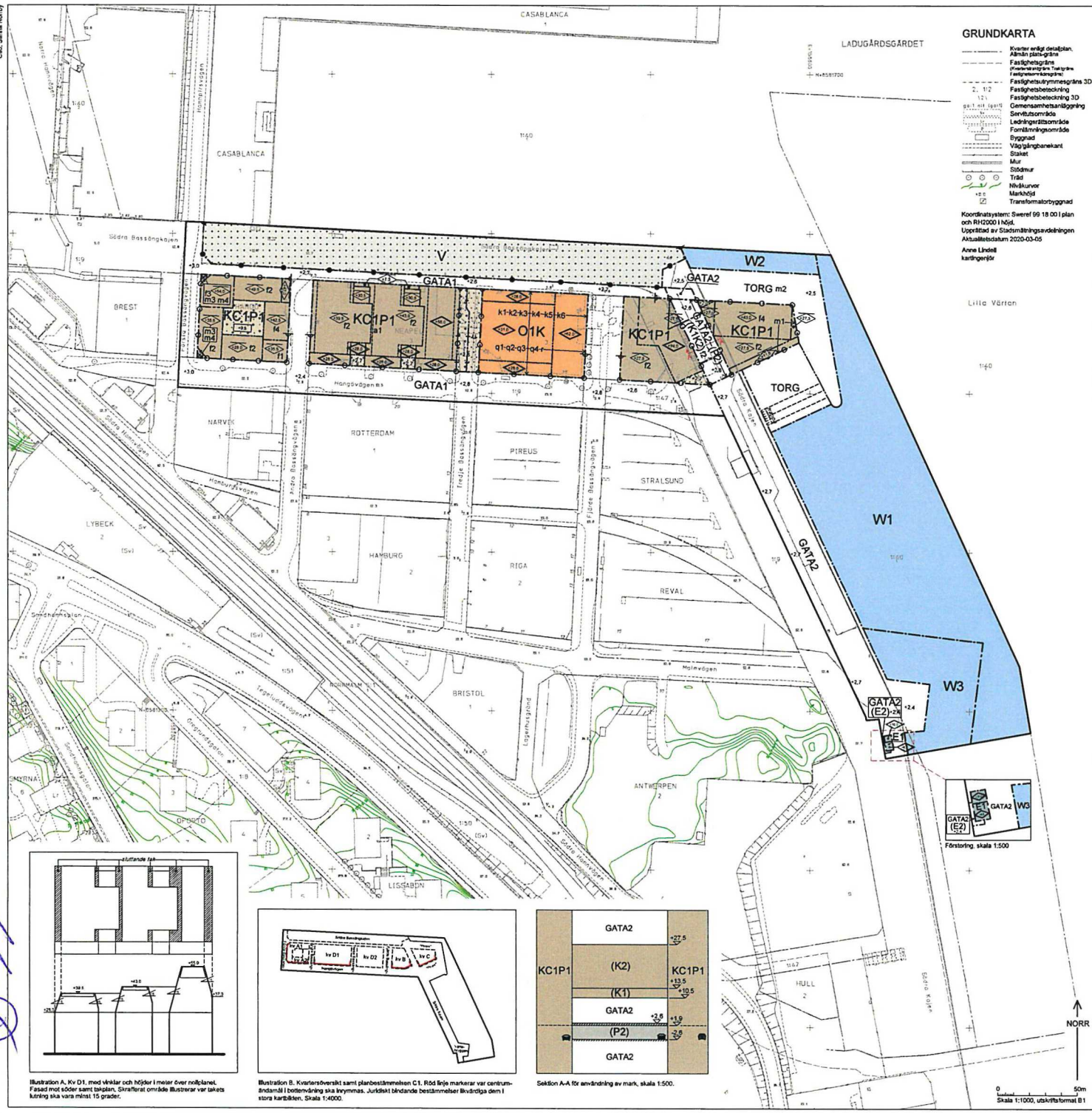
Cec Sanna Norby



GRUNDKARTA

Kvarter enligt detaljplan. Allmän plats-gräns
Fastighetsgräns (Fastighetsgräns Trafikgräns Fastighetsområdesgräns)
Fastighetsutrymmesgräns 3D
Fastighetsbeteckning
Fastighetsbeteckning 3D
Gemensamhetsanläggning
Servitutsområde
Ledningsrättsområde
Fornlämningsområde
Byggnad
Väg/gångbanekant
Staket
Mur
Stödmur
Träd
Nivåkurvor
Markhöjd
Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd.
Upprättad av Stadsmätningsavdelningen
Aktualitetsdatum 2020-03-05

Anne Lindell
kartingenjör

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 del huvudsakliga ändamålet inom respektive område.

Parentes runt bestämmelse gällande användning av mark eller vatten i plankartan anger att det inom området i höjdled finns användningar från mer än en användningskategori (allmän plats, vattenområde och/eller kvartersmark). Sekundära användningskategorier anges med parentes.

