

Illustration 1. Se bestämmelse f14. Längs sida mot söder ska fasaden delas upp i rätvinkliga förkjutna partier.

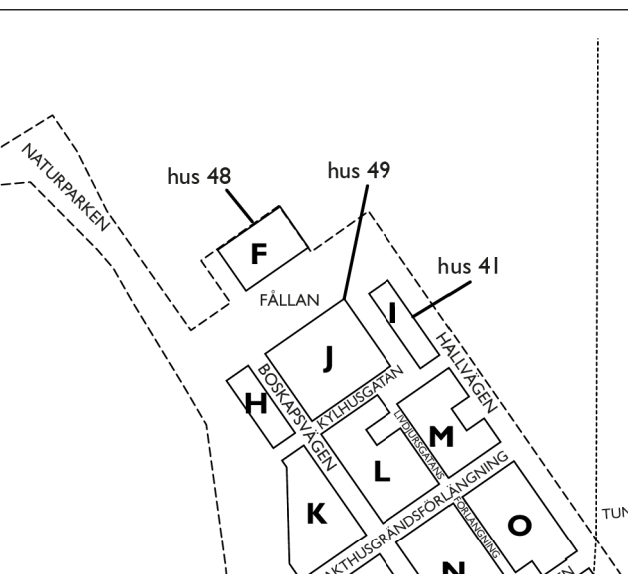
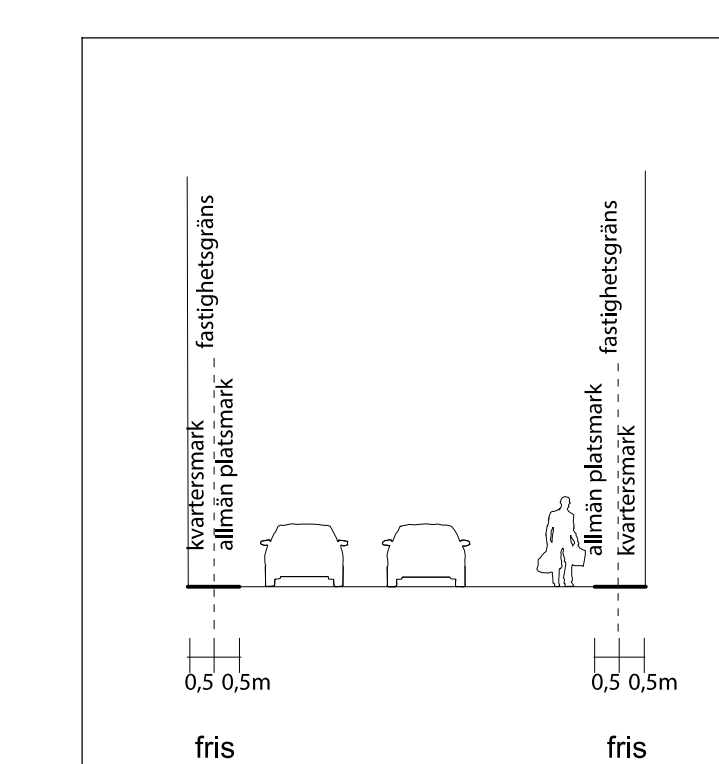


Illustration 2. Gällande byggnadernas placering mot allmän platsmark. Där inget annat anges ska 0,5 meter fris på allmän plats och 0,5 fris på kvartersmark finnas. Avvikelse kan förekomma på vissa platser.



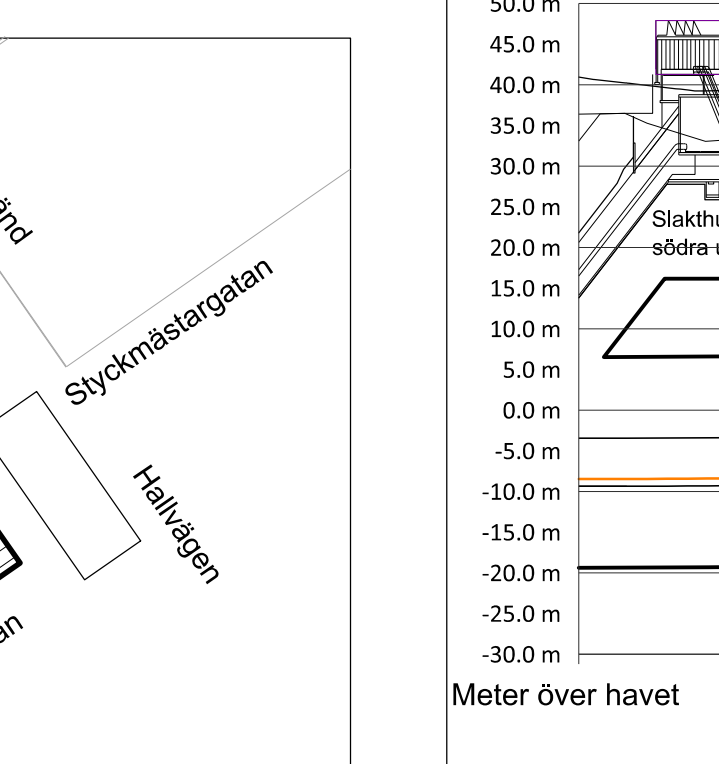
Illustration 3. Yta för tillägg för hus 48 och 49 i taklandskapet. Inom rodmarkerad zon får tillägg göras i taklandskapet.



