

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
Användningsgräns
Egenskapsgräns
Administrativ gräns

Användning av mark och vatten

- Allmänna platser
GATA: Fordons-, gång- och cykeltrafik
PARK: Park
NATUR: Naturområde

Kvartermark

- B: Bostäder
C1: Lokaler för centrumändamål i de två nedre våningarna
C2: Lokaler för centrumändamål ska finnas i de två nedre våningarna
C3: Lokaler för centrumändamål ska finnas i de tre nedre våningarna sett från Magelungsvägen.

- S1: Forskola i de två nedre våningarna över mark
P1: Vård, behandlingshem
T: Parkering i garage under mark
E: Elnästasjon

Vattenområden

- W: Öppet vattenområde
W1: Öppet vattenområde där allmänna bryggor för rekreativa ändamål anordnas
W2: Öppet vattenområde där gångbro för anordnas

Allmänna platser anordnande

- +0: Foreskriven höjd över nollplanet
trappa: Trappa mellan Magelungsvägen och Nykroppsgatan ska finnas
plantering: Marken ska vara växtbäddat

Kvartermarkens anordnande

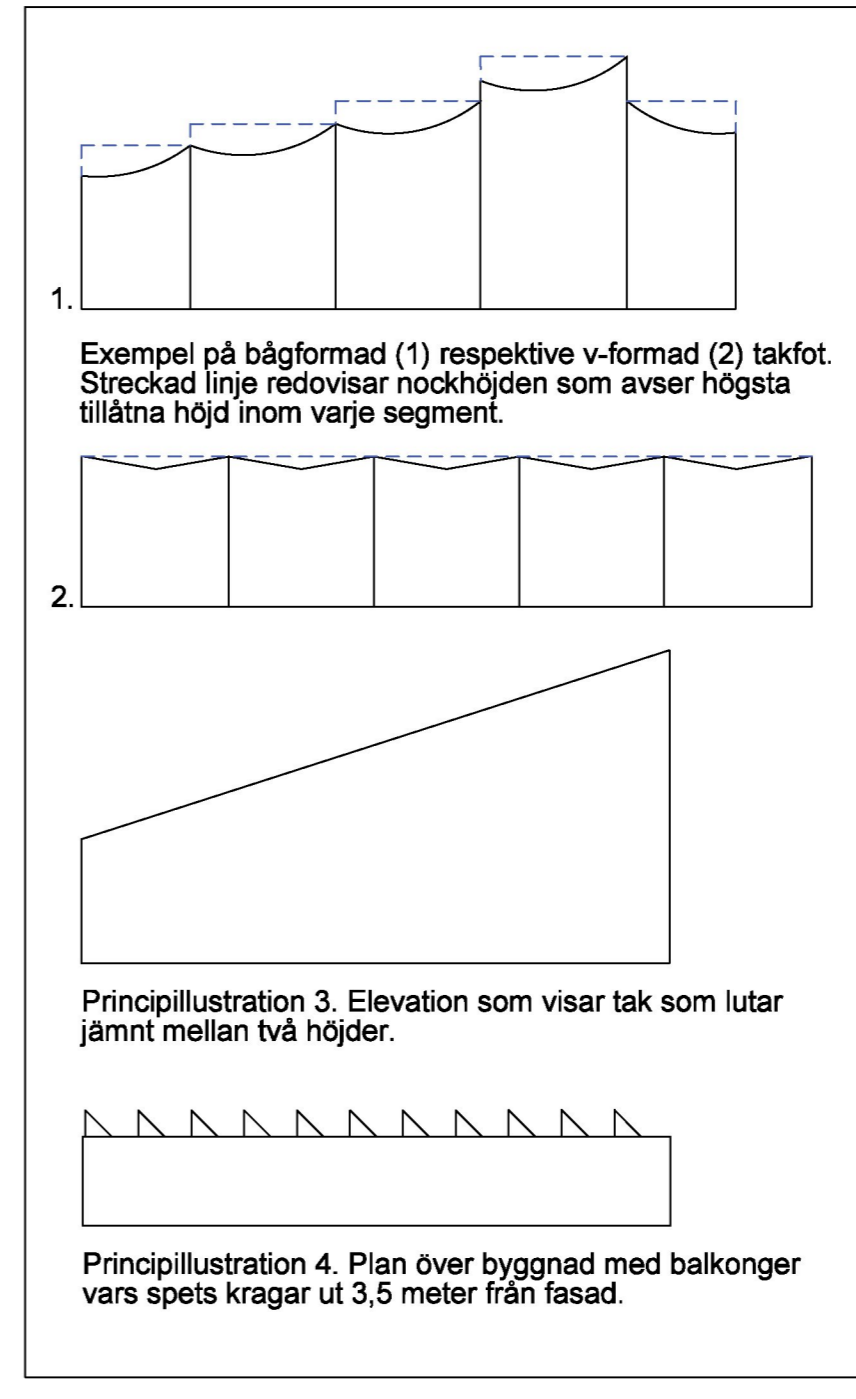
- Utnyttjningsgrad
e 000: Största byggnadsarea i kvadratmeter ovan mark
e 1: Mindre byggnadsverk för bostadskomplement i en våning får uppföras. Sammanlagt byggnadsarea får maximalt uppgå till 25 kvm.

