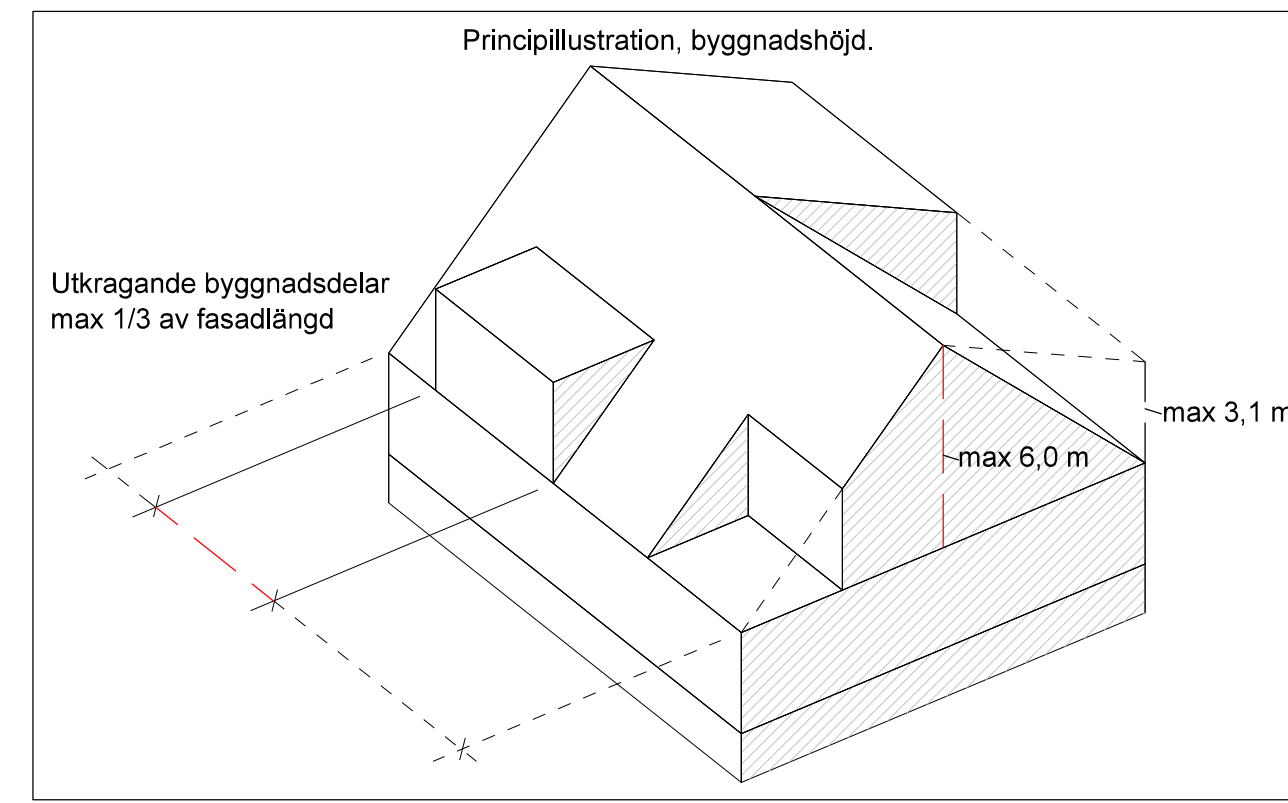
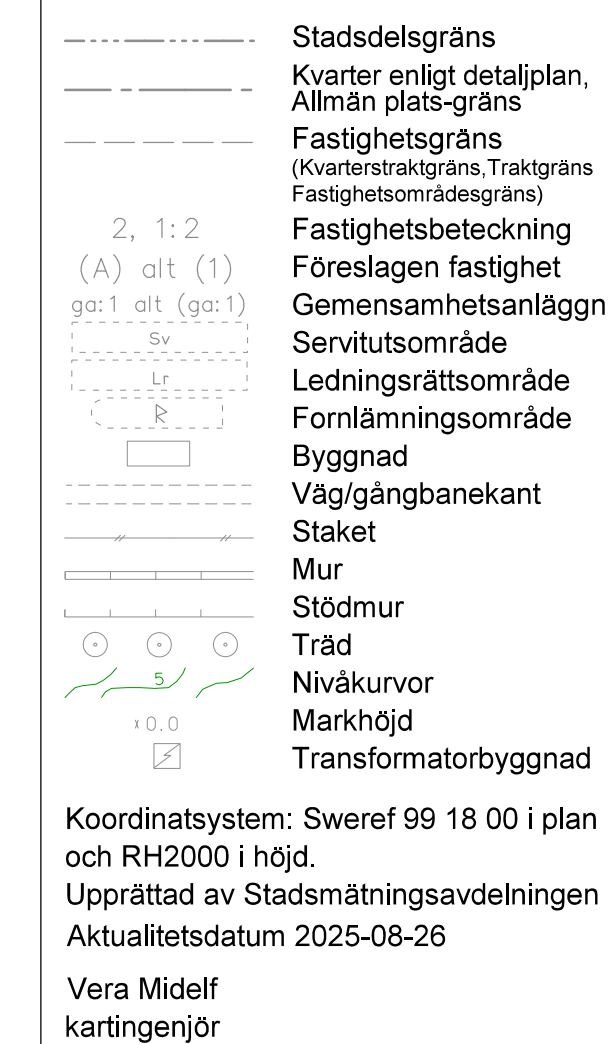
