

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. I plankartan redovisas färgen för det huvudsakliga ändamålet inom respektive område.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns
- Kombinerad egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA
- PARK
- TORG

Kvartersmark

- B Bostäder
- (B₁) Bostäder. Avgränsad vertikalt nedåt till +29.0 meter och uppåt till +39.5 meter över angivet nollplan
- (B₂) Bostäder. Avgränsad vertikalt nedåt till +29.0 meter och uppåt till +39.2 meter över angivet nollplan
- C Centrum
- (C₁) Centrum. Avgränsad vertikalt nedåt till +29.0 meter och uppåt till +39.5 meter över angivet nollplan
- (C₂) Centrum. Avgränsad vertikalt nedåt till +29.0 meter och uppåt till +39.2 meter över angivet nollplan
- E₁ Enlätstation
- P Parkering
- (P₁) Parkering. Avgränsad vertikalt nedåt till +29.0 meter och uppåt till +39.5 meter över angivet nollplan
- (P₂) Parkering. Avgränsad vertikalt nedåt till +29.0 meter och uppåt till +39.2 meter över angivet nollplan

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN

PLATS

Utformning av allmän plats

- tak, Tak medges och ska vara av genomskiktligt glas.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR

KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

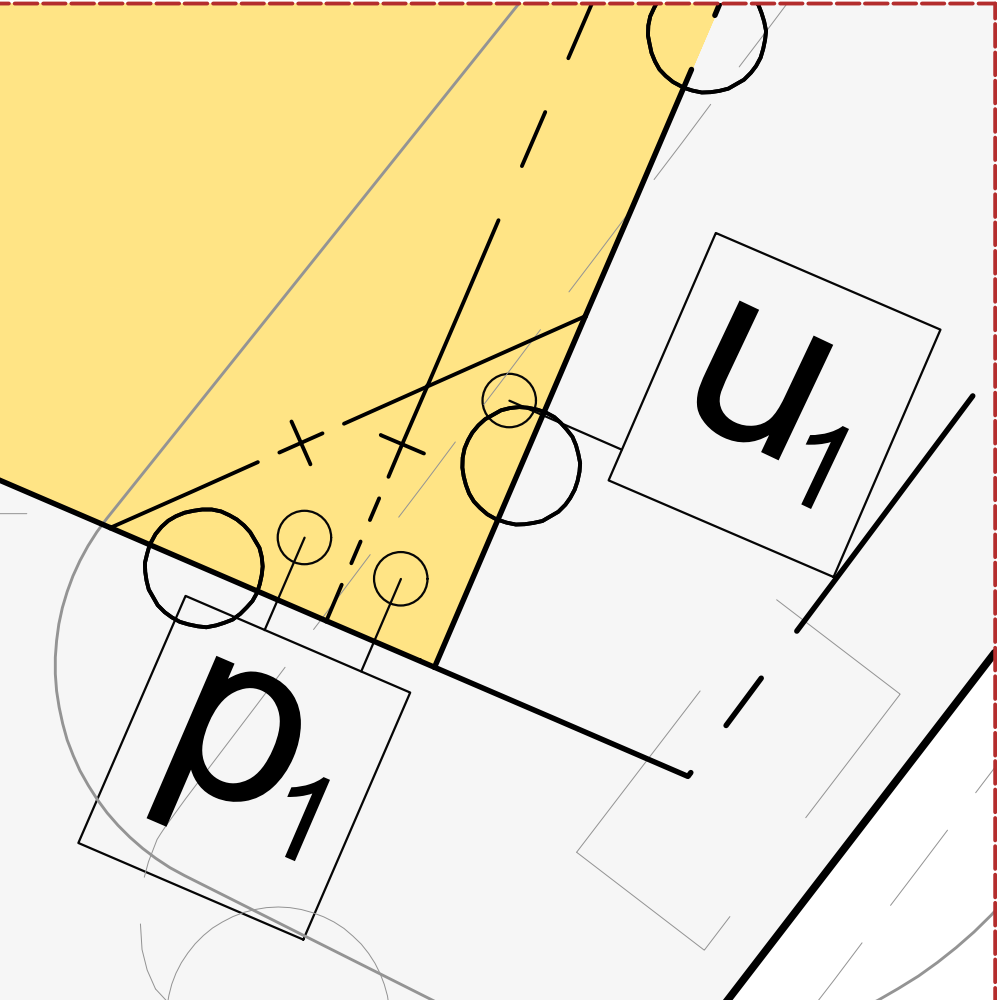
- Marken får inte föras med byggnadsverk. Trappor, terrasser och stödmurar får anordnas.
- Endast byggnadsverk under mark.

