

GRUNDKARTA

- Stadsdelsgrens
- Kvarter enligt detaljplan
- Allmän plats-grens
- Fastighetsgräns
- (Kvarterstullsgräns, Trassgräns)
- Fastighetsområdesgräns
- Fastighetsbeteckning
- Gemensamhetsanläggning
- Servitutsområde
- Ledningsrättsområde
- Fornlämningsområde
- Byggnad
- Vägspärr/banekant
- Staket
- Mur
- Stödmur
- Träd
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd
Upprättad av Stadsmatningsavdelningen
Aktualiseringsdatum 2018-10-08
Birgitta Nilsson
Kartläggning

0 50m
Skala 1:1000, utskriftsformat A0

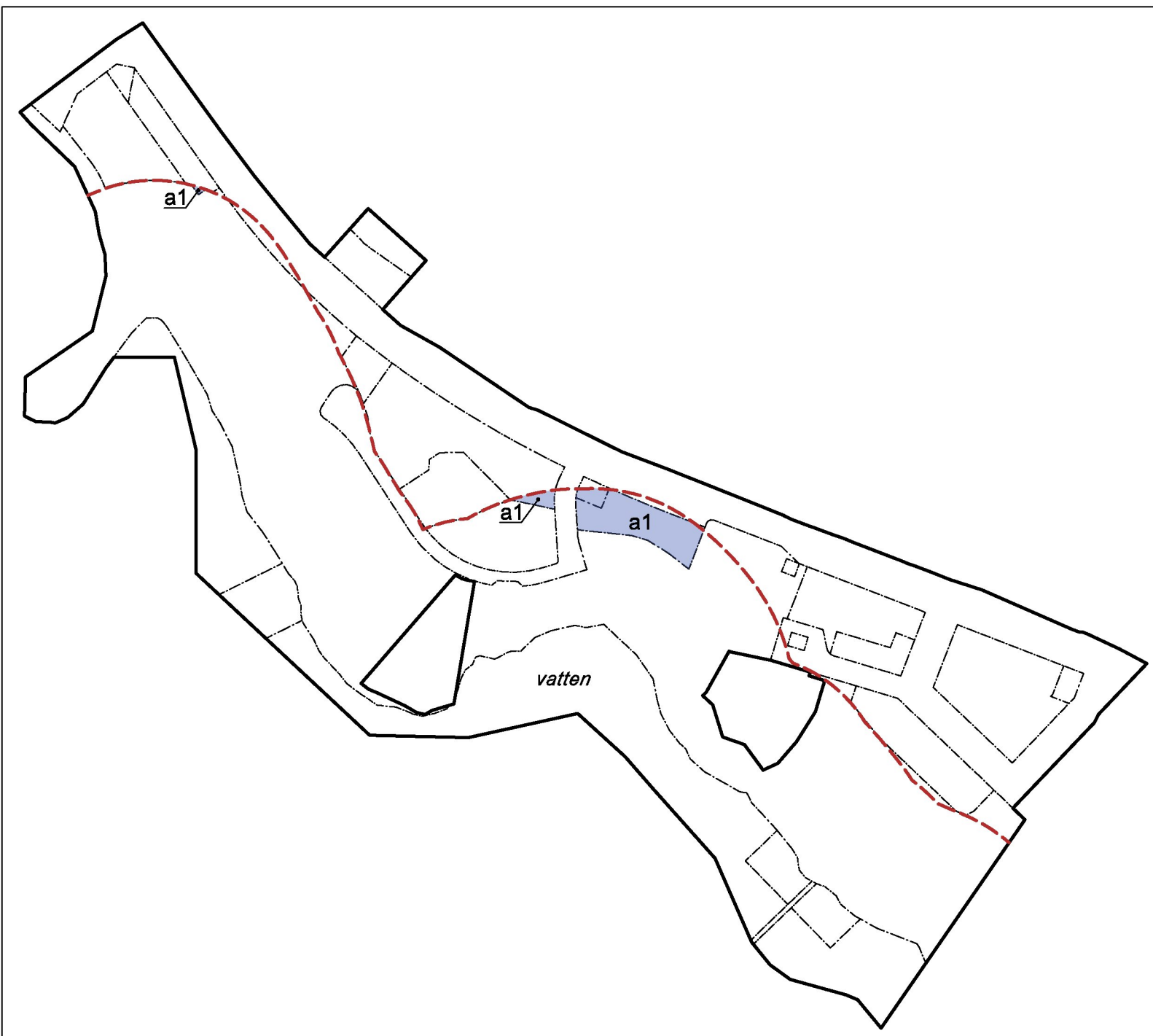


Illustration 5. Strandskydd upphävs inom kvartersmark enligt blåmarkerade ytor. Förtydligar bestämmelse a1 i plankartan. Röd linje visar gräns 100 meter från strandlinjen.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

Användning av mark och vatten

Allmänna platser

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

Kvartersmark

- B Bostäder
- C1 Öppet vattenområde där allmänna byggnader för rekreativa ändamål får anordnas
- C2 Öppet vattenområde där gångbro får anordnas
- C3 Öppet vattenområde där gångbro får anordnas

- S1 Förskola i de två nedersta våningarna över mark.
- D1 Vård, behandlingshem
- P1 Parkering i garage under mark
- T Trafikområde för järnvägsspår
- E Elnästasjon

Vattenområden

- W Öppet vattenområde
- W1 Öppet vattenområde där allmänna byggnader för rekreativa ändamål får anordnas
- W2 Öppet vattenområde där gångbro får anordnas

Allmänna platser anordnande

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet
- trappa Trappa mellan Magelungsvägen och Nykroppsgatan ska finnas.
- plantering Marken ska vara växtbäckt

Kvartersmarkens anordnande

- Utnyttjandegrad
- e 000 Största byggnadsarea i kvadrater ovan mark
- e1 Mindre byggnadsverk för bostadskomplement i en våning får uppföras. Sammanlagd byggnadsarea får maximalt uppgå till 25 kvm.

Begränsning av markens utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras. Utnyttjningsrapport och inkomst för spåsar får uppföras. Parkering medges inte, om inget annat anges.
- Marken får byggas under med körbart bjälklag
