Cad: Gunnar Svahn

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

Användning av mark

Allmänna platser

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

Kvartersmark

- B — Bostäder
- B1 — Bostadskomplement
- C — Centrumändamål
- C1 — Centrumändamål får anordnas i bottenvåning.
- C2 — Centrumändamål ska anordnas i bottenvåning.
- E — Teknisk anläggning
- E1 — Elnätstation
- K — Kontor
- P1 — Trappa och hiss till parkering.
- P2 — Parkering under mark.
- R — Idrott
- S — Skola
- S1 — Förskola
- S2 — Förskola ska anordnas i bottenvåning och får innymmas på andra våningen.
- T1 — Tunnelbana under mark samt tillhörande tekniska anläggningar. Användning avgränsas i höjdled från angiven schaktningsnivå till illustrerad blå linje i sektion A-A på plankartan.
- Q1 — Centrum- och kontorsändamål.

Allmänna platsers anordnande

- +0,0 — Föreskriven höjd över nollplanet.

Kvartersmarkens anordnande

Utnyttjandegrad

- e1:000 — Största bruttoarea i kvadratmeter ovan mark.
- e2:000 — Största byggnadsarea i kvadratmeter ovan mark.
- e3 — Komplementbyggnader får uppföras.
- e4 — Trappa mellan gård och tak får uppföras.

Begränsning av markens utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras. Undantag gäller för skärmtak och balkonger.
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Bullerplank, balkonger, ventilationsanordningar och skärmtak får uppföras.

Höjd på byggnader och takvinkel

- +00,0 — Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Därutöver får växthus i transparent material anordnas för bostads-, skol- och förskoleändamål.
- 00-00 — Minsta respektive största taklutning i grader.

Placering

- p1 — Byggnad får placeras i gräns mot GATA.

Där inget annat anges ska ny byggnad ovan mark i huvudsak placeras 0,5 meter från fastighetsgräns mot allmän plats, se "illustration 2" på plankartan.

Utformning

- f1 — Fasad ska huvudsakligen utföras i tegel.
- f2 — Fasad ska utföras i glasbetong.
- f3 — Fasad ska huvudsakligen utföras i trä.
- f4 — Fasad ska huvudsakligen utföras i tegel och trä.
- f5 — Fasad ska huvudsakligen utföras i puts.
- f6 — Fasad ska huvudsakligen utföras i keramiska plattor.
- f7 — Minst två stycken bostäder ska ha en entré mot gata.
- f8 — Byggnaderna ska i huvudsak gestaltas som terrasserade volymer enligt sektion B-B på plankartan.
- f9 — Längs sida mot söder ska fasaden delas upp i rätvinkliga förskjutna partier.
- f10 — Arkad med minst 2 meters djup och 3 meters höjd ska finnas mot allmän plats i öster.
- f11 — Portik med bredd om minst 2,5 meter ska finnas.
- f12 — Nya fönster ska vara av stål eller gjutjärn och överensstämma med ursprungliga eller befintliga avseende dimensioner och kulör.
- f13 — Tillkommande anordningar på tak ska vara anpassade till ursprungligt eller befintligt taklandskaps karaktär och kulörverkan.
- f14 — Tillbyggnader såsom tvärkopplingar samt anordningar på tak ska vara anpassade till ursprungligt eller befintligt taklandskaps karaktär och kulörverkan.
- f15 — Mot allmän plats får balkonger längs en fasad kraga ut max 1,4 meter med en fri höjd på 3,8 meter ovan intilliggande marknivå.
- f16 — Tak ska utformas som förskolegård.

Byggnader ska utföras med robusta material och med hög gestaltningsambition, samt hög materialkvalitet och väl utformade detaljer.

Byggnadernas material- och färgskala ska följa gestaltningsprinciper enligt illustration i planbeskrivningen sid. 35. Byggnad markerad med två utformningsbestämmelser gällande fasadmaterial ger frihet att välja mellan dessa. Entrépartier ska utformas i trä eller metall. Läge för eventuella elementskarvar och dilatationsfogar, stuprör och kulörbyten ska samordnas och ligga i samma vertikala eller horisontella linje.

