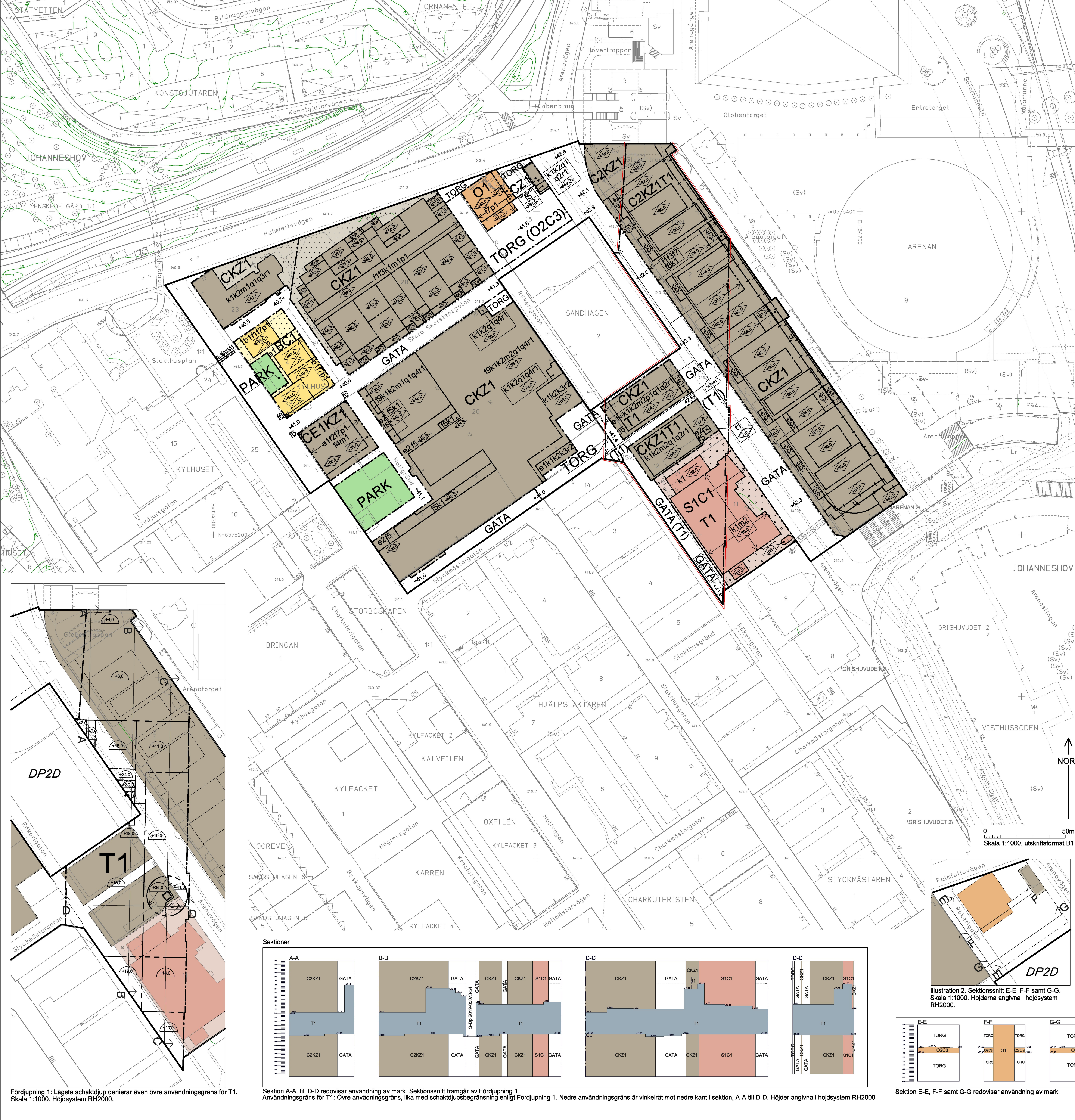
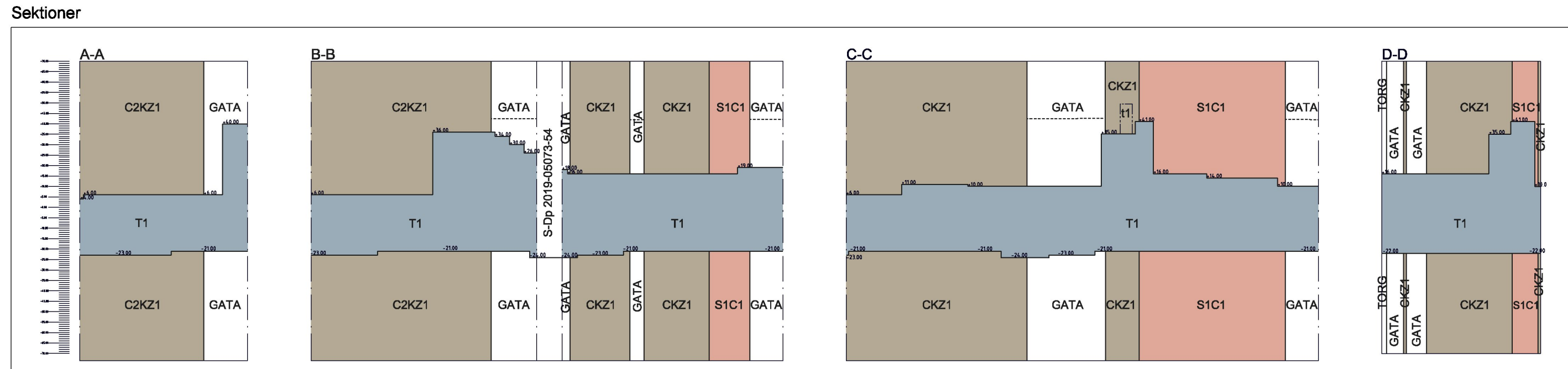