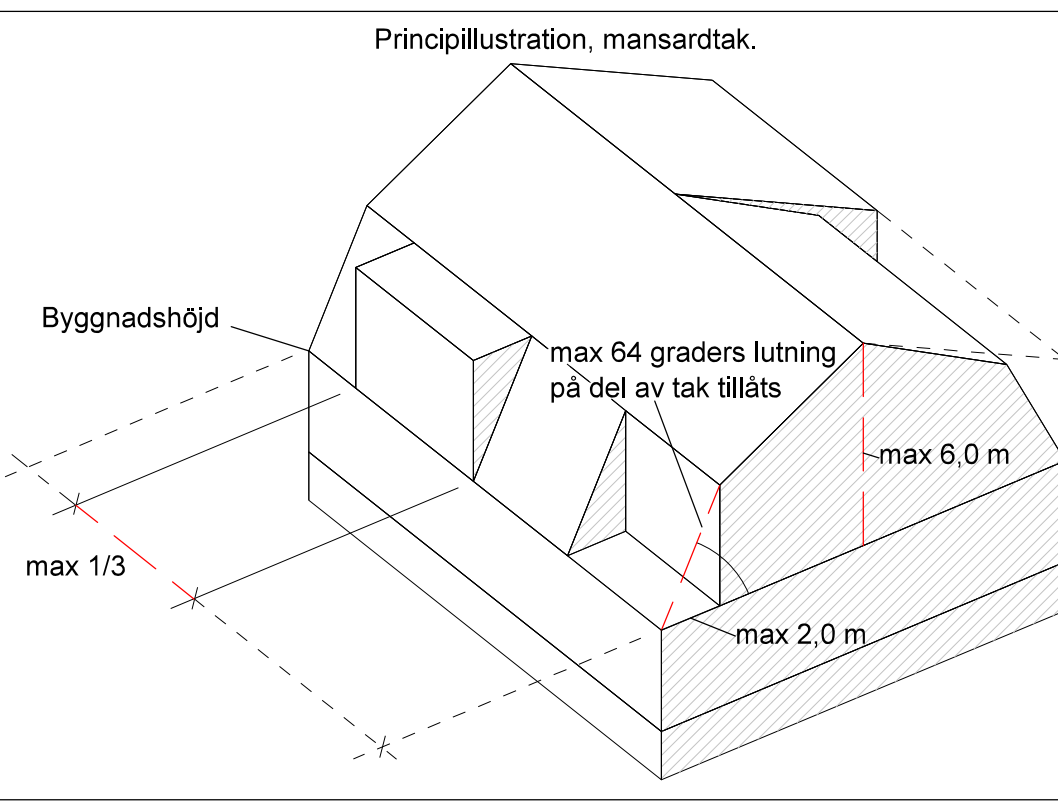




