

### 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 eller vatten i plankartan anger att det inom området i höjled finns användning från mer än en användningskategori (allmän plats, vattenområde och/eller kvartersmark). Sekundära användningskategorier anges med parentes.

- Gränsbeteckningar**
- Gräns för planområdet
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns
  - Administrativ gräns
  - Egenskaps- och administrativ gräns, kombination av

### Användning av mark

- Allmänna platser**
- TORG Torg
- Kvartersmark**
- B Bostäder
  - B1 Studentbostäder
  - B2 Bostäder. Ramp under mark till nedre plan avgränsas nedåt till +31,0 och uppåt till lägsta nivå för ingrepp i undergrunden.
  - C1 Centrumändamål. Minst en lokal för centrumändamål ska anordnas i bottenvåningen mot Rangstaplans.
  - C2 Centrumändamål. Lokaler för centrumändamål ska anordnas i bottenvåning utmed minst 50% av fasadens längd mot Rangstaplans. Lokal för centrumändamål ska anordnas mot Rangstagatan.
  - P Parkering
  - P1 Parkering. Parkering i garage under mark avgränsas nedåt till +34,0 meter över nollplanet och uppåt till lägsta nivå för ingrepp i undergrunden.
  - P2 Parkering. Entré till underjordiskt garage får anordnas.

### Allmänna platsers anordnande

+0,0 Föreskriven höjd över nollplanet

### Kvartersmarkens anordnande

- Begränsning av markens utnyttjande
- Byggnad får inte uppföras.
  - Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Övan detta får byggnad inte uppföras.

### Höjd på byggnader

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.

### Utformning

- f1 Byggnader med beteckningen f1 ska ges en samordnad gestaltning, komposition och färgskala men ska upplevas som individer med sinsemellan varierat uttryck. Byggnadernas fasader ska i huvudsak utföras i puts eller tegel. Sockelmotiv ska finnas och vara tydligt avläsbar i gestaltningen av fasaden och ges en karaktär som tydligt avviker från ovanliggande fasad. Byggnader ska utformas med flacka tak. Tekniska installationer/tekniska utrymmen ska i huvudsak rymmas inom angiven nockhöjd.
- f2 Byggnader ska utformas med hög materialkvalitet och stor omsorg avseende materialens beständighet, gestaltning samt detaljeringsnivå. Elementskarvar får endast vara synliga om de medvetet integreras med gestaltning av fasaden som helhet.
- f3 Byggnad ska utföras med vegetationsklädda tak.
- f4 Takterrass avsedd för gemensam uteplats om minst 500 kvm ska finnas. Utöver angiven nockhöjd får bullerskärm, växthus och pergola uppföras på takterrass indragna minst en meter från fasad.

Entréer mot Rangstaplans samt bostadsentréer mot övrig allmän platsmark ska utföras upplagade samt med naturnära material och omsorgsfullt detaljutförande. Bostädernas huvudentréer mot Rangstaplans ska ges en framträdande utformning.

Skärmtak ovan entréer får kruga ut över allmän platsmark och placeras minst 3,0 meter över mark.

Bottenvåning mot Rangstaplans och Rangstagatan som inrymmer lokaler för centrumändamål ska utformas så att huvuddelen av lokalytans fasad utförs med entré- och fönsterpartier av glas.

Underkant bjälklag ovan bottenvåning mot Rangstaplans ska placeras minst 4,2 meter ovan nivå mot angränsande mark.

Balkonger får kruga ut högst 1,6 meter från fasad. Balkongräcken ska i huvudsak utformas i genomsiktligt material. Balkonger får inte glasas in. Balkonger tillåts inte kruga ut på sockelmotiv.

### Utförande

- Lägsta nivå i meter över nollplanet för schaktning, sprängning och borrhning eller andra ingrepp i undergrunden. Nivån får underskridas av parkeringsgarage (P1) och ramp till nedre plan (B2).

### Markens anordnande och vegetation

+0,0 Föreskriven höjd över nollplanet

Kvartersmarken ska vara tillgänglig för dagvattenåtgärder motsvarande en fördröjningsvolym om minst 23 kubikmeter.

### Skydd mot störning

- m1 Yta avsedd för gemensam uteplats ska vara skärmd från trafikbuller.
- Bostäder ska utformas så att riktvärdet för buller klaras. Bostäder ska utformas så att stömljud i boningsrum inte överstiger ljudnivån 30 dBA (slow) vid tågpassage.

### Administrativa bestämmelser

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- x Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

### Markreservat för gemensamhetsanläggning

- g1 Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning under mark för in- och utfart till garage.

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

### ILLUSTRATIONER

- illustration Illustrationstext
- X vån Illustrerat antal våningar räknat från Rangstaplans, se illustration A.

