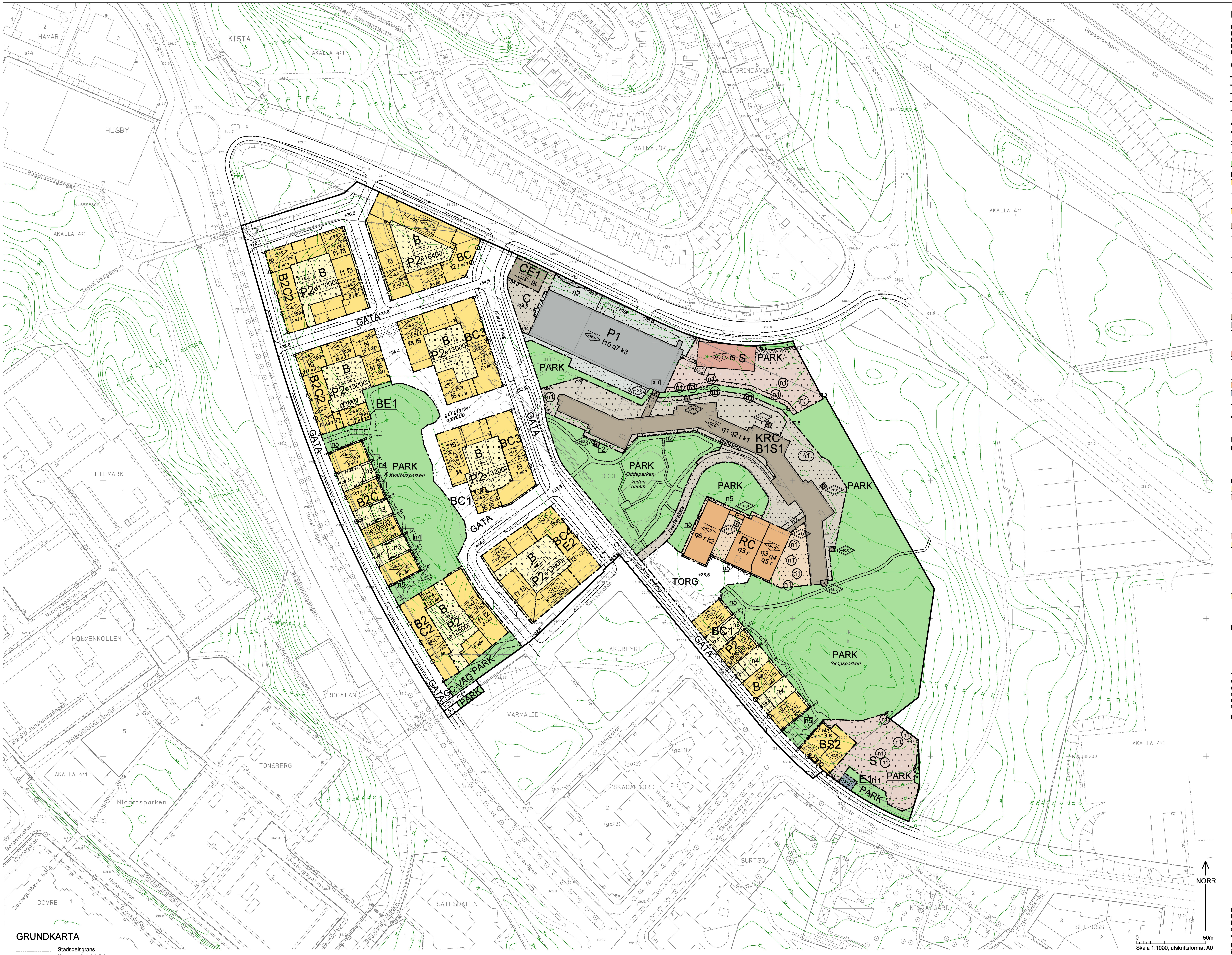
CAD: Sanna Norrby



# 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
- Egenskaps- och administrativ gräns, kombination av

## Användning av mark

### Allmänna platser

| | |
|---|---|
| GATA | Fordons-, gång- och cykeltrafik |
| GC-VÄG | Gång- och cykeltrafik |
| TORG | Torg |
| PARK | Park |