Huvudentréer till lokaler ska placeras mot allmän plats, skola undantaget. Huvudentréer till bostäder ska huvudsakligen placeras mot allmän plats och vara markerade.

Mot allmän plats ska bottenvåning utformas med en våningshöjd om minst 3,5 meter.

Tekniska anläggningar och växthus på tak ska vara indragna minst 1,5 meter från fasadliv mot allmän plats.

Balkonger får inte kraga ut över allmän plats. Mot allmän plats får balkonger längs en fasad kraga ut max 1,4 meter med en fri höjd om minst 4,7 meter ovan intilliggande marknivå där inget annat anges. Utkragande balkonger får inte glasas in. Undersida av balkongplatta ska omhändertas i gestaltningen.

Mot allmän plats får bostadens nedre fönsterkarm i bottenvåning vara högst 2,2 meter ovanför intilliggande marknivå. Mot allmän plats får centrumändamålets nedre fönsterkarm i bottenvåning vara högst 0,7 meter ovanför intilliggande marknivå.

Utförande

- +0,0 — Lägsta nivå i meter över nollplanet för schaktning, spontning, pålning, borrning eller andra ingrepp i undergången. Nivån får underskridas för tunnelbana samt tillhörande tekniska anläggningar och dess räddning- och driftsystem.

Lägsta nivå i meter över nollplanet för grundvattendränerande ingrepp. Nivån får underskridas för tunnelbana samt tillhörande tekniska anläggningar och dess räddning- och driftsystem. Se illustration 1 på plankartan.

Markens anordnande och vegetation

- +0,0 — Föreskriven höjd över nollplanet.

Skydd av kulturvärden

- q1 — Byggnadens volym får inte förändras utöver uppförande av icke dominerande ventilationshuvar eller andra mindre tekniska anläggningar.
- q2 — Byggnadens bevarade fasadarkitektur och material ska bibehållas till sin utformning. Med detta menas bågformade murdöppningar, mönstermurad takfot, nischer av kalksten liksom fasader av kalksandstegel med socklar och byggnadsdetaljer av granit, Nya entréer och fönster får endast tas upp i tidigare dörr- och fönsterlägen.
- q3 — Byggnadens volym får inte förändras, med undantag för markerat område på tak, enligt illustration 3 på plankartan, se planbeskrivning sid. 47-48.
- q4 — Pelarsystem av stål ska i huvudsak bevaras förutom i samband med håltagningar i fasad där det enligt bestämmelsen k2 tillåts och där det krävs för att möjliggöra på- och tillbyggnad i enlighet med detaljplanen. Intrycket av det obrutna takfallet mot Hallvägen ska bevaras.

Rivningsförbud

- r — Byggnaden får inte rivas.

Varsamhet

- k1 — Byggnadens karaktärsdrag ska bibehållas. Vid utvändiga underhållsarbeten ska utförande beträffande utseende och kvalitet väljas i ett utförande som är typiskt för byggnadens eller byggnadsdelens huvudkaraktär.
- k2 — Byggnaden ska vara putsad. Interiöra ursprungliga trappor i kalksten och trä ska vid renovering beaktas. I byggnadens östra fasad mot Hallvägen får håltagningar i mur endast ske innanför markerat område, se illustration i planbeskrivning sid. 50. I byggnadens gavelfasader mot norr och söder får uppglasning och nya entréer endast ske inom markerat område, se illustration i planbeskrivning sid. 50.

Skydd mot störning

- m1 — Bullerskydd mot Boskapsvägen ska uppföras med en lägsta höjd på +40,7 meter över nollplanet.

Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum samt förskola ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage.

Byggnader ska grundläggas och utformas så att stomljud från rulltrappor, hissar, fläktar samt övriga installationer knutna till SL:s verksamhet inte överskrider riktvärden för lågfrekvent buller (FoHMFS 2014:13) i bostäder samt förskola.