Begränsning av markens utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras. Utrymningstrappor och inkast för sopor får uppföras. Parkering medges inte, om inget annat anges.
Marken får byggas under med körbart bjälklag
Marken får byggas under med planterbart bjälklag

Höjd på byggnader

- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
Nockhöjden ska luta jämnt mellan de två angivna höjderna, se principillustration 3 på plankartan.
Högsta höjd för överkant bjälklag inklusive isolering i meter över nollplanet.



Utformning

- f1: Byggnadsdelen ska utformas med en fri höjd av minst 5 meter över mark.
f2: Byggnadsdelen ska utformas med en fri höjd av minst 3 meter över mark.
f3: Högst halften av byggnadsdelens fasad mot gata får kräva ut högst 1,3 meter över gångbana på allmän platsmark, med en fri höjd av minst 4,5 meter över mark.
f4: Byggnadsdel får kräva ut 0,8 meter över gata med en fri höjd av minst 3 meter över mark.
f5: Passage som utgör länk mellan gata och gård ska finnas i bottenvåning och ha en minsta bredd på 5 meter. Passagen får förses med öppningsbara glasspartier eller glasskärmar.
f6: Passage med trappor, med en minsta bredd på 5 meter, ska finnas mellan gård och Nykroppsgatan.
f7: Entréer ska utformas genomgående och vara tydligt markerade. Se under rubrik Bottenvåningar och entréer i planbeskrivningen på sidan 34.
f8: Taket ska utformas med kvartersgemensam takterrass.
f9: Taket ska utformas med en mjukt varierande taklut mot gatan, som exempel i illustrationer 1-2 på plankartan.
f10: Endast balkonger och loftgångar får finnas. Dessa får vara glasade åt båda hållen, men ej kräva ut över gata.
f11: Balkonger får med en spets kräva ut 3,5 meter från fasad över prickmark och över lägre byggnad med en fri höjd av minst 2,8 meter över mark. Se principillustration 4 på plankartan. Balkonger får inte kräva ut över gata.
f12: Balkonger får kräva ut från fasad mot inre gård över mark som inte får byggas, med en fri höjd av minst 2,5 meter om utkravningen är högst 1,5 meter. För balkonger som kräva ut längre ska den fria höjden vara minst 5 meter över mark.
f13: Balkonger får inte kräva ut utanför byggtätten.
f14: Utplatser i form av bryggor av trä med en total yta av högst 70 kvm får kräva ut över prickmarken.
f15: Utöver angiven totalhöjd får räckan uppföras.
f16: Bottenvåningars fasader mot Magelungsvägen och Nykroppsgatan ska vara uppglasade till minst 50% av fasadlängden.
f17: Byggnad ska huvudsakligen utformas i glas.
f18: Byggnaden ska utformas med en kvartersgemensam lokal för de boende.
f19: Fasader på byggnader ska utformas naturmaterial enligt planbeskrivningen sidan 35 under rubrik Fasader och balkonger.
Bottenvåningar ska utformas med robusta, kvalitativa material som klarar slitage och ådras med vitighet och har en hög detaljeringsgrad med klärförklaring.
Bottenvåning ska ha en fri rumshöjd om minst 3,5 meter mot gata. Undantag från kravet på fri rumshöjd kan göras för bostäder där godtyckligt är förhöjt upp till 1 meter från gatanivå, om underkant takbjälklag ligger på minst 3,5 meter över gata.
Lokaler i hörlågen som omfattas av C1 och C3 ska ha en fri rumshöjd av minst 4 meter.
Balkong mot gata ska ha en fri höjd av minst 3,5 meter över mark.
Eventuell inglasning av balkonger ska göras med profilerad glas på ett enhetligt sätt. Utkravande balkonger mot Magelungsvägen får inte inglasas in.
Minst halften av takytan inom varje fastighet ska vara vegetationsstak.