### Kvartersmark

| | |
|---|---|
| B | Bostäder |
| B1 | Bostäder tillåts på plan 3-6 samt högst1100 kvm BTA på plan 2. Bostadskomplement tillåts på plan 0-1 samt högst 600 kvm BTA på plan 2. Se förklarande illustration 6. |
| B2 | Bostäder från våning1. I entrévåning medges endast bostadskomplement. Se förklarande illustration 5. |
| C | Centrumändamål |
| C1 | Centrum. Lokal för centrumändamål ska finnas i bottenvåning mot allmän plats, till en yta om minst 80 kvm lokalarea. |
| C2 | Centrum. Lokal för centrumändamål ska finnas i bottenvåning mot allmän plats, till en yta om minst 120 kvm lokalarea. |
| C3 | Centrum. Lokal för centrumändamål ska finnas i bottenvåning mot allmän plats, till en yta om minst 140 kvm lokalarea. |
| C4 | Centrum. Lokal för centrumändamål ska finnas i bottenvåning mot allmän plats, till en yta om minst 170 kvm lokalarea. |
| K | Kontor |
| P1 | Parkering och logistik. |
| P2 | Parkering i garage. Parkering i entréplan får inte placeras i fasadliv mot GATA undantaget in- och utfart samt vid ringkryssad mark. |
| S | Skola |
| S1 | Förskola om minst 1440 kvm BTA ska finnas på plan 1 och/eller plan 2. Se förklarande illustration 6. |
| S2 | Förskola om minst 960 kvm BTA ska finnas. |
| R | Besöksanläggning |
| E1 | Elnätstation |
| E2 | Elnätstation får anordnas under gatans markhöjd. |

## Allmänna platsers anordnande

| | |
|---|---|
| +0.0 | Föreskriven höjd över nollplanet. |

## Kvartersmarkens anordnande

### Utnyttjandegrad

| | |
|---|---|
| e00000 | Största tillåtna bruttoarea (BTA) i kvadratmeter ovan mark. Vindsvåning och komplementbyggnad på ringkryssad mark undantas. |

### Begränsning av markens utnyttjande

| | |
|---|---|
| · · · · · · | Byggnad får inte uppföras. |
| + + + + + + | Marken får endast bebyggas med mindre byggnadsverk för verksamhetens behov såsom förråd, lekbodar, cykelparkering eller dylikt. Sammanlagd byggnadsarea får maximalt uppgå till 10% av ytan och nockhöjden får högst vara 3,5 meter. Byggnadsarea för enskild byggnad får maximalt uppgå till 30 kvm. Bullerskärm medges. |
| ○ ○ ○ ○ ○ ○ | Marken får byggas under med körbart bjälklag. |
| ○ + ○ + ○ + | Marken får byggas över med planterbart bjälklag. Ovan detta får marken endast bebyggas med mindre byggnadsverk för bostadskomplement. Sammanlagd byggnadsarea får maximalt uppgå till 30 kvm och nockhöjden får högst vara 3,5 meter. Byggnadsarea för enskild byggnad får maximalt uppgå till 15 kvm. Balkong får finnas med en fri höjd om minst 2,5 meter till underliggande gårdsnivå. |
| ○ · ○ · ○ · | Marken får byggas över med planterbart bjälklag. Ovan detta får byggnad inte uppföras. Balkong får finnas med en fri höjd om minst 2,5 meter till underliggande gårdsnivå. |

### Höjd på byggnader och takvinkel

| | |
|---|---|
| +0,0 | Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. |
| +00,0 | Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. |
| +0,0 | Högsta höjd för konstruktion och växtbäddar i meter över nollplanet. |
| 00-00 | Minsta respektive största taklutning i grader. |

Tekniska utrymmen och anläggningar ska inrymmas inom angiven högsta nockhöjd, undantaget anläggningar mindre än 6,0 kvm som får sticka upp med högst 1,0 meter ovan angiven nockhöjd och ska vara indragna minst 2,0 meter från fasadliv mot allmän plats. Solenergianläggningar är undantagna men ska utföras så att de följer takets lutning vid högsta och minsta lutning mellan 20-50 grader.

### Utformning

| | |
|---|---|
| f1 | Minst fyra stycken bostäder i entrévåning mot gata ska utformas med upphöjd uteplats samt egen entré mot gata. Se förklarande illustration 2. Högsta tillåtna nivå på uteplats är 1 meter ovan marknivå. |
| f2 | Den översta våningen ska vara indragen minst 0,9 meter från fasadliv enligt förklarande illustration 4. Undantag får göras för högst 20 meter av fasadlängd. |
| f3 | Den översta våningen ska vara indragen minst 0,9 meter från fasadliv enligt förklarande illustration 4. Undantag får göras för högst 12 meter av fasadlängd. |
| f4 | Den översta våningen ska vara indragen minst 2,0 meter från fasadliv enligt förklarande illustration 4. |
| f5 | Fasad ska utföras i trä. |
| f6 | Byggnad ska utföras med sittyta samt entré mot gångfartsområdet. Se förklarande illustration 3. |
| f7 | Endast öppenarea ovan gårdsbjälklag. Loftgång/balkong ska vara genomsiktlig. |
| f8 | Lägsta våningshöjd för centumändamål och bostadskomplement ska vara 3,5 meter. |
| f9 | Fasad ska utformas med högst 10 våningar mot Hanstavägen. |
| f10 | Tak ska ges ny gestaltning anpassad till byggnadens karaktär enligt principer på sidorna 50-51 i planbeskrivningen under rubriken Nytt tak - bestämmelse f10. |
| f11 | Fasad ska utföras i sten, tegel, keramiskt material, grafisk betong eller betong med relief. |

