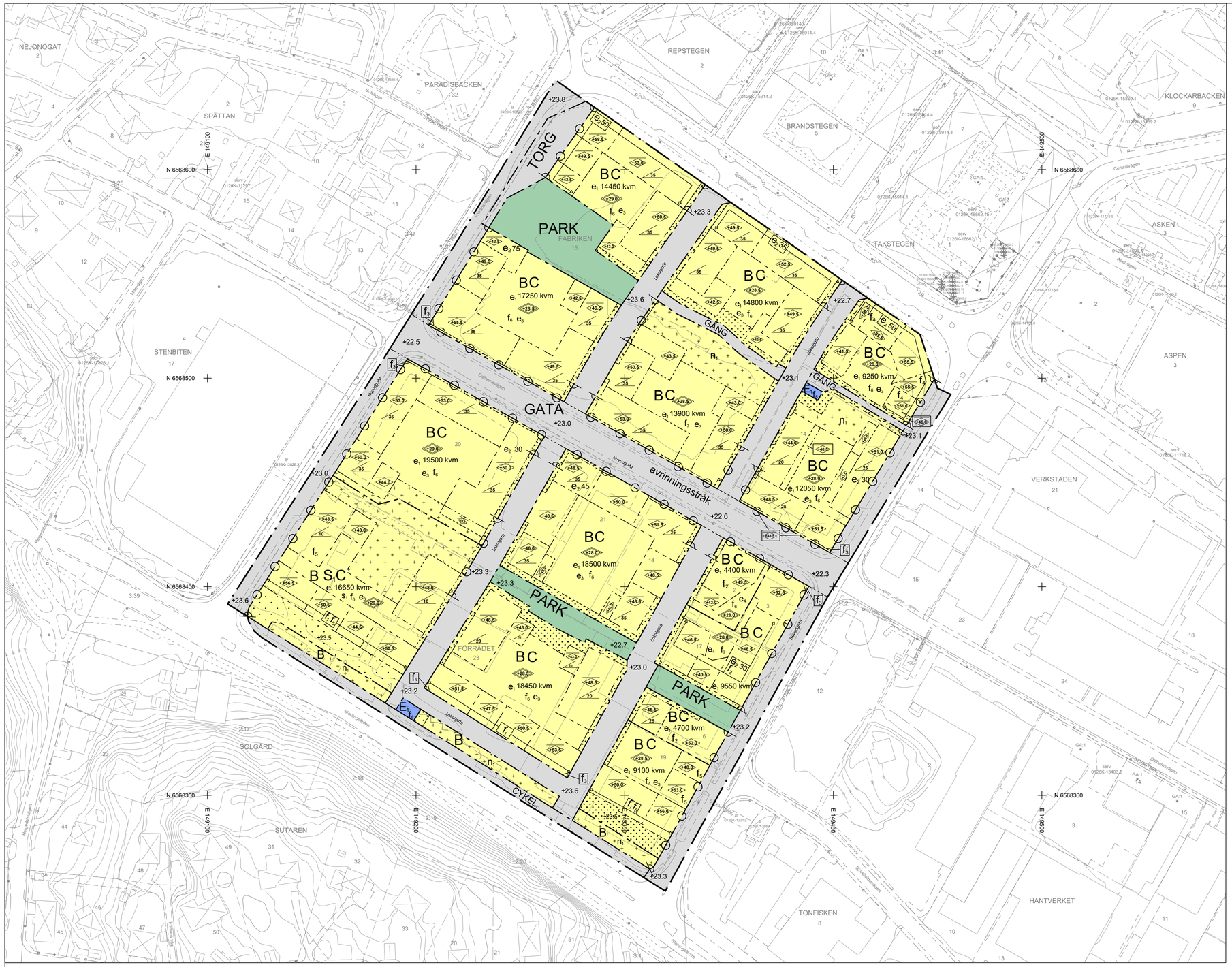


PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

TORG	Torg
GATA	Gata
GÅNG	Gångväg
CYKEL	Gång- och cykelväg
PARK	Park

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B	Bostäder
C	Centrum
E	Transformatorstation
S_1	Förskola får inrymmas i bottenvåning och/eller våning ovan bottenvåning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Mark och vegetation. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

+0.0	Markens höjd över angivet nollplan

Utformning av allmän plats. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

avrinningsstråk	Ett ytligt avrinningsstråk ska anläggas längs gatan

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e0000	Högsta nyttjandegrad i total bruttoarea, gäller inom användningsgräns. Utöver angiven bruttoarea får balkonger glasas in. Utöver angiven bruttoarea får växthus till en största bruttoarea om 40 kvm uppföras per fastighet
e_1	Minsta % av fasadlängd i bottenvåning som ska utgöras av lokaler för centrumändamål. Gäller bottenvåning som vetter mot allmän plats
e_2	Största sammanlagda öppenarea för skärmtak är 100 kvm
e_4	Största sammanlagda öppenarea för skärmtak är 50 kvm
	Marken får inte förses med byggnad
	Endast komplementbyggnader får placeras
<+0.0>	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Hiss, trapphus, växthus och installationer för energiförsörjning får sticka upp över angiven nockhöjd