Bostadsbyggnad ska placeras och utformas så att riktvärden för buller följs.

Administrativa bestämmelser

Ändrad lovplikt

Startbesked för ändrad markanvändning får endast ges under förutsättning att markföroreningar har avhjälpts och/eller skyddsåtgärder har vidtagits på fastigheten. Dock får startbesked ges för att avhjälpa dessa markföroreningar och/eller vidta skyddsåtgärder.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har fått laga kraft.

UPPLYSNINGAR

Planen består av:
- plankarta med bestämmelser

Till planen hör:
- planbeskrivning

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

ILLUSTRATIONER

- ---------- Illustrationslinje
- *illustration* Illustrationstext

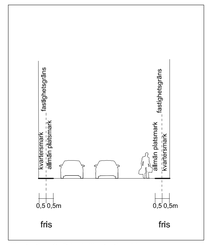


Illustration 2, Principillustration fris.

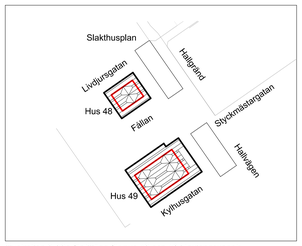


Illustration 3. Yta för tillägg för hus 48 och 49 i taklandskapet: Inom rödmarkerad zon får tillägg göras i taklandskapet.

GRUNDKARTA

- Stadsdelsgräns
- Kvarter enligt detaljplan, Allmän plats-gräns
- Fastighetsgräns (Kvarterstraktgräns,Traktgräns Fastighetsområdesgräns)
- Fastighetsutrymmesgräns 3D
- Fastighetsbeteckning
- Fastighetsbeteckning 3D
- Gemensamhetsanläggning
- Servitutsområde
- Ledningsrättsområde
- Fornlämningsområde
- Byggnad
- Väg/gångbanekant
- Staket
- Mur
- Stödmur
- Träd
- Nivåkurvor
- +0.0 Markhöjd
- Transformatorbyggnad

NORR

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd.
Upprättad av Stadsmätningsavdelningen
Aktualitetsdatum 2020-08-12
Anne Lindell
kartingenjör

0 50m
Skala 1:1000, utskriftsformat A0

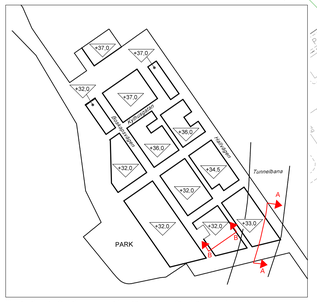
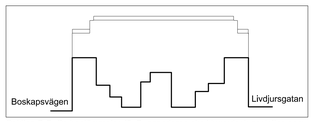
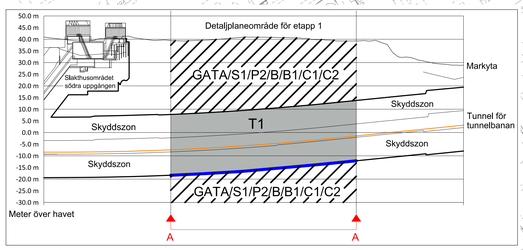


Illustration 1. Sektioner samt bestämmelser för dränerande ingrepp. Ej skalenlig.



Sektion B-B. Se bestämmelse f8, Byggnaderna ska i huvudsak gestaltas som terrasserade volymer i enlighet med principsektion ovan.



Sektion A-A. Sektionen visar avgränsning av användning av kvartersmark.

Godkänt dokument - Anna Lina Axelsson, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2020-12-11, Dnr 2017-02397

Detaljplan för fastigheten Kylfacket 1 m.fl.

Etapp 1 Slakthusområdet

i stadsdelen Johanneshov i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2020-08-19
Rev. 2020-11-11

Anna Lina Axelsson
planchef

William Stepp
stadsplanerare

Godkänd av SBN
Antagen av
Laga kraft

Dp 2017-02397-54