Fördjupning 1: Lägsta schaktjup denitlar även övre användningsgräns för T1. Skala 1:1000. Höjdsystem RH2000.



Sektion A-A, till D-D redovisar användning av mark. Sektionssnitt framgår av Fördjupning 1. Användningsgräns för T1: Övre användningsgräns, lika med schaktjupsbegränsning enligt Fördjupning 1. Nedre användningsgräns är vinkelrät mot nedre kant i sektion, A-A till D-D. Höjder angivna i höjdsystem RH2000.

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 i plankartan anger att det inom området i höjdlid 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

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

Kvartersmark

- B Bostäder
- C Centrumändamål. Centrumändamål får inte finnas inom användningen T1.
- C1 Centrumändamål medges i bottenvåningen. Centrumändamål får inte finnas inom användningen T1.
- C2 Centrumändamål. Tunnelbaneentré med tillhörande tekniska anläggningar medges. Centrumändamål får inte finnas inom användningen T1.
- C3 Centrumändamål. Användningen avgränsas i höjdlid enligt sektioner E-E till G-G på plankartan.
- E1 Enätsstation
- K Kontor. Kontor får inte finnas inom användningen T1.
- O1 Hotell, inklusive tillhörande faciliteter, service och samlingslokaler.
- O2 Hotell, inklusive tillhörande faciliteter, service och samlingslokaler. Användningen begränsas i höjdlid enligt sektioner E-E till G-G.
- S1 Skola, ej förskola eller grundskola. Skola får inte finnas inom användningen T1.
- T1 Tunnelbana under mark samt tillhörande tekniska anläggningar inklusive skyddszon. Användningen avgränsas i höjdlid enligt sektioner A-A till D-D samt fördjupning 1 på plankartan.
- Z1 Verksamheter. Tillverkning med begränsad omgivningspåverkan med tillhörande försäljning. Verksamheter får inte finnas inom användningen T1.

Allmänna platser anordnande

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet.
- q-skydd1 Slakthuskytten ska bevaras. Delar av skytten får ersättas med likvärdigt om detta är nödvändigt för skyttens långsiktiga bevarande.

Kvartersmarkens anordnande

Utnyttjandegrad

- e1 Endast öppenarea. Skärmtak, trappor och lastkajer medges. Väggar medges ej.
- e2 Byggnadsarea max 250 kvm. Endast öppnarea. Skärmtak, trappor och lastkajer medges. Väggar medges ej.

