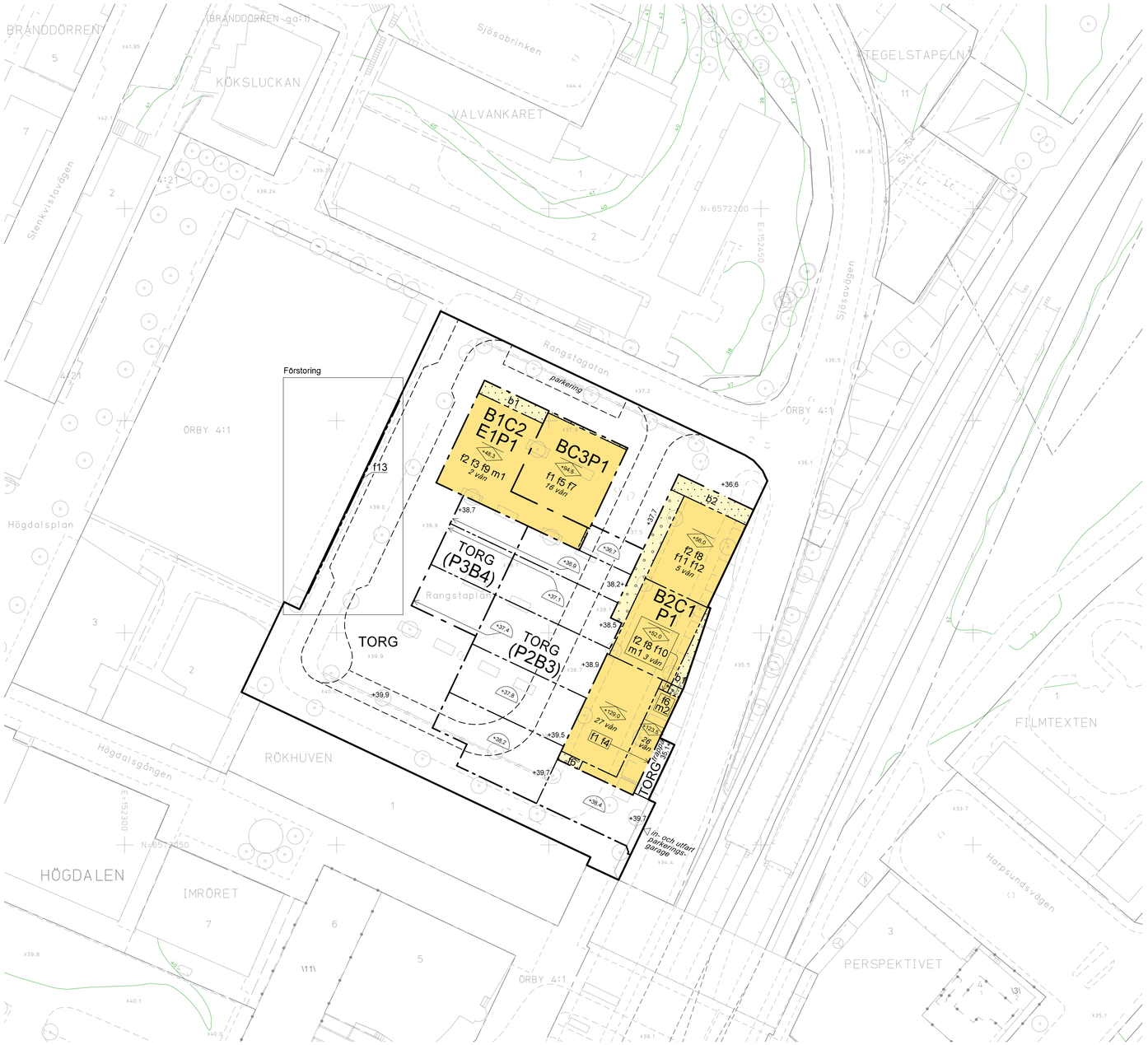
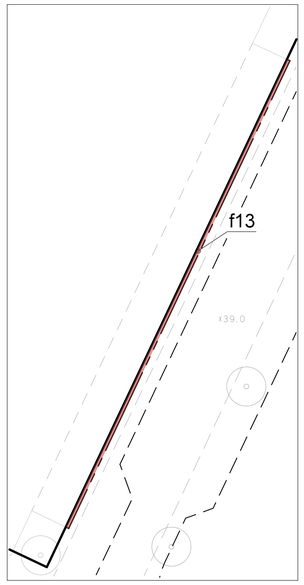
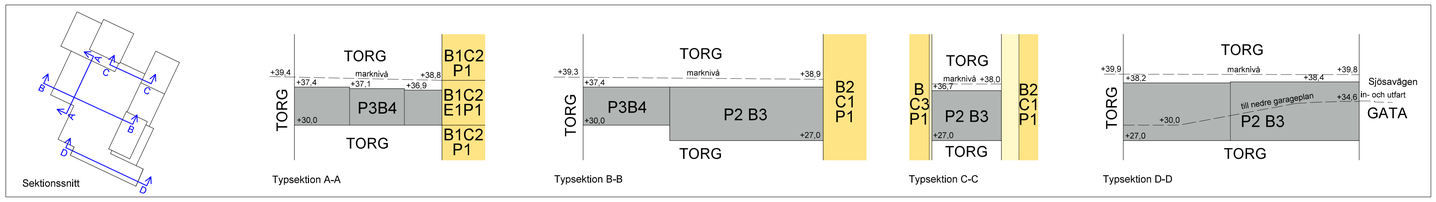
Cad: Gunnar Swahn/Sanna Nordby