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag

Höjd på byggnader

- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
- Nockhöjden ska lita jämnt mellan de två angivna höjderna, se principillustration 3 på plankartan.
- Högsta höjd för överkant bjälklag inklusive isolering i meter över nollplanet

Utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras. Utnyttjningsrapport och inkomst för spåsar får uppföras. Parkering medges inte, om inget annat anges.
- Marken får byggas under med körbart bjälklag
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag

Höjd på byggnader

- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
- Nockhöjden ska lita jämnt mellan de två angivna höjderna, se principillustration 3 på plankartan.
- Högsta höjd för överkant bjälklag inklusive isolering i meter över nollplanet

Utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras. Utnyttjningsrapport och inkomst för spåsar får uppföras. Parkering medges inte, om inget annat anges.
- Marken får byggas under med körbart bjälklag
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag

Höjd på byggnader

- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
- Nockhöjden ska lita jämnt mellan de två angivna höjderna, se principillustration 3 på plankartan.
- Högsta höjd för överkant bjälklag inklusive isolering i meter över nollplanet

Utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras. Utnyttjningsrapport och inkomst för spåsar får uppföras. Parkering medges inte, om inget annat anges.
- Marken får byggas under med körbart bjälklag
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag

Höjd på byggnader

- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
- Nockhöjden ska lita jämnt mellan de två angivna höjderna, se principillustration 3 på plankartan.
- Högsta höjd för överkant bjälklag inklusive isolering i meter över nollplanet

Utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras. Utnyttjningsrapport och inkomst för spåsar får uppföras. Parkering medges inte, om inget annat anges.
- Marken får byggas under med körbart bjälklag
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag

