Cad: Oscar Jarheim

GRUNDKARTA

- Kvarter enligt detaljplan, Allmän plats-gräns
- Fastighetsgräns (Kvartersmarkgräns, Trädgårds Fastighetsområdesgräns)
- Fastighetsutrymmesgräns 3D
- Fastighetsbeteckning
- Fastighetsbeteckning 3D
- Föreslagen fastighet
- Gemensamhetsanläggning
- Servitutsområde
- Ledningsrättsområde
- Fornlämningsområde
- Byggnad
- Väg/gångbanekant
- Staket
- Mur
- Stödmur
- Träd
- Kraftledning
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd.
Upprättad av Stadsmätningsavdelningen
Aktualitetsdatum 2023-07-07

Rossmery Felix
Kartingenjör

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
- 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 om minst 80 kvm, i kv J får lokal vara mindre än 80 kvm. Lokal ska placeras över hörn.
- C3 — Lokal för centrumändamål ska anordnas på tak.
- D — Vård
- E1 — Elnätstation
- E2 — Teknisk anläggning, pumpstation.
- 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 kulturvärden.
- R — Besöksanläggning
- R1 — Idrott
- S — Skola
- S1 — Förskola

Allmänna platsers anordnande

- +0,0 — Föreskriven höjd över nollplanet.
- n1 — Träslet får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädsjukdom eller om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma art.

Kvartersmarkens anordnande

Utnyttjandegrad

- e00 — Största byggnadsarea i kvadratmeter för komplementbyggnad eller garagenedgång. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter över mark. I soutterängläge får byggnadshöjden uppgå till 6,5 meter över mark.
- e1 — Ventilationstorn 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 utnyttjandegrad. Fristående skärmtak 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 väderskydd och komplement för verksamhetens behov. Utvändiga trappor som förbinder exteriöra gårdsmiljöer får uppföras.
- Marken får byggas under och över med planterbart bjälklag. Ovan detta får marken endast bebyggas med väderskydd och komplement för verksamhetens (skola och förskoleverksamhet) behov.
- Marken får byggas över med ett planterbart bjälklag. Fristående skärmtak över uteplats eller cykelparkering får uppföras ovan 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

- +0,0 — Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet.
- 0,0 — Högsta byggnadshöjd i meter över mark.
- +0,0 — Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.
- <0,0> — Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.
- <0,0> — Högsta nockhöjd i meter över mark.
- +0,0 — 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 på1,5 meter.

Utöver angiven nockhöjd får räcken finnas.

Utformning

- XIV — Högsta antal våningar mot gata.

Generella gestaltningsprinciper 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.
- Bostadsentréer ska utformas generösa, vara omsorgsfullt gestaltade och vara förlagda mot gata alternativt över uppglasat hörn mot gata, samt så att alla bostäder kan nå gård från eget trapphus. Bostadsentréer 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 ske enligt beskriven färgpalett, sidan 29 i planbeskrivningen.
- Färdigt golv i bostäder mot GATA 1 ska ligga minst 1 meter över gatumarkens 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.
- Fasader till lokal för centrumändamål ska vara genomsiktliga 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 minsta fria höjd ej uppnås får balkong med maximalt djup om 0,4 meter uppföras över förgårdsmark.
- Över tak uppskjutande teknikutrymmen medges inte.
- Bilparkering får ej anordnas i bottenvåning mot fasad mot gata, undantaget kv E. Gäller ej in- och utfart.
- Fasadmaterial kan anpassas efter nya rön om klimatpåverkan för att exempelvis möjliggöra återbruk av material.

Gestaltningsprinciper för slutna och halvslutna 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 fasadmaterial på hörn mot gator, på gavlar mot huvudgatan samt gavlar mot parken. Sockelvåningar ska utföras i tegel.
- Bostadskvarteren ska ges en sammanhållen gestaltning men kan ges en trapphusvis variation avseende material och/eller kulör.
- Burspråk får kraga ut över allmän plats med en minsta fri höjd över gata om 3,9 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 franska balkonger uppföras på dess södra fasad mot gård. Utskjutande balkonger medges ej på denna fasad.

Gestaltningsprinciper 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 detaljutformning, fasadmaterial och fasadindelning.

Gestaltningsprinciper för höga punkthus längs huvudgatan (kv D)

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

Gestaltningsprinciper 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 takets längd, utan att påverka beräkningsgrund 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 balkong mot gata ska vara 3,5 meter. Om minsta fria höjd ej uppnås får balkong med maximalt djup om 0,4 meter uppföras över förgårdsmark.
- f6 - 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.

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

- f7 - Fasader på skolbyggnaden ska utformas i tegel undantaget översta våningen som ska utformas med träfasad.
- Fasader på idrottshallen ska utformas i natursten.
- Huvudentré ska vara genomgående och uppglasad för att möjliggöra genomsikt 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 uppglasade 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 frityta på skolgård.
- f8 - 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 byggnaden.
- f9 - Byggnad ska utformas med fasader mot gata i natursten med accenter i trä och cortén.
- Fasad på lägre del mot gård (I-II 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 utvändig trappa från marknivå. Trappan ska integreras som ett lekfullt element i utformningen.
- f10 - 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 längsgående balkonger med raster, arkad och plats för växtlighet. Sockelvåning får utföras i natursten, skiffer eller trä.
- Byggnad ska utföras monokrom i huvudsak i röd färg.