Färgsättning ska följa principerna enligt beskrivningen under rubriken Färgsättning och fasadmaterial på sidorna 36-37 i planbeskrivningen. Färgsättningen ska tillämpas så att variation uppnås mellan trapphusenheterna.

Vind får ej inredas som bostad.

Lägsta våningshöjd för centrumverksamhet och för bostadskomplement i markplan mot Hanstavägen ska vara 3,5 meter.

Vid fasadlängd över 30 meter ska takfotens utformning varieras. Se planbeskrivningen på sidan 40.

Elementskarvar får inte utföras synliga.

Fönsterpartier till verksamhetslokaler och bostadskomplement ska ha en högsta bröstningshöjd om 0,7 meter över golvnivå. Minst 40% av entrévåningens fasad där lokaler ska finnas ska utföras i glas.

Fasader ska i huvudsak utföras i puts, tegel eller trä, undantaget entrévåningarnas fasad mot gata eller där annat anges. Entrépartier ska utföras i trä eller metall.

För fasader mot Hanstavägen gäller:
Fasaden ska gestaltas som sockelvåning med tvåvåningsmotiv, se planbeskrivningen på sidorna 38-39 under rubriken Gestaltning av socklar.

För fasader mot Kista alléväg gäller:
Fasaden ska gestaltas som sockelvåning med envåningsmotiv, se planbeskrivningen på sidorna 38-39 under rubriken Gestaltning av socklar.

Entréer till bostäder och verksamheter ska placeras mot gata. Trapphus ska ha entréer till både gata och gård undantaget lameller vid Hanstavägen som utöver huvudentré ska utföras med entré som möjliggör åtkomst till kvartersparken.

Lägsta tillåtna läge för entrévåningens golvbjälklag för bostäder är 0,75 meter ovan anslutande gatas marknivå, undantaget bostäder som omfattas av egenskapsbestämmelse f1. Om läge för entrévåningens golvbjälklag överstiger 1,8 meter ovan anslutande marknivå ska fransk balkong finnas i entrévåning. Kravet gäller i de lägen där balkong finns på våningen ovanför. Källarfönster ska finnas i plan under entrévåning, se planbeskrivningen på sidorna 33-34 under rubriken Entrévåningar med bostäder.

Skärmtak ovan översta balkong medges inte. Inglasning av balkong mot gata medges ej, undantaget balkonger där bestämmelser om skydd mot störning ska uppfyllas.

Balkonger mot bostadsgård får kraga ut högst 1,6 meter från fasadliv och ska ha en fri höjd om minst 2,5 meter ovan gårdsnivå.

Över allmän platsmark mot lokalgator gäller (se illustration 1):
Balkonger på våning 1 får kraga ut högst 1,1 meter med en fri höjd om minst 3,5 meter ovan mark. Balkonger på våning 2 och uppåt får kraga ut högst 1,4 meter.

Över allmän platsmark mot Kista alléväg och mot gångfartsområdet gäller (se illustration 1):
På våning 1 och uppåt får balkonger kraga ut högst 1,1 meter med en fri höjd om minst 3,5 meter ovan mark.

Över allmän platsmark mot Hanstavägen gäller (se illustration 1):
Balkonger får kraga ut högst 1,4 meter med en fri höjd om minst 6,0 meter ovan mark.