GRUNDKARTA



Principillustrationer.



ILLUSTRATIONER



PLANBESTÄMMELSER

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

Gränsbeteckningar

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

Användning av mark

Allmänna platser

- GATA
- Fordons-, gång- och cykeltrafik
- PARK
- NATUR
- Naturområde

Kvarteretsmark

- B Bostäder
- C Centrum
- C1 Centrum. Lokaler för centrumändamål ska inrymmas i entré- våning till minst 25 % av fasadlängd mot GATA. Procent- satsen minskar till 10 % om en större lokal om minst 150 kvadratmeter LOA anordnas mot allmän plats.
- P Parkering

- C2 Centrum. Lokaler för centrumändamål ska inrymmas i entré- våning till minst 15 % av fasadlängd mot GATA. Procent- satsen minskar till 10 % om en större lokal om minst 150 kvadratmeter LOA anordnas mot allmän plats.
- D Vård
- E1 Teknisk anläggning. Fjärrvärmeanläggning.
- E2 Teknisk anläggning. Transformatorstation.
- J1 Ej störande industriverksamhet.
- K Kontor
- O1 Hotell
- R1 Kulturella verksamheter.
- S1 Förskola. Förskola ska anordnas inom användningsområde om minst 500 kvm LOA under 15 år från att planen fått laga kraft. Därefter får förskola anordnas. Vid anläggande av förskola ska förskolegård anordnas till en yta motsvarande minst 1,3 gånger förskolans LOA.
- T1 Trafikområde för tunnelbana.

Allmänna platser anordnande

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet.

Kvarteretsmarkens anordnande

Utnyttjandegrad

- e1 Största sammanlagda bruttoarea för våningar ovan nivå +19,0 är 4900 kvadratmeter.
- e2 Största sammanlagda bruttoarea för våningar ovan nivå +19,0 är 1100 kvadratmeter.
- e3 Största sammanlagda bruttoarea för våningar ovan nivå +17,0 är 2450 kvadratmeter.
- e4 Största sammanlagda bruttoarea för våningar ovan nivå +19,5 är 1950 kvadratmeter.
- e5 Största sammanlagda bruttoarea för våningar ovan nivå +10,8 är 7780 kvadratmeter.
- e6 Största sammanlagda bruttoarea för våningar ovan nivå +12,0 är 10600 kvadratmeter.
- e7 Största sammanlagda bruttoarea för våningar ovan nivå +17,5 är 1000 kvadratmeter.
- e8 Fristående förråd får uppföras om sammanlagt 30 kvm och med en högsta nockhöjd om 4,0 meter.
- e000 Största sammanlagda bruttoarea i kvadratmeter ovan mark.

Begränsning av markens utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras, undantaget där planbestämmelse e8 gäller. Balkonger, skärmtak, murar och upphöjda uteplatser tillåts. Parkering medges inte om inget annat anges. Fristående sopkasuner och behållare medges inte om inget annat anges.
- Marken får bebyggas med fristående förråd, skärmtak och dylikt. Parkering medges inte annat än till rörelsehindrad.
- Marken får byggas under med planterbart och/eller körbart bjälklag. Övan detta får byggnad inte uppföras. Minst 30 % av gård ska utformas med underbyggnad som tål 0,8 meters jordjup. Parkering på gård medges inte.
- Marken får byggas under/över med planterbart och/eller körbart bjälklag. Övan detta får fristående förråd uppföras om sammanlagt 30 kvm och nockhöjden får högst vara 4,0 meter. Minst 30 % av gård ska utformas med underbyggnad som tål 0,8 meters jordjup. Parkering på gård medges inte.

Höjd på byggnader

- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet mot gatusida. Mot grädsida tillåts 3,1 meter högre än högsta angivna byggnadshöjd, se principillustration. Över högsta byggnadshöjd får frontespiser och takkupor uppföras till maximalt 1/3 av byggnadens fasadlängd. Högsta totalhöjd är 6,0 meter över angiven byggnadshöjd.
- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.
- Högsta höjd för bjälklagskonstruktion i meter över nollplanet.