Gestaltningsprinciper för nya bostadsgårdar kv B-D

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

Gestaltningsprinciper för skolgård och förskolegård (dock ej kv A)

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

Övriga gestaltningsprinciper

- f13 - Fasad till garage ska utformas med tegel och utföras med fönster.
- f14 - Bostäder får ej finnas i nivå med gatan norr om garageinfart.
- f15 - Ytan får endast nyttjas för öppenarea (OPA), exempelvis balkongzon, loftgång, trappa samt för källare.
- f16 - Tillbyggnad ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet och med ett medvetet förhållningssätt till befintlig byggnads kulturhistoriska värde. Bottenvåningen mot sydöst ska innehålla en publik entré till Magnoliabyggnaden.
- 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 i bostadsrum 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 — Träslet får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädsjukdom 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. Mark-/väg-/gångstråk ska utformas med asfalt eller grus, utan kantsten. Låga häckar ska planteras utmed uteplatser som vetter mot angöringsvägar.
- n3 — Ekar med stamdiameter större än 50 cm får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädsjukdom eller om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma art.
- n4 — Befintlig granitmur ska bevaras eller ersättas med ny med utformning som befintlig.
- n5 — Befintlig granitmur, betongtrappa och smidesräcke ska bevaras eller ersättas med ny med utformning som befintlig.
- parkering — 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 fris i avvikande material. Den låga muren närmast 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 kulturvärden

- q1 — Befintlig volym och takform ska bevaras. Entrépartier med befintliga sidostycken och omfattningar samt dörrar av ek ska bevaras. Fönster och altandörrar (inklusive franskt 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 altandörrar ska bevaras.
- q3 — Befintlig volym och takform ska bevaras. Entrépartier med skärmtak 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 loftgångsliknande 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. Fasader 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, trappräcken i trä och smide och ursprunglig fast inredning ska bevaras. Innertak i bråtgjuten betong och släta fristående pelare ska bevaras synliga.
- q6 — Befintlig volym och takform ska bevaras. Entrépartier med dörr i huvudentré och enkelt skärmtak ska bevaras. Fönster och altandörrar ska bevaras.
- q7 — Befintlig volym och takform ska bevaras. Entrépartier med stenomfattning, dörr i ek och skärmtak ska bevaras. Fönster ska bevaras.

Rivningsförbud

- r — Byggnaden får inte rivas.

Varsamhet

- k1 — Byggnadens värdebärande karaktärsdrag ska bibehållas till sin utformning (se sidan 78–85 i planbeskrivningen). Underhållsarbeten ska utföras 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 öppen spis där sådan finns.
- k2 — Byggnadens värdebärande karaktärsdrag ska bibehållas (se sidan 77–78 i planbeskrivningen). Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värde. Taktäckning ska vara enkupigt lertegel av typ som förekom vid byggnadens uppförande. Fotränna och stuprör ska ha samma utformning som befintligt. Utformning av takkupor ska vara lika ursprungligt. Befintlig japansk karaktär på innergården ska respekteras där de fortfarande är avläsbara.

Skydd mot störning

- m — Sopsugsterminal enligt tillfällig användning ska utföras så att omgivningsbullret vid nuvarande och planerade bostäder inte överstiger riktvärdena enligt Naturvårdsverkets rapport 6538.

Administrativa bestämmelser

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för fällning av träd som omfattas av n1 eller n3.

Bygglov krävs för underhållsåtgärder som berör delar och/eller detaljer som omfattas av skydds- och/eller varsamhetsbestämmelserna.

Villkor för startbesked

Markföroreningar ska vara avhjälpta eller skyddsåtgärder vidtagna så att marken blir lämplig för avsett ändamål innan startbesked för byggnadsverk ges. Dock får startbesked ges för saneringsåtgärder, marklov och rivningslov.

Markreservat för gemensamhetsanläggning

- g — Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för bostadsgård, angöring och branduppställning.

Genomförandetid

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

ILLUSTRATIONER

- ---------- Illustrationslinje
- *Illustration* Illustrationstext
- *X vån* Illustrerat antal våningar
- ○ ○ ○ ○ ○ Illustrerat träd

UPPLYSNINGAR

Planen består av:
- plankarta med bestämmelser

Till planen hör:
- planbeskrivning

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

Illustration 1

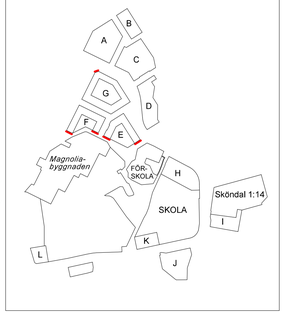

Illustration 1 visar kvartersnamn. Röda markeringar visar var balkonger ska utföras rundade.

GRANSKNINGSHANDLING

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

Stora Sköndal etapp 2a

i stadsdelen Sköndal i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2023-08-08

Anna Wallström
planchef

Martin Styring
stadsplanerare

Godkänd av SBN
Antagen av
Laga kraft

Dp 2019-09138-54

NORR

0 50m
Skala 1:1000, utskriftsformat A0

Godkänt dokument - Anna Wallström, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2023-08-08, Dnr 2019-09138