Byggnaders användning

- s₁ Byggnadens bottenvåning får endast användas för centrumverksamhet och bostadskomplement.
- s₂ Byggnadens två sockelvåningar får endast användas för centrumverksamhet, bostadskomplement, enlätstation och nedfart till underjordiskt garage.
- s₃ Byggnad får endast uppföras för hiss- och trappförbindelse till underjordiskt garage samt till garaget tillhörande tekniska installationer.
- s₄ Endast parkering, lastfar och komplementytor för bostäder och centrum medges.

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd är 44.3 meter över angivet nollplan.
- h₂ Högsta nockhöjd är 44.5 meter över angivet nollplan.
- h₃ Högsta nockhöjd är 45.6 meter över angivet nollplan.
- h₄ Högsta nockhöjd är 46.8 meter över angivet nollplan.
- h₅ Högsta nockhöjd är 48.5 meter över angivet nollplan.
- h₆ Högsta nockhöjd är 49.7 meter över angivet nollplan.
- h₇ Högsta nockhöjd är 50.4 meter över angivet nollplan.
- h₈ Högsta nockhöjd är 60.9 meter över angivet nollplan.
- h₉ Högsta nockhöjd är 73.4 meter över angivet nollplan.
- h₁₀ Högsta nockhöjd är 92.2 meter över angivet nollplan.
- h₁₁ Högsta nockhöjd är 93.9 meter över angivet nollplan.



Förstoring som förtydligar utbredning för bestämmelse p1 och u1 (ej skalenlig).

GRUNDKARTA

- Stadsdelsgräns
- Kvarter enligt detalplan.
- Allmän plats-gräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsområdesgräns
- Fastighetsutrymmesgräns 3D
- Fastighetsbeteckning 3D
- Gemensamhetsanläggning
- Servitutområde
- Ledningsrättsområde
- Byggnad
- Väg/gångbanekant
- Staket
- Mur
- Träd
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Sveref 99 18 00 1 plan och RH2000 i höjd
Upprättad av Stadsplaneringsavdelningen
Aktualiseringsdatum 2025-02-17
Karin Edsman
Kartingenjör

Markens anordnande och vegetation

- n Mark ska i väster ansluta i nivå mot allmän plats.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. (Avgränsas av sekundär egenskapsgräns)
- x Markreservat för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av minst 4.0 meter.

Placering

- p₁ Fasad i bottenvåning ska vara indragen till sekundär användningsgräns från användningsgräns allmän platsmark. Pelare får finnas under bostadshus. (Avgränsas av sekundär egenskapsgräns)
- p₂ Fasad i bottenvåningen ska vara indragen till sekundär användningsgräns från användningsgräns allmän platsmark. (Avgränsas av sekundär egenskapsgräns)

Skydd mot störningar

- m₁ Bostäder ska utföras så att störm ljud i bostadsrum inte överstiger ljudnivån 32 dBA (fäst) vid tagpassage.
- m₂ Byggnader ska utföras så att komfortväg vibrationsnivå i bostadsrum ej överstiger 0.4 mm/s.
- m₃ Uteplats på takterrass ska erhålla högst 50 dBA dygnskvivalent och högst 70 dBA maximal ljudnivå dag- och kvällen tid från trafikbuller. Bullerplan får uppföras upp till 1.6 meter över takterrassens gårdsyta.
- m₄ Uteplats på takterrass ska erhålla högst 50 dBA dygnskvivalent och högst 70 dBA maximal ljudnivå dag- och kvällen tid från trafikbuller. Om buller överstiger gällande gränsvärden får bullerplan uppföras upp till 1.6 meter över takterrassens gårdsyta.
- m₅ Riktavstånd för trafikbuller får överskridas för bostäder som har fasad mot väster på de två första bostadsplanerna. Detta möjliggörs genom att bullerdämpande åtgärder på balkong ska utföras så att bostäder får minst hälften av bostadsrummen mot fasad med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå.
- m₆ Riktavstånd för trafikbuller får överskridas för bostäder som har fasad mot söder på samtliga våningsplan, väster på första bostadsplanet eller öster på de tre första bostadsplanerna. Detta möjliggörs genom att bullerdämpande åtgärder på balkong ska utföras så att bostäder får minst hälften av bostadsrummen mot fasad med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