### Markens anordnande och vegetation

| | |
|---|---|
| +0.0 | Föreskriven höjd över nollplanet. |
| n1 | Trädet får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädsjukdom eller om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma art. |
| n2 | Marken får ej hårdgöras undantaget gångvägar. |
| n3 | Befintlig topografi, berg och vegetation ska i huvudsak bevaras, markhöjden får inte ändras. |
| n4 | Marken ska ansluta i höjd med allmän platsmark och gestaltas som del av angränsande naturslutning. |
| n5 | Marken ska ansluta i höjd med allmän platsmark. |
| plantering | Marken ska vara planterbar. |

### In- och utfart

| | |
|---|---|
| ⊢—○—⊣ | In- och utfartsförbud |

### Skydd av kulturvärden

| | |
|---|---|
| q1 | Byggnadens exteriör får inte ändras med avseende på byggnades befintliga volym, fasadernas gestaltning i ljusrött tegel och indelningen av synliga betongbalkar, långa fönsterpartier i kopparplåt samt huvudentré med vindfång och skärmtak. Undantaget är fasad i markplan där nya entréer får skapas i de befintliga uppglasade partierna samt enstaka håltagningar i den norra fasaden. |
| q2 | Ursprunglig planlösning för korridor, reception och hörsal på plan 2 får inte ändras. Hörsalens takhöjd får inte ändras väsentligt. Interiören i korridor, reception och foajéer på plan 2 får inte ändras med avseende på golvet i öländsk kalksten, gestaltning av fönsterpartier i omålad furu samt omålade tegelväggar. Huvudtrapphusens interiör får inte ändras med avseende på trappans rundade form, färgsättning samt blanka ytskikt. |
| q3 | Den befintliga byggnadsvolymen samt takkonstruktionens gestaltning får inte ändras. |
| q4 | Fasadernas utformning får inte ändras med avseende på fönsterpartierna i obehandlad furu och bröstningar i kopparplåt, det ljusröda teglet samt limträbalkar vid takavslutet. |
| q5 | Matsalens planlösning samt trappa i matsalens norra del som leder till souterrängplanet ska bevaras. Matsalens interiöra gestaltning får inte ändras med avseende på synlig takkonstruktion i omålad furu, vitmålat tak med raster av korsande undertakslister i furu samt fönsterpartier och glasade ytterdörrar invändigt klädda med ljus furu med mellanposter av limträ. |
| q6 | Byggnadens exteriör får inte ändras med avseende på befintlig byggnadsvolym och utformning med tegel, takform och omålade limträbalkar. Ändringar i form av håltagning för nya fönsterpartier och entréer får göras. |
| q7 | Byggnadens fasad får i huvudsak inte ändras med avseende på befintligt fasadmaterial i ljusrött tegel, uttryck med rytmisk fönstersättning samt plåtdetaljer i koppar. Befintliga burspråk ska i huvudsak bevaras. Nya håltagningar får göras. |

### Rivningsförbud

| | |
|---|---|
| r | Byggnad får ej rivas. |

### Varsamhet

| | |
|---|---|
| k1 | Nya entréer får skapas i befintliga uppglasade fasadpartier, samt på den norra fasaden. Fönsterindelningen får ändras med utgångspunkt i byggnadens karaktär. Se planbeskrivningen på sidorna 46-47 under rubriken Huvudbyggnaden, Exteriör. |
| k2 | Ändringar i form av håltagning för nya entréer och fönsterpartier får göras. Se planbeskrivningen på sidorna 49-50 under rubriken Idrottshall, Exteriör. |
| k3 | Nya håltagningar i fasad får göras. Se planbeskrivningen på sidan 50 under rubriken Parkeringshus, före detta serverhall, Exteriör. |

### Skydd mot störning

| | |
|---|---|
| /\/\/\/\/\ | Bullerplank ska anordnas till en lägsta höjd av 1,5 meter. |

Trapphus med huvudentré mot Hanstavägen ska kunna utrymmas bort från Hanstavägen.

Lokaler med huvudentré mot Hanstavägen ska kunna utrymmas bort från Hanstavägen.

Mekaniska tilluftsintag får inte finnas mot Hanstavägen.

Fasad som vetter direkt mot Hanstavägen ska utföras i obrännbart material, lägst brandtekniskt klass EI 30. Kravet omfattar inte byggnadsdetaljer som fönster, glaspartier, dörrar eller balkonger etc.

Bostäder ska utformas så att riktvärden för trafikbuller klaras enligt planbeskrivningen på sidorna 66-71 under rubriken Skydd mot störning - planlösningar, Kvarter C, Kvarter E, Kvarter H, Kvarter J, Kvarter K.

## Administrativa bestämmelser

### Markreservat för allmännyttiga ändamål

| | |
|---|---|
| u | Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. |
| x | Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 3,0 meter. |

### Ändrad lovplikt

Marklov krävs för fällning av träd markerat med n1.