Gränsbeteckningar

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

Användning av mark och vatten

Allmänna platser

GATA1 Gata
GATA2 Gata och kaj
TORG Torg

Kvartersmark

C1 Centrumändamål ska inrymmas i bottenvåningar på de platser som markeras i Illustration B. Centrumändamål får inrymmas i övriga bottenvåningar.
E1 Pumpstation
E2 Pumpstation får anordnas under mark mellan nivåerna +2 meter över nollplanet till -3 meter under nollplanet.
K Kontor
K1 Kontor, Förbindelsegång får ordnas om max 50 kvm BTA från +10,5 meter till +13,5 meter ovan nollplanet.
K2 Kontor från +13,5 till +27,5 meter ovan nollplanet.
O1 Hotell, konferens
P1 Parkering under mark.
P2 Parkering får anordnas under mark mellan nivåerna +1,9 meter över nollplanet till -2,6 meter under nollplanet.
V Hamn

Vattenområden

W1 Öppet vattenområde
W2 Öppet vattenområde. Dykdalber får anordnas.
W3 Öppet vattenområde. Brygga får anordnas.

Allmänna platsers anordnande

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet.

Kvartersmarkens anordnande

Begränsning av markens bebyggande

Byggnad far inte uppföras, Parkering medges inte.
Marken får bebyggas med komplementbyggnader för hamnverksamhet. Komplementbyggnadernas totala byggnadsarea begränsas till 200 kvm och högsta totalhöjd till 4 meter. Därutöver får passagerargångar uppföras till en totalhöjd av högst 20 meter över nollplanet.
Marken får byggas under med planterbart bjälklag och överbyggas med körbart bjälklag. Parkering medges inte.

Höjd på byggnader

+27 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.
(+24) Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.
+0.3 Högsta höjd för konstruktion i meter över nollplanet. Tekniska installationer får uppföras 1,5 meter över högsta konstruktionshöjd.

Utformning

f1 Våningar över +28 meter över nollplanet ska skilja sig i utformning mot resterande fasad.
f2 Komplementbyggnader, hisstoppar och trapphus får uppföras till en högsta höjd om 3,5 meter över nockhöjd på högst 20% av takets totala yta och ska placeras indragna minst 3 meter från fasadliv som gränsar mot allmän plats och minst 2 meter mot angränsade fastighet.
f3 Fasad får uppföras till en högsta höjd om 1,5 meter över nockhöjd.
f4 Hisstoppar och tekniska installationer får uppföras till en högsta höjd om 1 meter över nockhöjd på högst 10% av takets totala yta, och ska placeras indragna minst 3 meter från fasadliv som gränsar mot allmän plats och minst 2 meter mot angränsade fastighet.

Koppar och zink får ej användas som exteriört material.

För kvarter B och C (se Illustration B) gäller att byggnaden ska utformas med ett enhetligt fasaduttryck avseende material och kulör. Antalet huvudmaterial begränsas till ett fåtal.

För kvarter D1 (se Illustration B) gäller att byggnaden ska utformas som tre volymer med sneddställda gavlar i enlighet med Illustration A. Fasader mellan gavelvolymerna ska skilja sig i utformning från gavelvolymerna (för att framhäva tredelningen).

För kvarter A1, A2, B, C och D1 (se Illustration B) gäller:
Bottenvåning ska gestaltas tydlig avskiljbar mot resterande fasad, med väl utformade detaljer och ett öppet indryck. Entréer ska placeras mot allmän plats. Lägsta markanvisad sockelhöjd i fasad är minst 5 meter.

Byggnader ska utföras med högkvalitativa material.

Läge för eventuella elementskarvar och dilatationsfogar, stuprör och kulörbyten ska samordnas och ligga i samma vertikala eller horisontella linje.

Balkong och utkragande byggnadsdel mot allmän plats får kraga ut max 0.5 meter från fastighetsgräns med undantag mot Första Bassängvägen där de far kraga ut 1,4 meter.

Lösningar för att klara bullerkrav ska integreras i byggnadens helhetsutformning.

Tekniska installationer ska integreras i tak- och/eller terrassutformningen.

Utförande

För ny bebyggelse ska bottenplatta och källarmur utföras som vattentäta konstruktioner upp till markytan. Där föroreningshalter i grundvatten överskrider lämnivåer och/eller där flytdiga föroreningar påträffats i jord ska bottenplatta och källarmur även utföras med gastäta konstruktioner upp till markytan.

I de delar av planområdet där risk för sättningsskador föreligger ska ny bebyggelse utföras med förstärkande grundläggning, se planbeskrivning på sidan 44-45.