Höjd på byggnader

- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
- Nockhöjden ska lita jämnt mellan de två angivna höjderna, se principillustration 3 på plankartan.
- Högsta höjd för överkant bjälklag inklusive isolering i meter över nollplanet

Utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras. Utnyttjningsrapport och inkomst för spåsar får uppföras. Parkering medges inte, om inget annat anges.
- Marken får byggas under med körbart bjälklag
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag

Höjd på byggnader

- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
- Nockhöjden ska lita jämnt mellan de två angivna höjderna, se principillustration 3 på plankartan.
- Högsta höjd för överkant bjälklag inklusive isolering i meter över nollplanet

Utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras. Utnyttjningsrapport och inkomst för spåsar får uppföras. Parkering medges inte, om inget annat anges.
- Marken får byggas under med körbart bjälklag
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag

Höjd på byggnader

- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
- Nockhöjden ska lita jämnt mellan de två angivna höjderna, se principillustration 3 på plankartan.
- Högsta höjd för överkant bjälklag inklusive isolering i meter över nollplanet

Utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras. Utnyttjningsrapport och inkomst för spåsar får uppföras. Parkering medges inte, om inget annat anges.
- Marken får byggas under med körbart bjälklag
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag

Höjd på byggnader

- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
- Nockhöjden ska lita jämnt mellan de två angivna höjderna, se principillustration 3 på plankartan.
- Högsta höjd för överkant bjälklag inklusive isolering i meter över nollplanet

Utformning

- Byggnadsdelen ska utformas med en fri höjd av minst 5 meter över mark.
- Byggnadsdelen ska utformas med en fri höjd av minst 3 meter över mark.
- Höget halften av byggnadsdelens fasad mot gata får kraga ut högst 1,3 meter över gångbana på allmän platsmark, med en fri höjd av minst 4,5 meter över mark.
- Byggnadsdel får kraga ut 0,8 meter över gata med en fri höjd av minst 3 meter över mark.
- Passage som utgör länk mellan gata och gård ska finnas i bottenvåning och ha en minsta bredd av 5 meter. Passagen får förses med öppningsbara glasparter eller glasskärmar.
- Passage med trappor, med en minsta bredd av 5 meter, ska finnas mellan gård och Nykroppsgatan.
- Entrer ska utformas genomgående och vara tydligt markerade. Se under rubrik Bottenvåningar och entréer i planbeskrivningen på sidan 34.
- Taken ska gestaltas så att tekniska utrymmen integreras i takvolymen.
- Taket ska utformas med kvartersgemensamt takterrass
- Taket ska utformas med en mjukt varierande taklot mot gatan, som exempel i illustrationer 1-2 på plankartan.
- Endast balkonger och loftgångar får finnas. Dessa får vara glasade åt båda hållen, men ej kraga ut över gata.
- Balkonger får med en spets kraga ut 3,5 meter från fasad över prickmark och över lägre byggnad med en fri höjd av minst 2,8 meter över mark. Se principillustration 4 på plankartan. Balkonger får inte kraga ut över gata.
- Balkonger får kraga ut från fasad mot innergård över mark som inte får byggas, med en fri höjd av minst 2,5 meter om utkragnen är högst 1,5 meter. För balkonger som kragar ut längre ska den fria höjden vara minst 5 meter över mark.
- Balkonger får inte kraga ut utanför byggnaden
- Uteplatser i form av byggnad av trä med en total yta av högst 70 kvm får kraga ut över prickmarken.
- Utover angiven totalhöjd får räcken uppföras
- Bottenvåningars fasader mot Magelungsvägen och Nykroppsgatan ska vara uppglasade till minst 50% av fasadlängden
- Byggnad ska huvudsakligen utföras i glas
- Byggnaden ska utformas med en kvartersgemensam lokal för de boende.

Fasader på byggnader ska utföras naturmaterial enligt planbeskrivningen sidan 35 under rubrik Fasader och balkonger. Bottenvåningar ska utformas med robusta, kvalitativa material som klär slitage och åldras med värdighet och har en hög detaljeringsgrad med djup-verkan.