### Genomförandetid

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

## ILLUSTRATIONER

| | |
|---|---|
| - - - - - - | Illustrationslinje |
| *illustration* | Illustrationstext |
| *(+0,0)* | Illustrerad höjd |
| *X vån* | Illustrerat antal våningar |
| ○ ○ ○ ○ ○ | Illustrerat träd |

## UPPLYSNINGAR

Planen består av:
-plankarta med bestämmelser

Till planen hör:
- planbeskrivning

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

## GRUNDKARTA

- Stadsdelsgräns
- Kvarter enligt detaljplan, Allmän plats-gräns
- Fastighetsgräns (Kvarterstraktgräns,Traktgräns Fastighetsområdesgräns)
- 2. 1:2 Fastighetsbeteckning
- ga:1 alt (ga:1) Gemensamhetsanläggning
- Sv Servitutsområde
- Lr Ledningsrättsområde
- R Fornlämningsområde
- Byggnad
- Väg / gångbanekant
- Staket
- Mur
- Stödmur
- ⊙ ⊙ ⊙ Träd
- Kraftledning
- 5 Nivåkurvor
- x0.0 Markhöjd
- Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd
Upprättad av Stadsmätningsavdelningen
Aktualitetsdatum 2020-10-28

Birgitta Nilsson
Kartingenjör

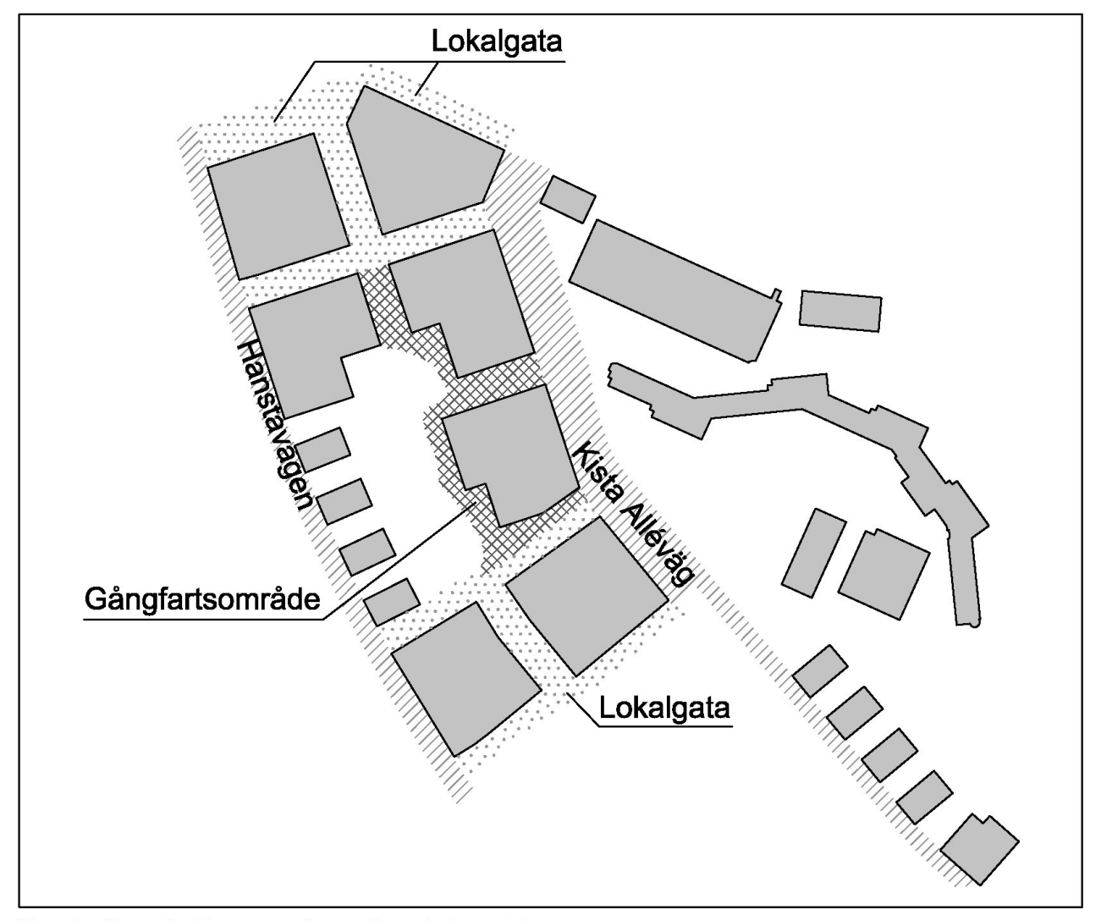
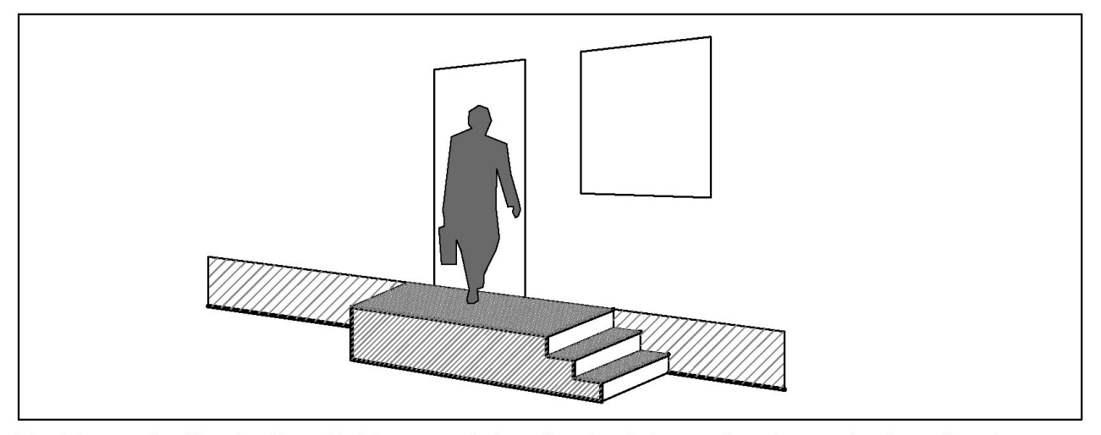
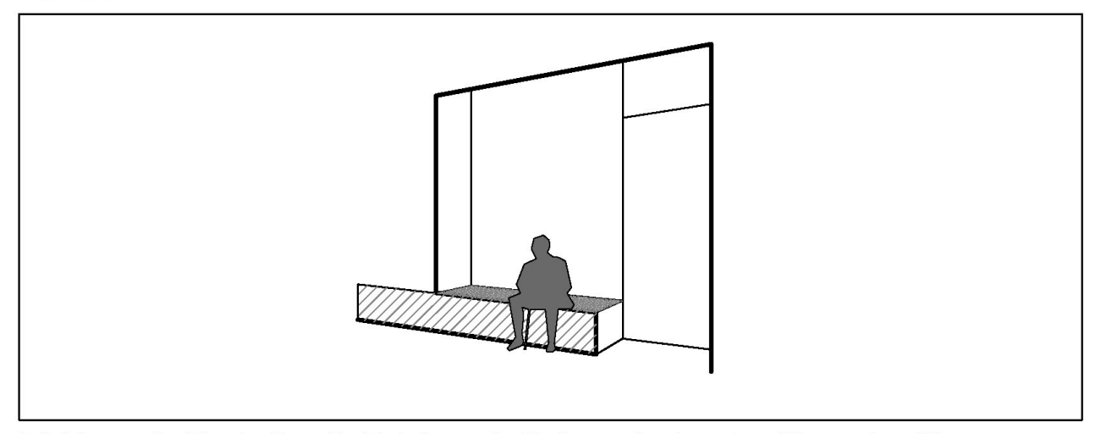