Begränsning av markens utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras. Undantag gäller för skärmtak, lastkaj och balkonger.
- Marken får byggas under med körbart bjaklag. Övan detta får byggnad inte uppföras. Plank och parkering medges ej. Undantag gäller för skärmtak, lastkaj och balkonger.

Höjd på byggnader och takvinkel

- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.
- Högsta totalhöjd i meter.
- Minsta taklutning i grader.

Placering

- p1 Byggnad ska placeras 0,5 meter från fasthetsgräns mot allmän plats.

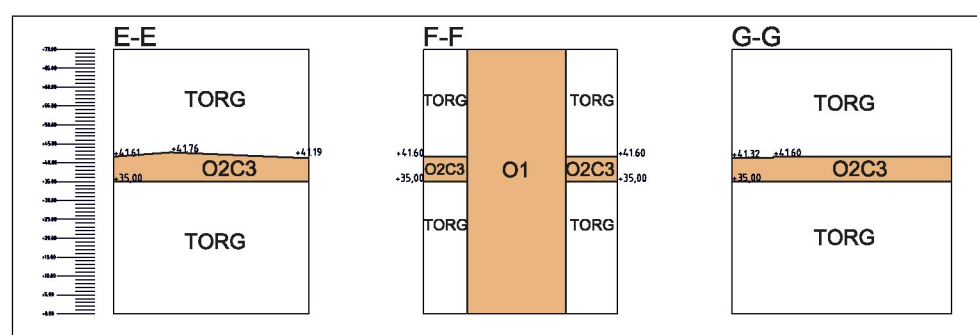
Utformning

- f1 Tillkommande volymer skall vara avläsbara men anpassas med tydligt släktskap till ursprungsbyggnaden avseende karaktär, färgskala och material eller tydligt underordnas densamma.
- f2 Fasad ska huvudsakligen utföras i tegel i de två nedersta våningarna.
- f3 Minst 6 entréer skall anordnas mot gata per 100 meter fasad mot gata eller gatufrys.
- f4 Den översta våningen ska vara indragen minst 5 meter räknat från övrig byggnads fasadliv.
- f5 Byggnad skall utformas som ett tydligt underordnat tillägg till ursprunglig huvudvolym.

GRUNDKARTA

- Stadsdelsgrens
- Kvarter enligt detaljplan, Allmän plats-gräns
- Fasthetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Fastighetsbeteckning 3D
- Gemensamhetsanläggning
- Servitutområde
- Ledningsrättsområde
- Byggnad
- Väg/gångbanekant
- Slaket
- Mur
- Slödmur
- Träd
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd
Upprättad av Stadsplaneringsavdelningen
Aktualiseringsdatum 2022-02-17
Ulrika Testorf
kartingenjör



Sektion E-E, F-F samt G-G redovisar användning av mark.

- f6 Fasad i bottenvåning ska vara indragen till en fri höjd av 3,0 meter. Pelare medges.
- f7 Mot allmän plats ska bottenvåning utformas med en våningshöjd av minst 3,5 meter ovan gata.
- f8 Byggnad i 2-3 våningar ska finnas utmed fasthetsgräns mot gata.
- f9 Skärmtak med en största sammanlagd area av 20 kvm får skjutas ut över gata högst 2 meter från fasad, minst 3 meter ovan mark.

Byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet, med robusta material, omsorgsfullt gestaltade bottenvåningar och väl utformade detaljer. Låge för eventuella elementskarvar och dilatationsöppningar, stuprör och kulörbyten ska samordnas och ligga i samma vertikala eller horisontella linje. Tekniska anläggningar på tak ska vara indragna minst 2,0 meter från fasadliv mot allmän plats. Undantag medges för mindre byggnader, t ex Kottboden där detta ej är möjligt. Balkonger får inte kraga ut över allmän plats. Över kvartersmark får balkonger kraga ut högst 0,5 meter upp till en fri höjd av 5,0 meter ovan intilliggande mark. Övanför detta får balkonger kraga ut högst 1,4 meter. Utkragande balkonger får inte glidas in. Undersida av balkongplatta ska omhändertas i gestaltningen. Minst hälften av kvartersmark där byggnad inte får uppföras ska utgrävas av genomsläpplig och/eller planterad yta.