Skala 1:500, utskriftsformat B1



Förstoring bestämmelse f13, skala 1:250. Ytan förtydligad i rött.



Sektioner för användning av mark. Ej skalenligt.

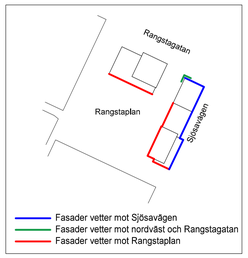


Illustration A. Indelning av fasader.

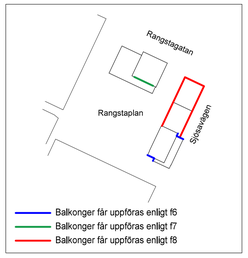


Illustration B. Visar var balkonger får uppföras enligt bestämmelse f6, f7 och f8.

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

TORG — Torg

Kvartersmark

B — Bostäder

B1 — Bostäder. I bottenvåning endast entréer till bostäder.

B2 — Bostäder. I bottenvåning längs fasad som vetter mot Rangstaplan, enligt illustration A, endast entréer till bostäder.

B3 — Bostadskomplement under mark avgränsas nedåt till +27,0 meter över nollplanet och uppåt till lägsta nivå för schaktning, sprängning och borrning eller andra ingrepp i undergrunden.

B4 — Bostadskomplement under mark avgränsas nedåt till +30,0 meter över nollplanet och uppåt till lägsta nivå för schaktning, sprängning och borrning eller andra ingrepp i undergrunden.

C1 — Centrum. Lokaler för centrumändamål ska anordnas i bottenvåning längs fasad som vetter mot Rangstaplan, enligt illustration A, och får anordnas i bottenvåning utmed övriga fasader.

C2 — Centrum. Lokaler för centrumändamål ska anordnas i bottenvåning och får anordnas i våning ovan bottenvåning.

C3 — Centrum. Lokaler för centrumändamål får anordnas i bottenvåningen och i våning ovan bottenvåning.

E1 — Teknisk anläggning. Transformatorstation får anordnas mellan nivåerna +38,8 och +30,0 i meter över nollplanet.

P1 — Parkering i garage under mark. Endast entré till parkering i bottenvåning mot torg.

P2 — Parkering i garage under mark avgränsas nedåt till +27,0 meter över nollplanet och uppåt till lägsta nivå för schaktning, sprängning och borrning eller andra ingrepp i undergrunden.