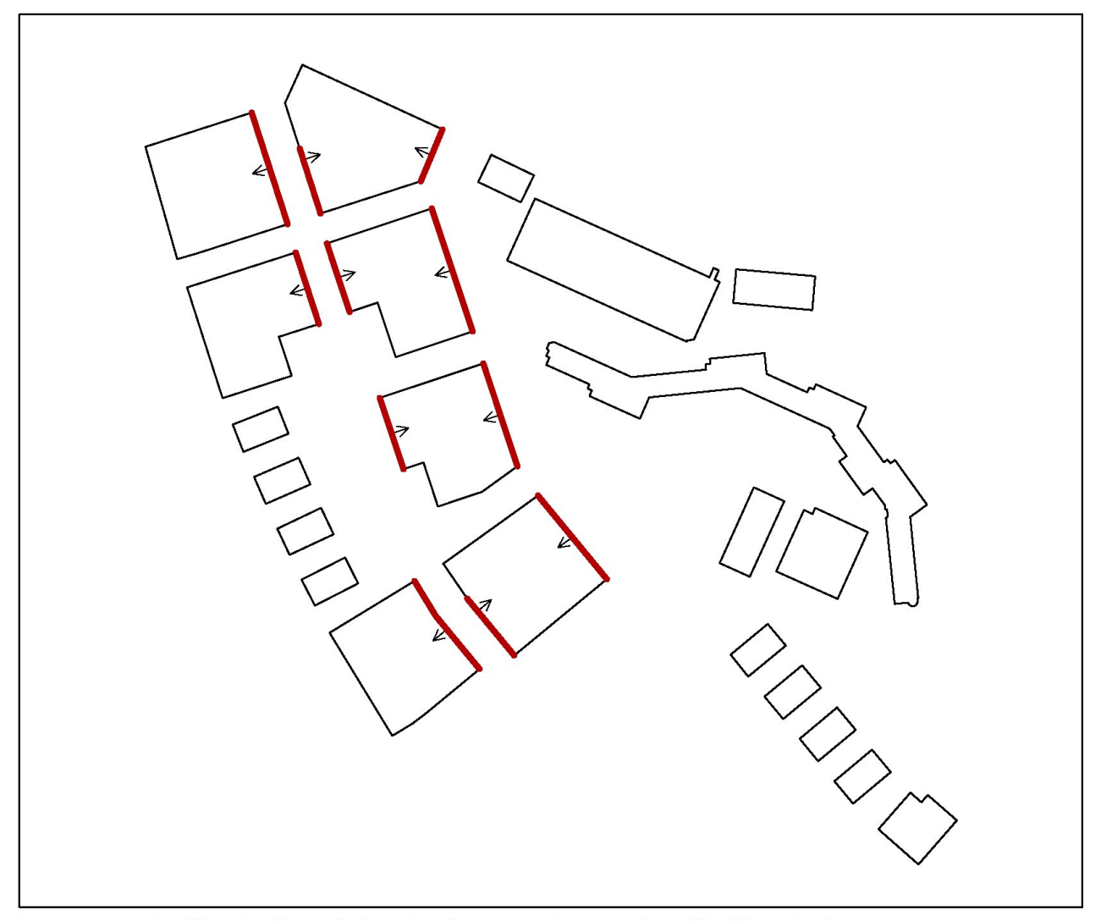
Illustration 1. Benämning på gatukaraktärer.



