



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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA
- Park
- Torg

Kvartersmark

- Bostäder
- Centrum

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte föras med byggnad. Parkering medges endast där så anges.
- Marken får endast föras med med komplementbyggnader. Endast garage under mark.

Byggnaders användning

- Lokal för centrumändamål ska finnas i byggnadens hörn mot Solhems hagväg och TORG.
- Lokaler för centrumändamål får finnas i bottenvåning. Vind får inte inredas med bostad.

Höjd på byggnadsvärk

- Högsta nockhöjd är 32.0 meter över angivet nolplan.
- Högsta nockhöjd är 33.0 meter över angivet nolplan.
- Högsta nockhöjd är 33.5 meter över angivet nolplan.
- Högsta nockhöjd är 34.0 meter över angivet nolplan.
- Högsta nockhöjd är 34.5 meter över angivet nolplan.
- Högsta nockhöjd är 35.0 meter över angivet nolplan.
- Högsta nockhöjd är 35.5 meter över angivet nolplan.
- Högsta nockhöjd är 22.5 meter över angivet nolplan.
- Högsta nockhöjd är 4 meter ovan mark.
- Högsta nockhöjd är 17 meter över angivet nolplan.

Markens anordnande och vegetation

- Träd får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädskjudom eller om det utgör en fara för person eller egendom.
- Marken får endast föras med markparkering. Områdets naturkaraktär ska bevaras. Lekplats och vistelsezoner tillåts.

Parkering medges endast som kantstensparkering längs med kvartersgata. Kvartersmark som möter parkstråk i sydväst ska ansluta till marknivå inom PARK.

Skydd mot störningar

- Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.

Friskluftintag på byggnader mot Solhems Hagväg placeras mot gården.

Stängsel, utfart och annan utgång

In- och utfart får inte finnas.

Takvinkel

Minsta takvinkel är 30 grader. Största takvinkel är 35 grader.

Utformning

- Trappa ska finnas. Övrig mark ska utformas planterad.
- Trappa eller slätt ska finnas. Övrig mark ska utformas planterad.
- Bottenvåningens fasad mot Spånga kyrkväg ska utföras i tegel och i samma kulör som ovanliggande fasad eller i en nyans mörkare.
- Bottenvåningen mot GATA och TORG ska vara förhöjd och markeras med en list av plåt.
- Husgrupp mot GATA och TORG ska delas in i två trapphusenheter, där terrängen ska vara avläsbar i höjdsättning av nockhöjd, takfot och sockel som ska förskjutas i höjledd och varierar i nivå med marken.
- Förgårdsmark ska utformas planterad. Gångväg till bostadsentré och cykelparkering medges.

Balkonger får kraga ut högst 1,4 meter från fasaden och ska ha en fri höjd på minst 3,0 meter.

Balkongräcken ska utföras med pinnräcke. Balkongplatta av betong ska ha ursprung i yttre underkant. Utrågande balkonger får inte glassas in mot GATA och TORG.

Fönsterdörr och fönsteromfattningar ska utformas med utskjutande inramning med livskillnad och vara putsad. Ramen ska utföras med samma kulör som fasad.

Om balkonger placeras mot GATA och TORG ska de placeras i två symmetriskt vertikala rader per trapphus med ett indrag om minst 2 meter från fasadhörn.

Bottenvåningens fasad ska utföras i puts i samma kulör som ovanliggande fasad eller i en nyans mörkare.

Skärmtak får finnas över entré och får kraga ut högst 1 meter från fasad.

Fönster, rämnor och stuprör, balkongräcken och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör som respektive byggnad.

Husgrupperna ska utformas enhetligt och variera i kulör.

Huvudentré ska placeras mot gata. Entrépartiet ska bestå av glas och trä.

Lokaler för centrumändamål ska ha en fri höjd om minst 3,5 meter mot GATA och TORG. Fönster till lokaler ska utföras med stora gaspartier med en hög andel uppglasning av bottenvåningens fasad.

Fasader ska utföras i puts utan synliga elementskarvar.

Tak ska utformas som ett symmetriskt sadeltak, där takfallen har samma lutning ochnocklinjen placeras i mitten av byggnaden. Takkupor får inte anordnas.

Stödmur mot allmän plats får uppföras till en höjd om 1 meter. Stödmur ska utformas i sten eller betong med reliefverkan.

Utförande

- Bjälklag ska utföras planterbart.

Färdig golvnivå i bostäder med fönster mot Spånga kyrkväg ska vara minst 0,8 meter ovan färdigt golv mått från närmsta huvudentré.

Ändrad lovplikt

- Marklov krävs även för fällning av träd.

SEKUNDÄRA EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- Markreservat för allmännyttig gångtrafik.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla f.r.o.m. laga kraft.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Illustrationstext

UPPLYSNINGAR

Planen består av:
- plankarta med bestämmelser
Till planen hör:
- planbeskrivning

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

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för fastigheten

Esbjörn 1 m.fl.

i stadsdelen Solhem i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor

Planavdelningen

2025-09-23

Louise Heimler

planchef

Påbjud av SBN 2022-11-24

Godkänd av SBN

Antagen av

Laga kraft

Louise Forsvik

stadsplanerare

S-Dp 2022-13078

GRUNDKARTA

- Stadsdelsgrens
- Kvarter enligt detaljplan.
- Allmän plats-gräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Föreslagen fastighet
- Gemensamhetsanläggning
- Servitutsområde
- Ledningsrättsområde
- Fornlämningsområde
- Byggnad
- Väggångsbaneant
- Staket
- Mur
- Träd
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Sveref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd.
Upprättad av Stadsplaneringsavdelningen
Aktualitetsdatum 2025-08-26
Karin Edsman
Kartingenjör