Utformning

- f1 Högsta antal våningar.
- f1 Översta våningen ska utformas indragen med minst 1,6 meter.
- f2 Översta våningen mot GATA och PARK ska utformas indragen med minst 1,6 meter. Gäller inte mot Örnsbergsvägen.
- f3 Översta våningen mot norr ska utformas indragen med minst 1,6 meter.
- f4 Översta våningen ska utformas indragen med minst 1,6 meter. Gäller inte mot innergård.
- f5 Översta våningen mot GATA ska utformas indragen med minst 1,6 meter på minst 40 % av fasadlängden.
- f6 Översta två våningarna ska utformas indragna med minst 1,6 meter.
- f7 Översta två våningarna mot GATA ska utformas indragna med minst 1,6 meter på minst 40 % av fasadlängden.
- f8 Översta två våningarna ska utformas indragna med minst 1,6 meter. Gäller inte mot innergård.
- f9 Översta tre våningarna mot GATA ska utformas indragna med minst 1,6 meter på minst 40 % av fasadlängden.
- f10 Påbyggnader ska underordna sig ursprungsbyggnadens genom att gestaltas för ett lättare uttryck i volym, material och kulör. Fönstersättning ska i huvudsak linjera med befintlig byggnad.
- f11 Balkonger och burspråk får totalt kraga ut högst 1,5 meter från fasad.
- f12 Balkonger ska integreras i byggnadsvolymen och får inte kraga ut utanför egenskapsgräns.
- f13 Mansardtak medges med maximal takvinkel 64 grader, se principillustration.
- f14 Byggnadsdel ska utformas med rundade hörn mot norr.
- f15 Portik i gatunivå ska finnas.
- f16 Mur i gräns mellan kvartersmark och park får maximalt vara 0,5 meter synlig höjd.
- f17 Teknisk anläggning ska utformas med genomskiktigt staket i corten eller annat väderbeständigt material med motsvarande karaktär, och utformas med rundade hörn mot park.
- f18 Sopkasuner eller kärtskåp tillåts och ska utformas med avgränsande vegetation eller plank.

Fasader ska utformas utan synliga elementskarvar. Gäller ej fasader i tegel där elementskarvar är en inarbetad del av helhetsgestaltningen. Fasader och sockel mot GATA på ny bebyggelse ska vara indelade i gestaltungs- mässigt väl åtskilda enheter med en maximal fasadlängd om 60 meter. Ny bebyggelse ska utformas i jordkulörer, i materialen tegel, puts eller trä. Återbrukade material i annat material och kulörer tillåts. I sockelvåning tillåts även stenmaterial och keramiska material. Balkonger får kraga ut över allmän plats med maximalt 0,5 meter där inget annat anges. Utkragande balkonger och utkragande byggnadsdelar mot GATA ska ha en minsta frihöjd om 4,0 meter ovan mark, undantaget mot GATA i förlängning av Margaretha Krooks Gata där minsta frihöjd får vara minst 3,0 meter ovan mark. Balkonger mot GATA får inte glassas in. Tekniska utrymmen och installationer ska rymmas inom angiven byggnads- volym, alternativt vara indragna minst 4,0 meter från fasadiv mot allmän plats och uppta sammanlagt maximalt 10 % av takytan. Bottenvånings upplevda höjd ska mot GATA ska i genomsnitt vara minst 4,0 meter per kvartersida. Gäller ej i bottenvåning mot GATA i förlängning av Margaretha Krooks Gata eller byggnad med k1-bestämmelse. Byggnader ska utformas enligt arkitektonisk idé och övergripande gestaltungsprinciper i planbeskrivning sidan 37-56.

Utförande

- b1 Portik genom byggnaden ska finnas i marknivå. Portiken ska vara minst 10 meter bred och ha en minsta frihöjd om 3 meter. Högsta höjd för bjälklagsnivå är +7,5 meter över nollplanet. Fasta element som blockerar vattenlöfden medges inte, undantaget konstruktionspelare.
- b2 Balkonger får ej kraga ut mot Trafikområde för tunnelbana.
- b3 Byggnadens fasad mot Trafikområde för tunnelbana ska utföras i obrännbart material.

