

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**
- Önska för planområdet
 - - - Användningsgräns
 - - - - Egenskapsgräns
 - - - - Administrativ gräns

Användning av mark

- Allmänna platser**
- GATA Fordons-, gång- och cykeltrafik
 - PARK Park
 - NATUR Naturområde
- Kvartersmark**
- B Bostäder
 - C1 Centrum. Centrumändamål i bottenvåning mot Bällstavägen får finnas.
 - C2 Centrum. Centrumändamål ska finnas mot Bällstavägen i entréplan samt under arkad i korsningen Bällstavägen/Kratsbodavägen. Därutöver får entréer och trapphus till bostäder anordnas.
 - C3 Centrum. Centrumändamål ska utgå minst 50 km brutarea i entréplan mot Bällstavägen och/eller Tegelbergsvägen.
 - E1 Teknisk anläggning. Transformatorstation får finnas på entréplan och i källarplan om en total yta på 60 kvm. Se principskiss för sektion A-A på plankartan.
 - S1 Förskola får finnas i de nedre två till tre planen.
 - S2 Förskolagård får finnas och behöver motsvara minst 15 kvm fria yta per barn.

Allmänna platser användande

- +0,0 Foreskriven höjd över nollplanet.
- skydd Ståtens stabilitet ska vara säkerställd. Se sidan 67-68 i planbeskrivningen.

Kvartersmarkens användande

- e00 Största sammanlagda byggnadsareal för komplementbyggnader med en höjdsgräns på 3,2 meter.

Begränsning av markens utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras. Stödmurar medges. Bilparkering medges ej om inte annat anges.
- Marken får endast byggas med komplementbyggnad. Stödmurar och skärmtak medges. Bilparkering medges ej.
- Marken får byggas under med planterbart och körbart bäljlag. Övan detta får marken endast byggas med komplementbyggnad. Stödmurar och skärmtak medges. Bilparkering medges ej.
- Marken får byggas under med planterbart och körbart bäljlag. Övan detta får byggas med murar. Murar, trappor, plank och bilparkering medges ej om inte annat anges. Skärmtak medges.

Höjd på byggnader och takvinkel

- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet. Takallan och räckan får anordnas utöver angiven byggnadshöjd.
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.
- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Tekniska installationer får sticka upp högst 1,6 meter. Takallan och räckan får anordnas utöver angiven nockhöjd.
- Högsta höjd för konstruktion och växtbäddar i meter över nollplanet.

Utformning

- f1 Inga utkragande byggnadsdelar får finnas.
- f2 Balkonger får högst kraga ut 1,0 meter från fasadiv mot allmän plats med en största bredd om 3,0 meter och med en minsta fri höjd om 5,0 meter ovan mark.
- f3 Balkonger får högst kraga ut 1,0 meter från fasadiv med en största bredd om 5,0 meter och med en minsta fri höjd om 5,0 meter ovan mark.
- f4 En utkragande sammanhängande balkong får finnas med en minsta fri höjd om 5,0 meter ovan mark.
- f5 Balkonger får högst kraga ut 1,4 meter från fasadiv med en största bredd om 2,6 meter och med en minsta fri höjd om 5,0 meter ovan mark. Balkongräckan ska utformas med pinnräck och kompletteras med genomskiktigt glas innanför pinnracket i de lägen som krävs av bullerhänsyn.
- f6 Endast franska balkonger medges.
- f7 Fasadiv i bottenvåningen ska vara indraget minst 6,0 meter mot Bällstavägen med ett avfasset hörn mot Kratsbodavägen. Indraget ska ha en minsta fri höjd om 5,0 meter ovan mark. Pelare får finnas.
- f8 Bottenvåningens fasadiv ska vara indraget minst 2,0 meter. Pelare får inte finnas.
- f9 Fasad ska bekläs med spåfå.
- f10 Fasad ska delas in vertikalt i tre delar med ett centrerat balkongparti mot Bällstavägen.
- f11 Den översta våningen ska vara indragen minst 3,0 meter från underliggande fasadiv. Mot bostadsgård krävs inget indrag.
- f12 Den översta våningen ska vara indragen minst 3,0 meter från underliggande fasadiv mot bostadsgård och vid gator. Mot Bällstavägen ska översta våningen vara indragen minst 1,0 meter. Den indragna våningen ska utformas med en ljusare kulör än huvudfasaden.
- f13 Takytan ska förses med vegetation.
- f14 Lägsta våningshöjd i entréplan ska vara 3,6 meter.

Fasad ska huvudsakligen utformas i tegel eller puts.

Byggnader ska ges en tredelad ordning där sockel, fasad och indrag är tydligt urskiljbara.

Bottenvåningen mot Bällstavägen ska särskilja sig i materialitet och kulör eller detaljeringsgrad från huvudfasad.

Entréer ska finnas mot Bällstavägen.

Fasadkulör på gavel och lamell ska skilja sig åt inom respektive bostads-kvarter norr om Bällstavägen.

I bostads-kvartären på den norra sidan av Bällstavägen får maximalt tre burspråk finnas mot bostadsgård utöver angiven byggrätt. Varje burspråk får högst kraga ut 1,8 meter från fasadiv med en största bredd om 7,8 meter och med en minsta fri höjd om 3,0 meter ovan mark. Utkragande balkonger ovanpå burspråk medges ej. Pelare får inte finnas.