Bottenvåning ska ha en fri rumshöjd om minst 3,5 meter mot gata. Undantag från kravet på fri rumshöjd kan göras för bostäder där golvbjälklag är förhöjt upp till 1 meter från gatu nivå, om underkant takbjälklag ligger på minst 3,5 meter över gata.

Lokaler i hömlägen som omfattas av C1 och C3 ska ha en fri rumshöjd av minst 4 meter.

Balkong mot gata ska ha en fri höjd av minst 3,5 meter över mark. Eventuell inglasning av balkonger ska göras med profilerade glas på ett enhetligt sätt. Utkragande balkonger mot Magelungsvägen får inte glasa in. Minst halften av takytan inom varje fastighet ska vara vegetationstak.

Markens anordnande och vegetation

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet
- n1 Träd får endast tas bort av dokumenterat ålders- eller sjukdomsskäl om det utgör fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma slag.
- n2 Naturmarken ska bevaras. Tillägg för uteplats, lek och utrymningstrappa får göras.
- n3 Markhöjder ska anpassas till byggnaderna för att minimera synliga stödmurar. Naturmark ska återskapas. Tillägg för uteplats, lek och utrymningstrappa får göras.
- n4 Minst 25% av gården ska ha ett jorddjup på minst 0,8 meter
- n5 Marknivå ska vid fasthetsgräns ansluta till omgivande allmän platsmark.
- n6 Stödmur upp till 1,7 meter höga får anordnas för att ta upp höjdskillnader på gården. Inga stödmurar över 0,5 meter medges inom 1,5 meter från fasthetsgräns.
- parkering Parkering medges med högst 2 bilplatser
- ej parkering Parkering medges ej i markplan
- mur Stödmur får anordnas

Utfart

- Körbar in- och utfart får inte anordnas

Skydd mot störning

- m1 Plank får uppföras som skydd mot bullerstörningar till en högst höjd av 1,1 meter över gata.

Inom 50 meter från Nynäsbanan ska frskultsintag i första hand placeras så att friktluft inte tas från sida som vetter mot Magelungsvägen och mekanisk ventilation ska utföras så att den på ett enkelt sätt kan stängas av vid en eventuell olycka. För lägenheter som är försedda med självdrags-ventilation ska ventilationsöppningar som vetter mot Nynäsbanan vara möjliga att stänga.

Trapphus i byggnader mot Magelungsvägen ska ha utrymningsväg som vetter bort från vägen. Byggnadsdelar under lägsta rekommenderade grundläggningsnivå +23,2 meter över nollplanet ska utformas så att konstruktionen inte skadas vid översvämning. Ventilationsöppningar, fönster och dörrar får inte placeras under nivån +23,2 meter över nollplanet.

Administrativa bestämmelser

Ändrad lovplikt

- Marklov krävs för fällning av träd markerat med n1.
- Integrerade solenergianläggningar i tak kräver inte bygglov.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar
- x1 Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik på bro, med en minsta fri höjd av 6,5 meter över järnvägsspår.

Markreservat för gemensamhetsanläggning

- g1 Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för parkering under mark.
- g2 Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för depåvattensagasin
- g3 Marken ska upp till en högst höjd av +31,0 meter över nollplanet vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning eller servitut för enskild ledning under mark som inte påverkar användandet av allmän plats eller allmänna ledningar.

Upphävande av strandskydd

- a1 Strandskydd upphävs för kvartersmarken som är beläget inom 100 meter från strandlinjen. Se illustration 5 på plankartan.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

SAMRÅDSHANDLING

Förslag

Detaljplan för del av fastigheten Farsta 2:1 m fl

Magelungens strand

i stadsdelen Farsta strand i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor

Planavdelningen

2018-11-13

Petter Lindencrona

planchef

Godkänd av SBN

Antagen av

Laga kraft

Veronika Borg

stadsplanerare

S-Dp 2015-14704-54