Sektion A-A. Sektionen visar avgränsning av användning av kvartersmark.



Sektion B-B. Se bestämmelse f13. Byggnaderna ska gestaltas som terrasserade volymer i enlighet med principsektionen ovan.



Sektion C-C. Sektionen visar avgränsning av användning av kvartersmark.

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom området 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 höjddet 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**
- GATA: Fordons-, gång- och cykeltrafik
  - GATA 1: Gågata eller motsvarande
  - PARK: Park
  - TORG: Torg

- Kvartersmark**
- B1: Bostäder. Centrumändamål får ändras i bottenvåning.
  - B2: Bostadskomplement
  - C1: Centrumändamål ska anordnas i bottenvåning längs minst 70% av fasadlängden mot allmän plats.
  - C2: Centrumändamål får ändras i bottenvåning.
  - E: Enkeltstasjon
  - E1: Teknisk anläggning får anordnas.
  - K: Kontor
  - P1: Trappa och hiss till parkering.
  - P2: Parkerings- och mobiltetshus under mark.
  - P3: Parkering i garage under mark.
  - R1: Idrott i bottenvåning och källarvåning.
  - S: Skola
  - S1: Förskola ska inrymmas i bottenvåning och får inrymmas på andra våningarna. Minsta BTA ska vara 900 kvm.
  - S2: Förskola. Friyta om minst 1000 kvm ska anordnas.
  - S3: Förskolegård på taket med friyta om minst 1000 kvm ska anordnas.
  - S4: Förskolegård och komplementbyggnad. Friyta om minst 1000 kvm ska anordnas.
  - T1: Tunnelbana under mark samt tillhörande tekniska anläggningar. Användningsavgränsning i höjddet från angiven schaktingsnivå till illustration 2 på plankartan.
  - Q1: Centrum-, kontors- och/eller skoländamål anpassat till byggnadens kulturhistoriska värde. I bottenvåning ska minst 20 % av våningens LOA anordnas som centrumändamål.
  - Q2: Centrum- och/eller kontorsändamål anpassat till byggnadens kulturhistoriska värde. I bottenvåning ska minst 20 % av våningens LOA anordnas som centrumändamål.

- Allmänna platsers anordning**
- +0.0: Föreskriven höjd över nollplanet.
  - lek: Lekplats
  - plattform: Plattform, trappor, fallskydd och rutschkana.
- Kvartersmarkens anordning**
- Utnyttjandegrad**
- e1:000: Största bruttoarea i kvadratmeter ovan mark.
  - e2:000: Största byggnadsarea i kvadratmeter ovan mark.

- Begränsning av markens utnyttjande**
- Byggnad får inte uppföras.
  - Marken får byggas under med planterbart bjälklag.
  - Skämtak får finnas.
- Höjd på byggnader och takvinkel**
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Därutöver får teknisk anläggning, räcke, växthus i transparent material, takterrasser och gemensamma bostadsgårdar anordnas.
  - Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.
  - Taklutning i grader.
  - Minsta respektive största taklutning i grader.