Balkonger får kraga ut maximalt 1,4 m från fasadiv med en minsta fri höjd om 5,0 meter ovan mark mot Bällstavägen, om inget annat anges. Balkonger och andra byggnadsdelar får inte kraga ut över allmän platsmark, om inget annat anges.

Utkragande sammanhängande balkonger får inte uppföras, om inget annat anges.

Balkonger ska utformas utan synliga dragståg.

Balkonger som är helt indragna från fasadiv får glasas in. I övrigt medges ingen inlagning av balkong.

Elementindelning får inte urskiljas i fasad eller ska utformas som en del av fasadgestaltningen.

Räckan på takallan ska vara indraget minst 0,3 meter från fasadiv och utformas genomskiktigt.

Takallan på södra sidan av Bällstavägen ska utformas med pinnräck och kompletteras med genomskiktigt glas innanför pinnracket i de lägen som krävs av bullerhänsyn.

Hisstopp och tekniska installationer ska vara indragna minst 2,0 meter från fasadiv.

Utförande

- b1 Åtgärder ska vidtas som förhindrar att dagvatten och skyfall rinner vidare från Hingsten 1 och 2. Se sidan 69-70 i planbeskrivningen.
- b2 Marken får inte hårdgräsa.
- b3 Minst 70 % av marken ska vara genomsläpplig.

Utöver angiven byggrätt får dagvattenanläggningar anordnas.

Markens användande och vegetation

- +0,0 Foreskriven höjd över nollplanet.
- n1 Allé/trädrad om fem träd ska nyplanteras mot Tegelbergsvägen.
- n2 Minst 30 % av marken ska vara genomsläpplig.
- bilparkering Bilparkering får finnas.

In- och utfart

In- och utfartsförbud.

Skydd mot störning

- m1 Bullerskärm ska uppföras till en höjd om 1,8 meter. Utöver bullerskärm får mur uppföras för att ta upp nivåskillnader i mark.
- m2 Åtgärder ska vidtas för att säkra släntens stabilitet. Se sidan 67-68 i planbeskrivningen.
- m3 Skyddsåtgärder för släntens stabilitet ska vara säkerställda. Dessförinnan är den maximalt tillåtna markbelastningen 20 kPa. Se sidan 67-68 i planbeskrivningen.

Vid schakt- och grundläggningsarbeten under grundvattnets trycknivåer måste åtgärder utföras för att undvika grundvattensänkringar i närområdet.

Byggnader med lågsta golvnivå under grundvattnets trycknivåer måste utföras med vattentätt konstruktion. Vid bortsträngning av berg som utgör grundvattenbarriär måste åtgärder utföras för att undvika grundvattensänkringar.

Bostäder ska utformas så att riktvärden för buller uppfylls.

Administrativa bestämmelser

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för markåtgärd som försämrar markens genomsläpplighet.

Villkor för lov

- a1 Startbesked för bygglov får inte ges innan markens lämplighet för sitt ändamål har säkerställts genom att markförlorennar har avhjulats på fastigheten.
- a2 Startbesked får inte ges förnär åtgärder för släntens stabilitet har redovisats. Se sidan 67-68 i planbeskrivningen.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

x Marken ska vara tillgänglig för allmännyttigt gångtrafik.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 8 år efter det att planen har fått laga kraft.

GRUNDKARTA

- Kvarter enligt detaljplan, Allmän plats-gräns
- Fastighetsgräns (Kvartersgräns, Tränggräns, Fastighetsområdesgräns)
- Fastighetsutrymmesgräns 3D
- Fastighetsbeteckning
- Förelagden fastighet
- Gemensamhetsanläggning
- Servitutsområde
- Väggångsbänk
- Staket
- Mur
- Stödmur
- Träd
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Transformatorbyggnad

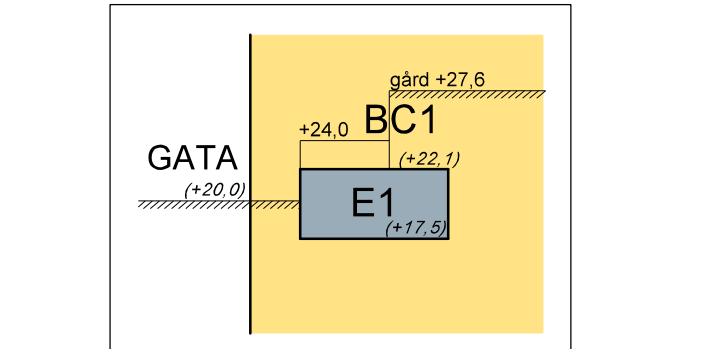
Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd. Upprättad av Stadsplaneringsavdelningen. Aktualitetsdatum 2023-08-10. Vera Midelf karteringen

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- (+0,0) Illustrerad höjd
- Illustrerat träd

UPPLYSNINGAR

Planen består av: plankarta med bestämmelser. Till planen hör: planbeskrivning, arkitekturprogram. Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).



Sektion A-A för användning av mark. Kurviga höjder är ungefärliga. Skala 1:500

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för fastigheterna

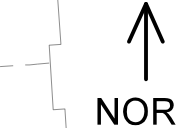
Enigheten 25 och 26 m.fl. i stadsdelen Mariehäll i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor. Planavdelningen. 2023-11-23 tillhör revidering 2025-10-15

Karin Norlander planchef. Alexandra Källén stadsplanerare

Godkänd av SBN 2023-12-14. Antägen av Laga kraft

Dp 2020-09402-54



50m

Skala 1:500, utskriftsformat A0