Markens anordnande och vegetation

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

In- och/eller utfart och stängsel

In- och/eller utfartsförbud
Stängsel får anordnas

Skydd av kulturvärden

q1 Väsentlig ändring av fönsterssättning eller annan del av fasad ovan bottenvåning får ej ske.
q2 Ursprunglig golvbeläggning inomhus av sten ska bevaras, delar får bytas ut endast vid skada.
q3 Byggnadens volymer och takformer ska bevaras.
q4 Den öppna arkaden i bottenvåningen mot söder, öster och väster ska bevaras.

Rivningsförbud

r Byggnaden får inte rivas

Varsamhet

k1 Fasad ska vara av påtillusetter med samma kulör, dimension och indelning som befintliga. Fönster ovan bottenvåning ska vara lika ursprungliga.
k2 Invändiga pelare ska vara synliga och bibehålla sin runda form. Ändring av omgärdande skikt får göras för att öka brandskyddet.
k3 Tak och glaslanterniner ska vara av material och dimensioner likt ursprungligt.
k4 Räcken till spänger och trappor ska vara av samma material, kulör och dimensioner som ursprungliga. Åtgärder för att säkerställa de tekniska egenskapskraven får vidtas.
k5 Väggar i busgård ska vara ljusa likt ursprungligt. Accentfärger ska anpassas till det sena 1980-talets färgskalor.
k6 Utvändiga pelare i bottenvåningarna ska vara synliga. En tydlig horisontell indelning ska finnas mellan plan 1 och 2 i bottenvåningen.

Skydd mot störning

m1 Byggnadskonstruktion ska vara fristående från kajkonstruktion så att påseglingslaster inte överförs från kaj till byggnad. Byggnadskonstruktion ska förhindra fortskridande av ras vid påsegling.
m2 Kajkonstruktionen ska dimensioneras så att den tar upp erforderlig energimängd så att den vid eventuell påsegling bromsar fartyga rörelse så att skador på byggnader innanför kaj förhindras. Kajkonstruktionen ska dimensioneras så att total inträngning vid vinkelrätt påsegling i 8 knop inte överstiger 11,2 meter.
m3 Fasader som inom 15 meter vetter mot Första Bassängvägen ska utföras i obrännbart material (lägst brandteknisk klass EI30).
m4 I byggnadsdelar som inom 15 meter vetter mot Första Bassängvägen ska utrymning vara möjligt bort från vägen.

Friskluftsintag inom kvarteren Hangö (A1, A2) och Neapel (D1) ska placeras bort från Första Bassängvägen respektive Södra hamnbassängen, betecknat V på plankartan. Luftintag kan placeras på tak eller mot en annan sida.

Administrativa bestämmelser

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs för underhållsåtgärder som berör delar och/eller detaljer som omfattas av skydds- och/eller varsamhetsbestämmelserna.

a1 Rivningslov krävs inte.

Villkor för lov

Startbesked får ej ges innan markföroreningar och föroreningar i jord och grundvatten nått erforderliga nivåer. Se planbeskrivning under rubrik Föroreningar på sidan 51-53.

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 minst 4,7 meter över anlagd mark.

Strandskydd

Strandskydd upphävs inom kvartersmark, huvudsaklig del inom allmän platsmark samt inom vissa vattenområden (W2 och W3) enligt 4 kap. 17§ PBL, se Illustration C nedan samt planbeskrivning på sidan 38-40.

Genomförandetid

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

ILLUSTRATIONER

Illustrationslinje
illustration Illustrationstext
Sektionssnitt, användning av mark

UPPLYSNINGAR

Planen består av:
- plankarta med bestämmelser

Till planen hör:
- planbeskrivning inklusive bilaga akustiska utlåtanden
- fördjupning av MKB (miljökonsekvensbeskrivning)
- kvalitetsprogram för områdets gestaltning

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

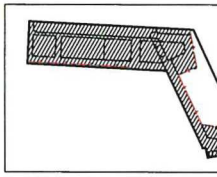


Illustration C. Skrafferad yta visar var strandskyddet upphävs. E] skalenlig.

Illustration A. Kv D1, med vinklar och höjder i meter över nollplanet. Fasad mot söder samt takplan, Skrafferat område illustrerar var takets lutning ska vara minst 15 grader.

Illustration B. Kvartersöversikt samt planbestämmelsen C1. Röd linje markerar var centrumändamål i bottenvåning ska inrymmas. Juridiskt bindande bestämmelser illvärdiga dem i stora kartbilden. Skala 1:4000.

Sektion A-A för användning av mark, skala 1:500.

Förstoring, skala 1:500

Detaljplan för fastigheten Neapel 3 m.fl.

Södra Värtan

del av Norra Djurgårdsstaden i stadsdelen Ladugårdsgårdet i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2020-03-31
Rev 2020-11-25

Maria Sahlstrand planchef
Andreas Roshvik stadsplanerare
Anders Åström stadsplanerare

Godkänd av SBN
Antagen av
Laga kraft

Dp 2018-00406-54