



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.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

Användning av mark

Allmänna platser

- GATA Fordons-, gång- och cykeltrafik
- PARK Park

Kvartersmark

- B Bostäder
- C Centrumändamål
- C2 Centrumändamål ska inrymmas i bottenvåning i fasad mot allmän plats till minst 40% av fasadlängden.
- C3 Centrumändamål ska inrymmas i bottenvåning mot GATA/TORG till en yta om minst 50 kvm lokalarea.
- P Parkering i garage, i källarvåning och under gård.
- R Idrott
- S Skola
- S2 Förskola får inrymmas i bottenvåning. Vid anläggande av förskola ska förskolegård anordnas inom gårdsytan till en storlek motsvarande 1,1 gånger inomhus.

Allmänna platser anordnande

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet.

Kvartersmarkens anordnande

Utnyttjandegrad

- e1.0000 Största tillåtna bruttoarea (BTA) i kvm ovan mark. Undantaget garage samt icke temperaturreglerad byggnadsdel på tak i transparent material (växthus) samt entresolovåning på bottenvåning indragen minst 4,0 meter.
- e2.0000 Största tillåtna byggnadsarea (BYA) i kvm.

Byggnad i transparent material, såsom växthus, får anordnas på högst 30 % av takets totala yta.

Begränsning av markens utnyttjande

- Byggnad får ej uppföras. Parkering medges ej.
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Övan detta får fristående skämtak, växthus, murar, trappor och gradänger finnas och sammanlagt uppta maximalt 5 % per gård eller 40 kvm per gård. Parkering medges endast under planterbart bjälklag.
- Trappor och lekutrustning får anläggas. Fristående skämtak, växthus, förråd och dylikt får uppföras om sammanlagt 40 kvm per gård. Parkering medges ej annat än parkering för rörelsehindrade.
- Marken får byggas under och över med planterbart och körbart bjälklag. Övan detta får växthus, förråd och dylikt uppföras om sammanlagt 100 kvm per gård. Parkering medges ej annat än parkering för rörelsehindrade.

Dagvattenmagasin får anläggas.

Höjd på byggnader

- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet mot GATA.
- Högstanockhöjd i meter över nollplanet.
- Högsta höjd för bjälklagshöjd i meter över nollplanet.
- Högsta totalhöjd för bostadskomplement är 4,0 meter över mark.
- Byggnad i transparent material, såsom växthus, får anordnas utöver angiven höjd.

Placering

- p1 Bebyggelsen ska delas in i avskiljbara enheter varav minst en fasad ska vara indragen från GATA.
- p2 Bebyggelsen ska delas in i avskiljbara enheter varav minst en fasad ska, utöver förgårdsmark, vara indragen från GATA.
- p3 Byggnader ska placeras med minst 0,5 meter förgårdsmark mot GATA.

Bebyggelsen ska i huvudsak placeras i gräns för byggrätt mot GATA där inget annat anges.

Utformning

- f1 Fasad ska utformas med kvaliteter i enlighet med planbeskrivning under rubriken Gestaltungsprinciper för Stockholmshuset sidan 41-42.

Bottenvåningens höjd ska per kvarters sida vara i genomsnitt minst 4,0 meter över mark mot GATA. Färdigt golv mot Vårbergsvägen inom användning B ska vara högst 0,7 meter över gatunivå.

Huvudentré till bostadstrapphus ska placeras mot GATA och sekundär entré ska finnas mot gård. Undantaget byggnad med användningskombination BCDKS1P. Lokaler för centrumändamål och bostadskomplement mot allmän gata ska utformas med individuell entré och fönsterparti.

Utkragade byggnadsdelar och balkonger ska ha en minsta fri höjd om 4,3 meter ovan mark mot GATA. Balkonger, utkragade byggnadsdelar och skämttak får kragas ut högst 1,0 meter utanför byggrätt mot Vårbergsvägen.

Tekniska utrymmen och installationer ska rymmas inom angiven byggnadsvolym, alternativt vara indragna minst 4,0 meter från fasadiv mot allmän plats och uppta sammanlagt max 50 kvm per tak.

Fasader ska vara indelade i gestaltningsmässigt åtskiljbara enheter med i huvudsak en maximal fasadlängd om 30,0 meter. Bestämningen undantas dock inom markanvändningen S och R samt byggnad med markanvändningskombination BCDKS1P. Gestaltningsmässigt avskiljbara enheter utformas enligt planbeskrivningen under Gestaltungsprinciper sidan 36-41.

För byggnad över tre våningar ska bottenvåningens fasad mot GATA utformas avvikande i material, kulör eller detaljering från husets övriga fasad.

Utformande

Minst 30 % av gårdsbjälklaget ska möjliggöra för ett minsta jorddjup om 0,8 meter.

Markens anordnande

- n1 Träd ska bevaras. Trädet får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädskjudom eller om det utgör en fara för person eller egendom. Fällida träd ska ersättas med nytt av samma art.
- n2 Naturmark ska bevaras.

Nivåskillnad mellan gårdsbjälklag respektive garagebjälklag och omgivande mark ska hanteras medvetet och tas upp med slätt eller trappning om högst 0,5 meter per trappning.

In- och utfart

- In- och utfartsförbud.

Skydd mot störning

Fasad med ekvivalent ljudnivå över 60 dBA medger enkelsidiga bostäder som är högst 35 km. Minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en luddämpad fasadsida där den ekvivalenta ljudnivån är 55 dBA eller lägre och minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider. Det gäller även mindre lägenheter (under 35 kvm) där ekvivalent ljudnivå överstiger 65 dBA.

I de lägenheter där ljudnivån överskrider 55 dBA på luddämpad sida ska kompensationsåtgärder finnas.

Administrativa bestämmelser

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för fällning av träd markerat med n1.

Markresarvat för allmännyttiga ändamål

- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- x Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen har fått laga kraft.

GRUNDKARTA

- Stadsdelsgräns
- Kvarter enligt detaljplan, Allmän plats-gräns
- Fastighetsgräns (Kvartersgräns, Traktgräns, Fastighetsområdesgräns)
- Fastighetsbeteckning
- Gemensamhetsanläggning
- Servitutsområde
- Ledningsrättsområde
- Fornlämningsområde
- Byggnad
- Väg/gång/banekant
- Staket
- Mur
- Stödmur
- Träd
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd. Upprättad av Stadsbyggnadsavdelningen. Aktualitetsdatum 2020-08-21

Ulrika Testorf kartingenjör

ILLUSTRATIONER

- Illustrerad plangräns för del 1
- Illustrationslinje
- Illustrationstext
- Illustrerad höjd
- Illustrerat antal våningar

UPPLYSNINGAR

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

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

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon till Östra Mälaren. För att tillgodose syftet med vattenskyddsområdet har Länsstyrelsen meddelat, med stöd av 7 kap 22 § MB, skyddsföreskrifter och allmänna bestämmelser som ska gälla inom skyddsområdet. Hanteringen av dagvattnet ska ske i enlighet med skydds-föreskrifterna på ett sätt som inte medför förorening av Mälarens vatten.

Till fornlämning ska det finnas en skyddszon på 5 meter. Fornlämning med omgivande fornlämningsområde skyddas enligt kulturmiljölagen. Innan ingrepp görs i mark, eller byggnation påbörjas i närheten av fornlämning, ska tillstånd sökas hos Länsstyrelsen.