### 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 (Kvarterstrakgräns, Traktgräns, Fastighetsområdesgräns)
- Fastighetsutrymmesgräns 3D
- Fastighetsbeteckning
- Fastighetsbeteckning 3D
- Servitutsområde
- Ledningsrättsområde
- Byggnad
- Väg/gångbanekant
- Staket
- Mur
- Stödmur
- Träd
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd.  
Upprättad av Stadsplaneringsavdelningen  
Aktualitetsdatum 2020-02-10

Ulrika Testorf  
kartingenjör

Typsektion (skala 1:2000).  
Illustration över gränser i höjled.

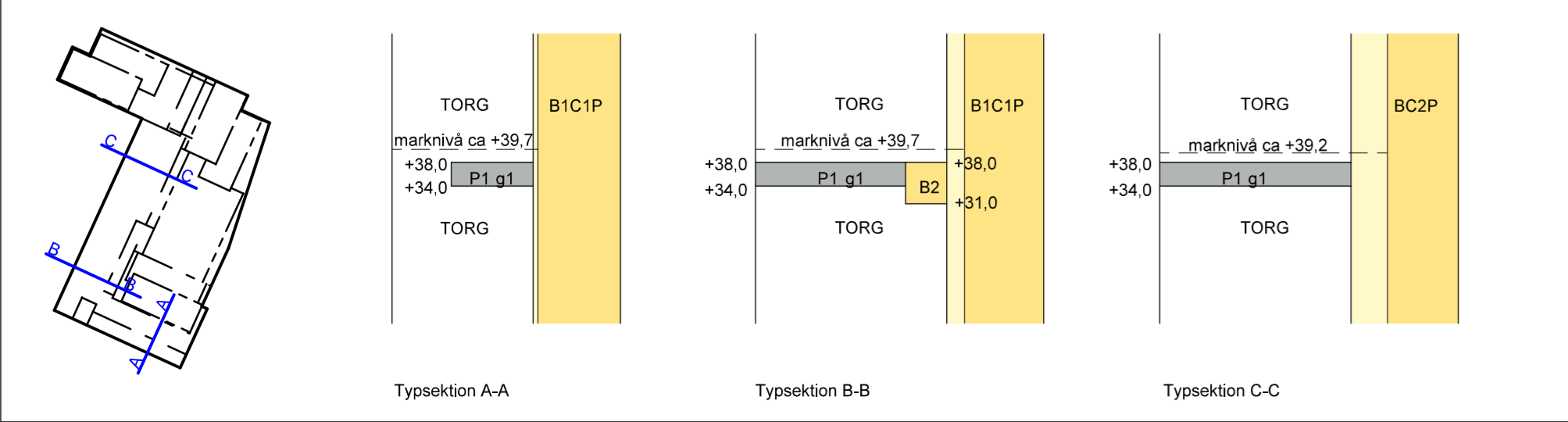
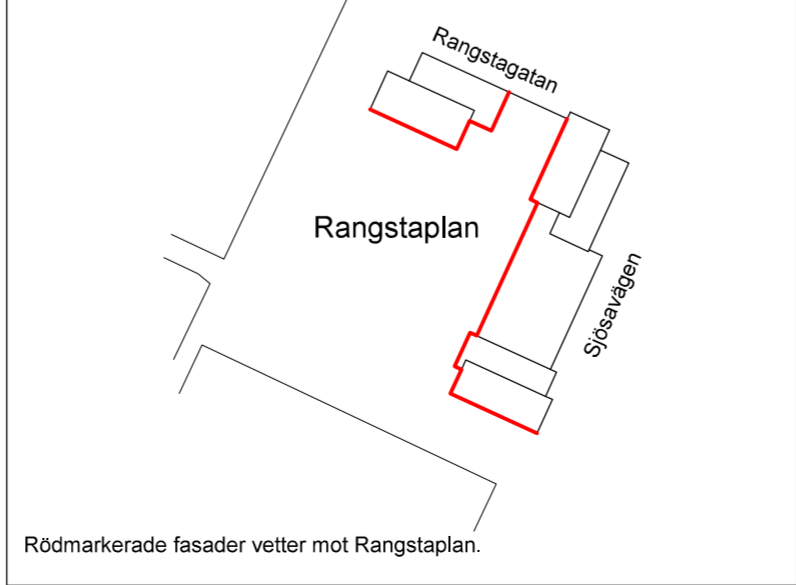


Illustration A



Rödmarkerade fasader vetter mot Rangstaplans.

Skala 1:500, utskriftsformat A1



### SAMRÅDSHANDLING

## Förslag Detaljplan för del av fastigheten Örby 4:1 vid Rangstaplans i stadsdelen Högdalen i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor  
Planavdelningen  
2020-03-17

Anna Lina Axelsson  
planchef

Maria Borup  
stadsplanerare

Godkänd av SBN  
Antagen av  
Laga kraft

# S-Dp 2013-13851-54