- Placering**
- Där inget annat anges ska byggnad i huvudsak placeras 0,5 meter från fastighetsgräns mot allmän plats, se illustration 2 på plankartan.
- Utformning**
- f1: Högsta antal våningar
  - f2: Fasad ska huvudsakligen utföras i tegel.
  - f3: Fasad ska huvudsakligen utföras i tjockputs.
  - f4: Fasad ska huvudsakligen utföras i glasblock.
  - f5: Fasad ska huvudsakligen utföras i trä.
  - f6: Fasad ska huvudsakligen utföras i tegel och trä.
  - f7: Fasad ska huvudsakligen utföras i glas och stål.
  - f8: Fasad ska huvudsakligen utföras i puts.
  - f9: Minst två stycken bostäder i entréväning ska ha egen entré mot gata. Tillgänglig entré anordnas via trapphuset.
  - f10: Fasad ska huvudsakligen utföras i betong.
  - f11: Balkonger får kräga ut 50 cm över PARK.
  - f12: Byggnaden ska utformas som tre volymer. Den högsta byggnadsvolymen ska placeras närmast parken i väster.
  - f13: Byggnaderna ska gestaltas som terrasserade volymer enligt sektion B-B på plankartan.
  - f14: Längs sida mot söder ska fasaden delas upp i rätvinkliga förkjutna partier. Minsta djup på förskjutningen ska vara 1,5 meter och förskjutningen ska upprepas minst fyra gånger. Se illustration 1 på plankartan.
  - f15: Bullerskydd mot Boskapsvägen ska uppföras i tegel med maximal höjd på +40,9 meter över nollplanet.
  - f16: Arkad ska finnas mot allmän plats.
  - f17: Portik med bredd om minst 2,5 meter ska finnas.
  - f18: Stitbar trappa.
  - f19: Nya fönster ska vara av stål och överensstämma med befintliga avseende dimensioner och kulör.
  - f20: Tillkommande anordningar på tak ska vara anpassade till taklandskapets karaktär, material och kulörverkan.
  - f21: Tillkommande volymer och anordningar på tak ska vara anpassade till taklandskapets karaktär, material och kulörverkan.

Byggnader ska utföras med robusta material och med hög gestaltungsambition, samt hög materialkvalitet och väl utformade detaljer. Byggnadernas material- och färgskala ska följa gestaltungsprinciper enligt planbeskrivningen sid 39. Bottenvåningen ska markeras samt utföras i taktill material. Entrépartier ska utformas i trä eller metall. Lägre för eventuella elementskanvar och dilatationsfogar, stufor och kulörbyten ska samordnas och ligga i samma vertikala eller horisontella linje. Huvudentréer till lokaler ska placeras mot allmän plats. Huvudentréer till bostäder ska placeras mot gata, torg eller entrégård och vara markerade. Mot allmän plats ska bottenvåning utformas med en våningshöjd om minst 3,5 meter om inget annat anges. Vind får inte inredas för bostadsändamål. Tekniska anläggningar och växthus på tak ska vara indragna minst 1,5 meter från fasadiv mot allmän plats. Där inget annat anges får balkonger och utstickande byggnadsdelar inte kräga ut över allmän plats. Mot allmän plats får balkonger längs en fasad kräga ut max 1,4 meter med en höjdd på 4,7 meter ovan intilliggande marknivå. Likvägande balkonger får inte glassas in. Understa av balkongplatta ska omhändertas i gestaltningen. Mot allmän plats får bostadens nedre fönsterkarm i bottenvåning vara högst 2,2 meter ovanför intilliggande marknivå. Mot allmän plats får centrumändamålets nedre fönsterkarm i bottenvåning vara högst 0,7 meter ovanför intilliggande marknivå. I bottenvåning med centrumändamål ska minst 30 % av bottenvåningens fasad mot gata per byggnad utföras i taktill material.

- Utförande**
- +0.0: Lägsta nivå i meter över nollplanet för schaktning, spornning, pålning, borrhull eller andra ingrepp i undergrunden.
- Markens anordning och vegetation**
- +0.0: Föreskriven höjd över nollplanet
- Utfart** och stängsel
- Kortorbindelse får inte anordnas ovan mark.

**Skydd av kulturvården**

q1 Byggnaden är särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt och får inte försvakas. Ursprungliga byggnadsdelar ska bevaras, såsom fasader av kalksandsten i kryssförband med mönstermurning, sobänkar i skiffer, socklar och öppningskantskydd i granit, takstolar i trä, ventilationshuvor, gäststansis och enskilda ursprungliga fönsterbågar i gljutjärn eller valsad plåt. Byggnadsdelar som tillkommit senare med bibehållen utformning såsom sobänkar i skiffer ska bevaras eller bibehållas till sin utformning. Träkonsoleer på fasad ska bevaras eller bibehållas till sin utformning. Nya entréer och fönster får endast tas upp i tidigare dörr- och fönsterlägen. Byggnadens volym får inte förändras. Ingrepp i ursprunglig betongstomme får inte göras.

