

Skala 1:1000, utskriftsformat A1

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för

Karlsviks strand

del av fastigheten Farsta 2:1 m.fl.

i stadsdelarna Farsta och Larsboda i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2022-12-06

Martin Schröder
planchef

Martin Styring
stadsplanerare

Godkänd av SBN
Antagen av
Laga kraft

Dp 2012-13613-54, Del 2

Godkänt dokument - Martin Schröder, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2022-12-06, Dnr 2012-13613