Utförande

- schach Lagsta nivå i meter över nollplanet för schaktning spontning, påning, borming eller andra ingrepp i undergrunden gäller enligt Fördjupning 1 på plankartan. Nivån får underskrivas för tunnelbana samt tillhörande tekniska anläggningar och dess räddning- och driftsystem.
- b1 Fasad mot yttervägg i bostadslägenhet skall utföras enligt ljudklass B.

Skydd av kulturarv

- q1 Byggnadens bevarade fasadarkitektur samt ursprungligt fasadmaterial ska bibehållas men får ersättas om den tekniska livslängden uppnått. Med detta menas arkitektoniska detaljer och uttryck från uppförandeåret såsom bågförmade och raka muröppningar, mönstermurad takfot, fasader av kalksandtegel, socklar och byggnadsdelar av granit samt smidesdetaljer.
- q2 Byggnadens volym får inte förändras utöver uppförande av icke dominerande ventilationshuvar eller andra mindre, tekniska anläggningar.
- q3 Ursprunglig byggnadsvolym får inte förändras med undantag för åtgärder preciserade med illustration 1 på sidan 43 i planbeskrivningen.
- q4 Ursprunglig byggnadsvolym får inte förändras med undantag för tillkommande åtgärder på tak, enligt illustration 2 på sidan 44 i planbeskrivningen.

Rivningsförbud

- r1 Byggnaden får inte rivas, undantaget ej ursprungliga tillägg. Hålltagning samt övriga ändringar i ursprunglig storme ska ske restriktivt och får endast göras om det krävs för att uppfylla tekniska egenskapskrav.
- r2 Byggnaden får inte rivas, undantaget ej ursprungliga tillägg. Hålltagningar för att ta upp nya fönster och dörrar samt för att uppfylla tekniska egenskapskrav får dock göras.

Varsamhet

- k1 Byggnadens karaktärsdrag ska bibehållas. Vid utvändiga underhållsarbeten ska utförande beträffande utseende och kvalitet väljas i ett utförande som är typiskt för byggnadens eller byggnadsdelens huvudkaraktär.
- k2 Nya fönster ska vara av stål, trä eller gjutjärn och överensstämna med ursprungliga eller befintliga avseende proportioner, dimensioner och kulör. Tillkommande anordningar på tak t ex takkåpor, ska vara anpassade till ursprungligt eller befintligt taklandskaps karaktär och kulörverkan.
- k3 Hålltagningar i fasad, där det tidigare inte funnits hålltagningar, får endast ske restriktivt och får inte utgöra något dominerande inslag utan ska följa byggnadens huvudkaraktär.

Skydd mot störning

- m1 Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Bullernivå i tomtråns vid närmaste bostadskvarter får inte överstiga 50dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (kl 06-18), 45 dBA kvällstid (kl 18-22) och helgdagar (kl 06-22) och 45 dBA nattetid (kl 22-06).
- m2 Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Bullernivå i tomtråns vid närmaste bostadskvarter får inte överstiga 60dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (kl 06-18), 55 dBA kvällstid (kl 18-22) och helgdagar (kl 06-22) och 50 dBA nattetid (kl 22-06).

Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortväg vibrationsnivå i bostadsrum samt hotell ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage. Bostadsbyggnad skall utformas så att riktvärden för trafikbuller klaras.

Administrativa bestämmelser

Ändrad lovplikt

- a1 Markförordningen ska vara avhjälpta och/eller skyddsåtgärder ha vidtagits så att marken blir lämplig för avsett ändamål innan startbesked ges.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- t1 Marken skall vara tillgänglig för ventilationsanläggning.
- u Marken skall vara tillgänglig för fjärrvärme/fjärrkylledning förlagd i byggnad som framgår av planbeskrivning sidan 62 under rubriken Fjärrvärme/fjärrkyla.

Genomförandetid

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

ILLUSTRATIONER

- Utsnitt för schaktjupsområde, Fördjupning 1.

UPPLYSNINGAR

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

SAMRÅDSHANDLING

Förslag
Detaljplan för fastigheten Sandhagen 15 m.fl.
Slakthusområdet etapp 2a
i stadsdelen Johanneshov i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2022-03-15

Anna Lina Axelsson planchef Sara Norås stadsplanerare

Godkänd av SBN
Antagen av Laga kraft

S-Dp 2019-06180-54