q2 Byggnaden är särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt och får inte försvakas. Ursprungliga byggnadsdelar ska bevaras, såsom fasader av kalksandsten i kryssförband med mönstermurning, nischer i kalksten, sobänkar i skiffer, socklar, öppningskantskydd och kronlister i granit, gäststansis, enskilda ursprungliga fönsterbågar i gljutjärn eller valsad plåt samt interiör schackrutiga golv ska bevaras. Byggnadsdelar som tillkommit senare med bibehållen utformning såsom sobänkar i skiffer ska bevaras eller bibehållas till sin utformning. Nya entréer och fönster får endast tas upp i tidigare dörr- och fönsterlägen.

q3 Byggnaden är särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt och får inte försvakas. Ursprungliga byggnadsdelar ska bevaras, såsom fasader av kalksandsten i kryssförband med mönstermurning, nischer i kalksten, sobänkar i skiffer, socklar, öppningskantskydd och kronlister i granit, gäststansis, enskilda ursprungliga fönsterbågar i gljutjärn eller valsad plåt samt interiör schackrutiga golv ska bevaras. Byggnadsdelar som tillkommit senare med bibehållen utformning såsom sobänkar i skiffer ska bevaras eller bibehållas till sin utformning. Nya entréer och fönster får endast tas upp i tidigare dörr- och fönsterlägen.

q4 Byggnadens volym får inte förändras, med undantag för markerat område på tak, enligt illustration 3 på plankartan, se planbeskrivning sid 53-54. Ingrepp i ursprunglig betongstomme får endast göras i samband med tillägg i taklandskapet.

q5 Pelarsystem av stål ska bevaras förutom i samband med håltagningar i fasad där det enligt bestämmelsen k3 tillåts. Befintliga fönster och dörrar samt det obrutna takfallet mot Hallvägen ska bibehållas.

q6 Befintliga skämtak ska bevaras.

**Rivningsförbud**

r Byggnad får inte rivras.

**Varsamhet**

k1 Fönster av trä får endast bytas mot lika befintliga eller överensstämmande med byggnadens arkitektoniska uttryck. Kompletterande inre fönsterbågar ska utformas med hänsyn till ursprunglig arkitektonisk utformning och får inte dominera det exteriöra uttrycket. Vid lagning av murverk ska ersättningssten ha samma egenskaper som ursprunglig kalksandsten avseende kulör, struktur och format. Murförband ska vara samma som ursprungligt. Fogar i murverk ska utföras som kulfogar likt ursprungliga, med samma pigmentering.

k2 Byggnadens karaktärsdrag ska bibehållas. Vid utvärdig underhållsarbete ska utförande beträffande utseende och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens huvudkaraktär och/eller tillkommit. Ändring och om- och tillbyggnader ska utföras varsamt och anpassas till byggnadens volym och skala samt i ett utförande anpassat till omgivningens karaktär och/eller typiskt för byggnadens huvudkaraktär.

k3 Byggnadens befintliga putsstruktur och kulör samt interiöra ursprungliga trappor i kalksten och trä ska bibehållas och vid renovering beaktas. Tälkommande installationer på tak mot Hallvägen ska undvikas. I byggnadens östra fasad mot Hallvägen får hålltagningar i mur endast ske innanför markerat område, se planbeskrivning sidan 56. Byggnadens gavelfasader mot norr och söder får upplåsning och nya entréer endast ske inom markerat område, se planbeskrivning sidan 56.

**Skydd mot störning**

Vibrationer från tunnelbanan får i boingsrum inte överskrida 0,3 mm sekvägd hastighet enligt SS460 48 61.

**Administrativa bestämmelser**

Ändrad lovplikt

Starbescyk för endast ges under förutsättning att markförening i yttskikt har avtjallats.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden skutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

**UPPLYSNINGAR**

Plänen består av:

- plankarta med bestämmelser
- till planen hör:
  - planbeskrivning
  - Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

**ILLUSTRATIONER**

Illustrationslinje

Illustrationslinje

**SAMRÅDSHANDLING**

Förslag

Detaljplan för fastigheten Kylfacket 1 m.fl.

**Ettap 1 Slakthusområdet**

i stadsdelen Johanneshov i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor

Planavdelningen

2019-10-08

Anna Lina Axelsson planchef

Soror Notash stadsplanerare

Godkänd av SBN

Antagen av Laga kraft

**S-Dp 2017-02397-54**