P3 — Parkering i garage under mark avgränsas nedåt till +30,0 meter över nollplanet och uppåt till lägsta nivå för schaktning, sprängning och borrning eller andra ingrepp i undergrunden.

Allmänna platsers anordnande

+0,0 — Föreskriven höjd över nollplanet

Kvartersmarkens anordnande

Begränsning av markens utnyttjande

Byggnad får inte uppföras. Trappor, terrasser och stödmurar får anordnas. Parkering medges ej.

Marken får byggas under med planterbart och körbart bjälklag. Ovan detta får byggnad inte uppföras. Trappor, terrasser och stödmurar får anordnas. Parkering medges ej.

Höjd på byggnader

+0,0 — Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.

+00,0 — Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.

Utformning

f1 — Byggnad ska utföras i ljusa varma kulörer.

f2 — Byggnad ska utföras i varma jordnära kulörer som skiljer sig från intilliggande byggnad.

f3 — Portik med en minsta fri höjd om 4,0 meter och ett minsta djup om 3,0 meter ska finnas längs fasad som vetter mot Rangstaplan. Portikens undertak ska vara klätt i trä.

f4 — Fasad ovan sockelvåningar ska utföras med reliefverkan där reliefens djup ska vara minst 25 mm. Relief i fasad och fönsterplacering- samt proportionering ska utformas för att förstärka uttryck av slankhet och vertikalitet. Sockelmotiv ska utföras i trä. Tekniska utrymmen ska rymmas inom angiven nockhöjd. Enstaka tekniska installationer samt anläggning för lokal energiförsörjning, såsom solpaneler och solfångare, får sticka upp maximalt 1,5 meter över angiven nockhöjd och ska vara indragna minst 2,0 meter från fasadliv. Portik med en minsta fri höjd om 4,0 meter och ett minsta djup om 3,0 meter ska finnas längs fasad som vetter mot söder och Högdalsgången. Portikens undertak ska vara klätt i trä.

f5 — Fasad ovan sockelvåningar ska utföras med reliefverkan där reliefens djup ska vara minst 25 mm. Tekniska utrymmen och enstaka tekniska anordningar får placeras på tak, sticka upp maximalt 1,3 meter över omgivande taksarg och ska placeras indragna minst 2,5 meter från fasadliv. Portik med en minsta fri höjd om 4,0 meter och ett minsta djup om 3,0 meter ska finnas längs fasad som vetter mot norr och Rangstagatan.

f6 — Balkonger får uppföras upp till våning nio, enligt illustration B. Balkonger får glasas in. Inglasning ska ske utan synliga profiler.

f7 — Balkonger får uppföras upp till våning åtta på fasad som vetter mot Rangstaplan, enligt illustration B. Balkonger får kraga ut 1,5 meter utanför fasadliv och ska vara indragna minst 2,0 meter från fasadhörn.

f8 — Balkonger får uppföras och kraga ut 1,5 meter utanför fasadliv, enligt illustration B.

f9 — Takterrass avsedd för gemensam uteplats ska finnas. Utöver angiven nockhöjd får genomsiktligt bullerskydd, växthus och pergola uppföras på takterrass indragna minst 1,5 meter från fasad.

f10 — Takterrass avsedd för gemensam uteplats ska finnas. Utöver angiven nockhöjd får bullerskydd, växthus och pergola uppföras på takterrass. Bullerskydd ska vara genomsiktligt, placeras i fasadliv, utformas som ett tydligt ramverk och motsvara en våningshöjd.

f11 — Bottenvåningens fasader i hörnet som vetter mot nordväst och Rangstagatan, enligt illustration A, ska huvudsakligen vara uppglasade.

f12 — Tekniska anläggningar för lokal energiförsörjning, såsom solpaneler och solfångare, får uppföras fristående på tak och får sticka upp maximalt 1,5 meter över angiven nockhöjd och ska vara indragna minst 2,0 meter från fasadliv.

f13 — Byggnadsverk får kraga ut över allmän platsmark och ska ha en minsta fri höjd om 3 meter ovan denna.