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4 meter

<+0.0>	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan. Gäller ovansida bjälklagskonstruktion. Utöver angiven höjd får komplementbyggnader och mindre tekniska installationer placeras. Balkonger får kraga ut ovan angiven höjd
00	Minsta takvinkel i grader. På en tredjedel av byggnaders tak får minsta takvinkel frångås
s_1	Förskola får inte placeras i direkt exponering mot Storängsleden. Begränsas av användningsgräns

Utformning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_1	Fasad mot Storängsleden ska indelas vertikalt med en längsta fasadlängd om 25 meter. Indelningen kan uttryckas med en djupverkan i fasaden, virkling av betyggelsen eller en variation i fasadutforming
f_2	Minst en fjärdedel av taket ska utgöras av gemensam takterass
f_3	Marken ska vara tillgänglig för sikt till en fri höjd av minst 3.0 meter. Stödpelare får uppföras
f_4	Den översta våningen ska vara indragen minst 1.5 meter från fasadliv mot allmän plats
f_5	I lägenheter över 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida
f_6	Minst 50 % av gårdsbjälklag ska utföras så att plantering på gårdarna möjliggörs
f_7	Minst 30 % av gårdsbjälklag ska utföras så att plantering på gårdarna möjliggörs
f_8	Byggnad ska förses med vegetationsklädda tak

Färdigt golv för bostäder ska anordnas till en höjd av minst +23.6 meter över angivet nollplan

Bostadsgårdar ska anläggas minst +23.6 meter över angivet nollplan

Lokaler och entréer i bottenvåning mot gata och torg ska vara uppglasade. Bostadskomplement mot gata och torg ska ha fönster

Huvudentré till bostäder ska placeras mot allmän plats eller mot gata inom kvartersmark

Balkonger får ha ett maxdjup om 2.0 meter mätt från fasad och får överkraga allmän plats, gårdar samt kors- och prickmark

Utkragande byggnadsdelar mot allmän plats ska tillgodose en frihöjd om minst 3.5 meter

Utförande. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Byggnader ska utformas så att de ej skadas vid naturligt översvämmande vatten till en höjd av minst +23.6 meter över angivet nollplan

Byggnaders tekniska utrustning ska placeras till en höjd av minst +23.6 meter över angivet nollplan eller utformas så att de ej skadas vid naturligt översvämmande vatten

Pålning eller motsvarande för att stabilisera marken ska göras där så krävs

Källare får inte finnas

Byggnader avsedda för stadigvarande vistelse utan framförliggande bebyggelse mot Storängsleden inom 75 meter ska: förses med friskluftsintag som inte vetter mot Storängsleden, ha minst en utrymningsväg som mynnar bort från Storängsleden. Komplementbyggnader och transformatorstationer räknas ej som framförliggande bebyggelse

Byggnader med stadigvarande vistelse inom 30 meter från Storängsleden ska: utföras med fasader i obrännbart material eller i lägst brandteknisk klass EI30 och ha fönster i dessa fasader i minst klass EW30. Gäller inte komplementbyggnader eller transformatorstationer Balkonger ska placeras minst 25 meter från Storängsleden

Markens anordnande och vegetation. 4 kap. 10 §

n_1	Endast 50% av markytan får hårdgöras
+ 23.5	Markens höjd över angivet nollplan

Stängsel och utfart. 4 kap. 9 §

	Utfartsförbud

Skydd mot störningar. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Obebyggda ytor mellan bebyggelse och Storängsleden inom 25 meter från Storängsleden utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid. 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft

Villkor för startbesked. 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Startbesked får inte ges för byggnad förrän sanering av markföroreningar har genomförts eller skydds- och säkerhetsåtgärder avseende markföroreningar har genomförts

ILLUSTRATION

Huvudgata	Föreslagna gatuhierarkier

Grundkarta

över

kvarteren Fabriken och Förrådet m.fl

inom kommundelen Sjödalen
i Huddinge kommun

upprättad 2025-09-15
av MBF/Lantmäteriavdelningen

Kartan framställd genom utdrag ur digital kartdatabas och kontrollerad inom planområdet.

Koordinatsystem
PLAN Sweref 99 18 00 HÖJD RH2000

Skala 1:1000 (orginalformat A1)

0 10 20 30 40 50 100 m

Beteckningar

- Trakt-/kvartersträktgräns
- Fastighetsgräns
- Vägkant
- GCM-väg
- Nivåkurva
- Vattendrag
- Stolpe
- Belysningsstolpe
- Bostad husliv/takfot
- Komplementbyggnad husliv/takfot
- Övrig byggnad
- Byggnadstillbehör
- Servitut/Ledningsrätt/ Gemensamhetsanläggning

HUDDINGE KOMMUN

Plankarta med bestämmelser
Förnyad granskning
Utökat förfarande

Detaljplan för Fabriken och Förrådet med flera inom kommundelen Sjödalen

PBL 2010:900 från 2 Jan 2015

Huddinge kommun

Upprättad 2018-11-22 Reviderad 2026-09-15
Kommunstyrelsens förvaltning

Morgan Randall Svahn
Planchef

Anna Hjalmarsson
Planarkitekt

Till planen hör:
- ☐ Planprogram
- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Genomförandebeskrivning
- ☐ Miljöbeskrivning
- ☒ Gestaltningsprogram
- ☐ Övrigt

Beslutsdatum	Instans
	Antagande
	Laga kraft

KS-2017/1400

0126K-