För bostäder där inte andra bullerbestämmelser anges, gäller att om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot luddämpad sida. För bostäder med boarea maximalt 35 kv m gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot luddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 65 dBA. Med luddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.

Stängsel, utfart och annan utgång

- Stängsel, utfart och annan utgång

Utformning

- f₁ Balkonger ska placeras inom bostadshusens hörn på samtliga våningsplan ovan sockelnivå. Balkonger får endast glasas in utan synliga profiler innanför räck. Takterrass avsedd för gemensam uteplats ska finnas.
- f₂ Takterrass avsedd för gemensam uteplats ska finnas. Fälskydd ska vara integrerat med gestaltningen av fasaden upp till angiven nockhöjd. Genomsiktligt fälskydd får uppföras upp till 0.5 meter ovanför angiven nockhöjd.
- f₃ Bottenvåningens fasader ska huvudsakligen vara uppglasade och i övrigt bestå till övervägande del av klinker i ljus varm kulör.
- f₄ Bottenvåningens fasader ska innehålla genomskiktiga förster mot torgtor.
- f₅ Den övre sockelvåningens fasader ska huvudsakligen vara i betong med ljus varm kulör. Stora genomskiktiga fönsterpartier ska finnas mot alla väderstreck. Inslag av klinker och trä medges.
- f₆ Fasader ska huvudsakligen vara uppglasade. I övrigt medges klinker i varm ljus kulör. Skärmtak ovan entré medges med en minsta frihöjd om 3.5 meter.
- f₇ Volymen ska vara avläsbar som en egen byggnadskropp från bottenvåning till takvåning.
- f₈ Endast franska balkonger medges.
- f₉ Tekniska anordningar ovan högsta nockhöjd medges.
- f₁₀ Bullerplan ska vara genomskiktligt.

Ovan sockelvåning ska byggnad utformas med ljusa varma kulörer i puts eller betong. Eventuella elementskarvar ska vara helt integrerade i gestaltningen. Bostadshusens tak ska utformas som ett platt tak. Tekniska utrymmen och tekniska anordningar får stöpa upp maximalt 1.3 meter över nockhöjd och ska placeras indragna minst 2.5 meter från fasad. Skärmtak ovan bostadsentréer tillåts med en minsta frihöjd om 3.5 meter.

Utförande

- b₁ Bjälklag ska utföras planterbart.
- b₂ Bostadsentré ska finnas mot öster.
- b₃ Bostadsentré ska finnas mot söder eller öster.
- b₄ Entré till centrumlokal ska finnas mot norr.
- b₅ Bostadsentré ska finnas mot väster.
- b₆ Bostadsentré ska finnas mot söder.

Villkor för startbesked

- a Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning för bostäder förrän bullerreduserande åtgärder som åstadkommer att ljud från installationer inte överstiger 45 dBA ekvivalent ljudnivå dag och kväll (kl 06 - 22) samt 40 dBA ekvivalent ljudnivå natt (kl 22 - 06) vid bostäder.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

UPPLYSNINGAR

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

SAMRÅDSHANDLING

Detalplan för del av fastigheten

Imröret 10 m.fl. vid

Önskehetsplan

i stadsdelen Högdalen i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor Planavdelningen
2025-03-19

Karin Stenqvist
planchef

Påbörjad av SBN

Godkänd av SBN

Anlagan av

Laga kraft

S-Dp 2020-11016

Robert Moberg
stadsplanerare