Förklarande Illustration 2. Egen entré och uteplats mot gata, redovisar bestämmelse f1.



Förklarande Illustration 3. Entré med sittyta, redovisar bestämmelse f6.



Förklarande Illustration 4. Redovisar bestämmelse f2, f3 och f4.

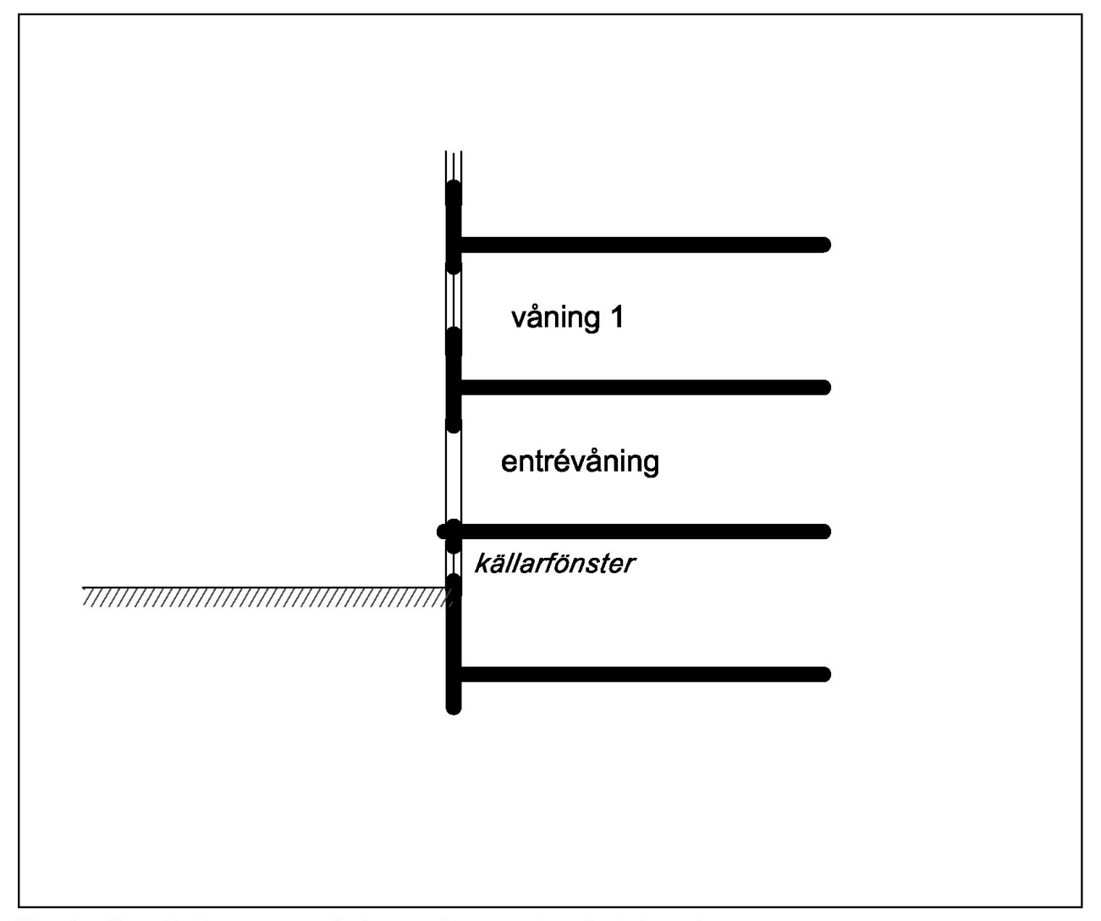


Illustration 5. Begrepp våningar för nya bostadskvarter.

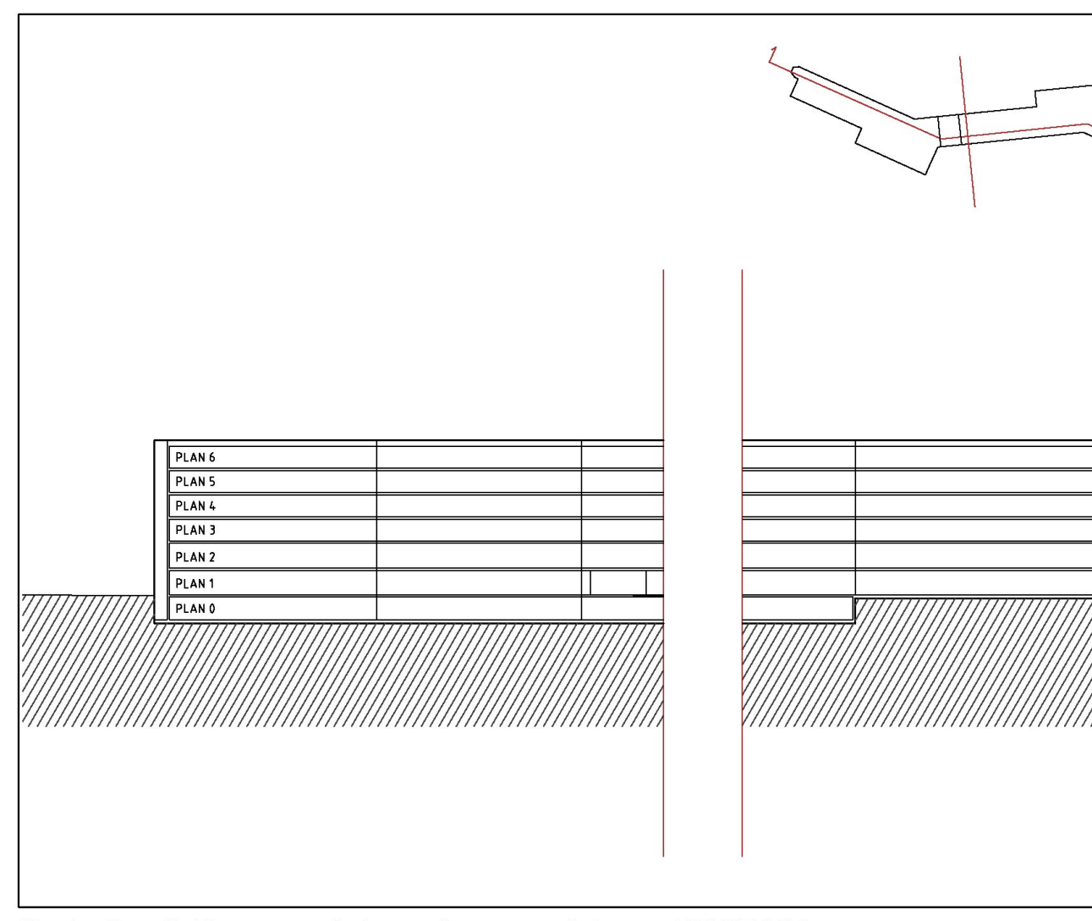


Illustration 6. Begrepp våningar för användningen KRCB1S1.

## ANTAGANDEHANDLING

## Detaljplan för fastigheten

# Odde 1 m fl

## i stadsdelen Kista i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2022-05-19

| | | |
|---|---|---|
| Louise Heimler<br>planchef | Julia Nedersjö<br>stadsplanerare | Alexander Hansson-Göl<br>stadsplanerare |

Godkänd av SBN
Antagen av
Laga kraft

## Dp 2015-09817-54

Godkänt dokument - Louise Heimler, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2022-05-20, Dnr 2015-09817