Fasad i bottenvåning som vetter mot Rangstaplan, enligt illustration A, ska i huvudsak vara uppglasad.

Bottenvåning som vetter mot Rangstaplan, enligt illustration A, ska ha en minsta fri höjd om 4,0 meter, mätt från färdig golvnivå till underkant bjälklag ovan bottenvåning.

Minst tre entréer ska finnas i fasad som vetter mot Sjösavägen, enligt illustration A.

Sockelmotiv ska finnas och vara tydligt avläsbar i gestaltningen av fasaden och ges en karaktär som avviker från ovanliggande fasad. Antalet våningar med sockelmotiv kan variera. Balkonger tillåts inte kraga ut utanför fasadliv på våning med sockelmotiv.

Balkonger får inte kraga ut utanför fasadliv där inte annat medges. För balkonger som tillåts kraga ut från fasadliv ska balkongfronten utföras med pinnräcke. Balkonger får inte glasas in där inte annat medges.

Utkragande skärmtak får finnas och ska ha en minsta fri höjd om 3 meter ovan allmän platsmark.

Utförande

+0,0 — Lägsta nivå i meter över nollplanet för schaktning, sprängning och borrning eller andra ingrepp i undergrunden. Nivån får underskridas av parkeringsgarage (P2) och (P3), samt bostadskomplement (B3) och (B4). Lägsta nivå för ingrepp i undergrunden får underskridas endast i den mån det kan ske utan betydande men för underliggande garage.

b1 — Minst 75 % av markytan ska vara genomsläpplig.

b2 — Minst 50 % av markytan ska vara genomsläpplig.

Markens anordnande och vegetation

+0,0 — Föreskriven höjd över nollplanet

Lövträd ska planteras i nya alléer på torget.

Skydd mot störning

m1 — Yta avsedd för gemensam uteplats skärmas för att få högst 50 dBA dygnsekvivalent och högst 70 dBA maximal ljudnivå dag- och kvällstid från trafikbuller.

m2 — Balkong vid bostad utan erforderlig tillgång till ljuddämpad sida med avseende på trafikbuller utformas med delvis inglasning samt heltäckande ljudabsorbent klass A i balkongtak för att tillskapa sådan ljuddämpad sida.

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.

Byggnad ska grundläggas och utformas så att stomljudsnivån i rum för sömn och vila ej överskrider 32 dbA FAST vid tågpassage. Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage

Administrativa bestämmelser

Villkor för lov

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning för bostäder förrän bullerreducerande åtgärder som åstadkommer Zon A för verksamhetsbuller vid planerade bostäder har kommit till stånd.

Genomförandetid

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

ILLUSTRATIONER

Illustrationslinje

illustration — Illustrationstext

x vån — Illustrerat antal våningar räknat från Rangstaplan, se illustration A.

GRUNDKARTA

Stadsdelsgräns

Kvarter enligt detaljplan, Allmän plats-gräns

Fastighetsgräns (Kvartersmarkgräns,Traktgräns Fastighetsområdesgräns)

Fastighetsutrymmesgräns 3D

2 1:2 — Fastighetsbeteckning

\2\ — Fastighetsbeteckning 3D

Sv — Servitutsområde

L — Ledningsrättsområde

Byggnad

Väg/gångbanekant

Staket

Mur

Stödmur

Träd

5 — Nivåkurvor

Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd.
Upprättad av Stadsmätningsavdelningen
Aktualitetsdatum 2024-08-15

Ulrika Testorf
kartingenjör

UPPLYSNINGAR

Vid markarbeten ovan underjordiskt garage kan lägsta nivå för ingrepp i undergrunden underskridas om utredning visar att skador på konstruktionen ej sker.

Planen består av:
- plankarta med bestämmelser

Till planen hör:
- planbeskrivning

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

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av fastigheten Örby 4:1 vid

Rangstaplan

i stadsdelen Högdalen i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2026-09-03

Pia Ölvebro
planchef

Maria Borup
stadsplanerare

Godkänd av SBN
Antagen av
Laga kraft

Dp 2013-13851

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-07, Dnr 2013-13851