Dagvattenmagasin får uppföras.

Markens anordnande och vegetation

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet.
- parking Parkering får finnas.
- ph Parkering får finnas för rörelsehindrade.

In- och utfart

- In- och utfartsförbud.

Skydd av kulturarvden

- q1 Byggnadens exteriör ska bevaras med avseende på volym, takutformning och fasadutformning. Där byggnad medges som en förlängning av byggnaden ska byggnaden ske på ett sådant sätt att byggnaden inte skadas och det visuella intrycket av byggnaden bibehålls.

Rivningsförbud

- r Byggnaden får inte rivras.

Varsamhet

- k1 Vid ändring och underhåll ska hänsyn tas till byggnadens proportioner och fasadindelning. Byggnadens volym, dess tidstypiska karaktärsdrag avseende gestaltning, utförande och material ska beaktas vid om- och tillbyggnad. Nya fönster och balkonger på befintliga byggnader ska huvudsakligen följa befintliga proportioner på fasader som vetter mot allmän plats- mark. Underhåll av exteriör ska utföras på ett sådant sätt att utseende, fasadmaterial, färgsättning och kvalitet väljs i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomstid. Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder som är anpassade till byggnadens karaktärsbärande detaljer.

Skydd mot störning

- m1 Entréer ska anordnas så att utrymning av byggnad kan ske mot Selmedalsvägen.
- m2 Entréer ska anordnas så att utrymning av byggnad kan ske mot innergård eller förlängning av Margaretha Krooks Gata.
- m3 Ytan ska vara framkomlig för räddningsfordon.
- m4 Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljusnivå i rum för sömn och vila ej överskrider 32 dBA (fast) vid tågpassage.
- m5 Där trafikbuller vid fasaden överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå ska lägenheter större än 35 kvm utformas med minst hälften av boningsrummen orienterade mot ljuddämpad sida. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.
- m6 Garageinfart under nivå +5,3 meter över nollplanet ska försees med översvämningsskydd.
- m7 Bullerskärm med en högsta höjd om 2,0 meter får uppföras.
- m8 Bullerskärm med en högsta höjd om 1,4 meter får uppföras mellan förskolegård och GATA. Bullerskärm ska utformas delvis genomskiktig.
- m9 Bebyggelse ska uppföras på ett sådant sätt att denna ej skadas av tillfälliga översvämningar upp till +5,3 meter över nollplanet.
- m10 Bebyggelse ska uppföras på ett sådant sätt att denna ej skadas av tillfälliga översvämningar upp till +8,2 meter över nollplanet.

Administrativa bestämmelser

Villkor för lov

Föreningar ska vara avhjälpta och/eller skyddsåtgärder ha vidtagits så att marken blir lämplig för infiltrationsanläggningar samt avsett ändamål innan startbesked för nybyggnad ges för väsentlig ändrad markanvändning. Etappvis utbyggnad och sanering är möjlig och tillåts.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u1 Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- u2 Marken och utrymme under byggnad ska vara tillgänglig för allmännyttiga fjärrvärmeledningar.
- x1 Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykelbana med en bredd om minst 1,5 meter.
- x2 Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångbro.

Markreservat för gemensamhetsanläggning

- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för kvartersgata.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 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). Planområdet ligger invid sekundär skyddszon till Östra Mälaren. För att tillgodose syftet med vattnskyddsområdet har Länsstyrelsen meddelat, med stöd av 7 kap. 22§ MB, skyddsföreskrifter och allmänna bestämmelser som ska gälla inom skyddsområdet. Hanteringen av dagvatten ska ske i enlighet med skyddsföreskrifterna på ett sätt som inte medför förorening av Mälarens vatten.

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för Örnsbergs industriområde
kvarteret Pincetten m fl
i stadsdelen Hägersten och Aspudden
i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2025-09-02
Pia Olvebro
planchef
Joel Berring
stadsplanerare
Godkänd av SBN
Antagen av
Laga kraft

Dp 2019-05964