Markens anordnande och vegetation

- +0: Foreskriven höjd över nollplanet
n1: Träd får endast tas bort av dokumenterad ålders- eller sjukdomsskäl om det utgör fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma slag.
n2: Naturmarken ska bevaras. Tillägg för uteplats, lek och utrymningstrappa får göras.
n3: Markhöjder ska anpassas till byggnaderna för att minimera synliga stödmurar. Naturmark ska återskapas. Tillägg för uteplats, lek och utrymningstrappa får göras.
n4: Minst 25% av gården ska ha ett jordjup på minst 0,8 meter. Marknivå ska vid fastighetsgräns ansluta till omgivande allmän platsmark.
n5: Stödmurar upp till 1,7 meter höga får anordnas för att ta upp höjdskillnader på gården. Inga stödmurar över 0,5 meter medges inom 1,5 meter från fastighetsgräns.
n6: Parkering medges med högst 2 bilplatser.
parkering: Parkering medges ej i markplan
ej parkering: Parkering medges ej i markplan
mur: Stödmur får anordnas

Utformning

- Uttart: Körbar in- och uttart får inte anordnas

Skydd mot störning

- m1: Plank får uppföras som skydd mot bullerstörningar till en högsta höjd av 1,1 meter över gata.
Inom 50 meter från Nynäsbanan ska frskluftsmattor i första hand placeras så att frskluft inte tas från sida som vetter mot Magelungsvägen och mekanisk ventilation ska utformas så att den på ett enkelt sätt kan stängas av vid en eventuell olycka. För lägenheter som är försedda med självdragsventilation ska ventilationsöppningar som vetter mot Nynäsbanan vara möjliga att stänga.
Trapphus i byggnader mot Magelungsvägen ska ha utrymningssväg som vetter bort från vägen.
Byggnadsdelar under lägsta rekommenderade grundläggningsnivå +23,2 meter över nollplanet ska utformas så att konstruktionen inte skadas vid övervärmning.
Ventilationsöppningar, fönster och dörrar får inte placeras under nivån +23,2 meter över nollplanet.

Administrativa bestämmelser

- Andrad lovplikt
Marklov krävs för fällning av träd markerat med n1.
Integrerade solenergianläggningar i tak kräver inte bygglov.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u: Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.
x1: Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik på bro, med en minsta fri höjd av 6,5 meter över järnvägsspår.

Markreservat för gemensamhetsanläggning

- g1: Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för parkering under mark.
g2: Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för depåvattensagsin.
g3: Marken ska upp till en högsta höjd av +31,0 meter över nollplanet vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning eller servitut för enskild ledning under mark som inte påverkar användandet av allmän plats eller allmänna ledningar.

Upphävande av strandskydd

- a1: Strandskydd upphävs för kvartermarken som är beläget inom 100 meter från strandlinjen. Se illustration 5 på plankartan.

Genomförandetid

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

SAMRÅDSHANDLING

Förslag
Detaljplan för del av fastigheten Farsta 2:1 m fl
Magelungens strand
i stadsdelen Farsta strand i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2018-11-13

Petter Lindencrona Veronika Borg
planchef stadsplanerare

Godkänd av SBN
Antagen av
Laga kraft

S-Dp 2015-14704-54

GRUNDKARTA

- Stadsdelsgrens
Kvarter enligt detaljplan
Allmän plats-grens
Fastighetsgräns
Kvarteransgräns
Fastighetsområdesgräns
Fastighetsbeteckning
Gemensamhetsanläggning
Servitutsområde
Ledningsstråtområde
Fornlämningsområde
Byggnad
Vägbyggnadsbänkant
Staket
Mur
Stödmur
Träd
Nivåkurvor
Markhöjd
Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd
Upprättad av Stadsplaneringsavdelningen
Aktualiseringsdatum 2018-10-08
Birgitta Nilsson
Kartingenjör
Skala 1:1000, utskriftsformat A0

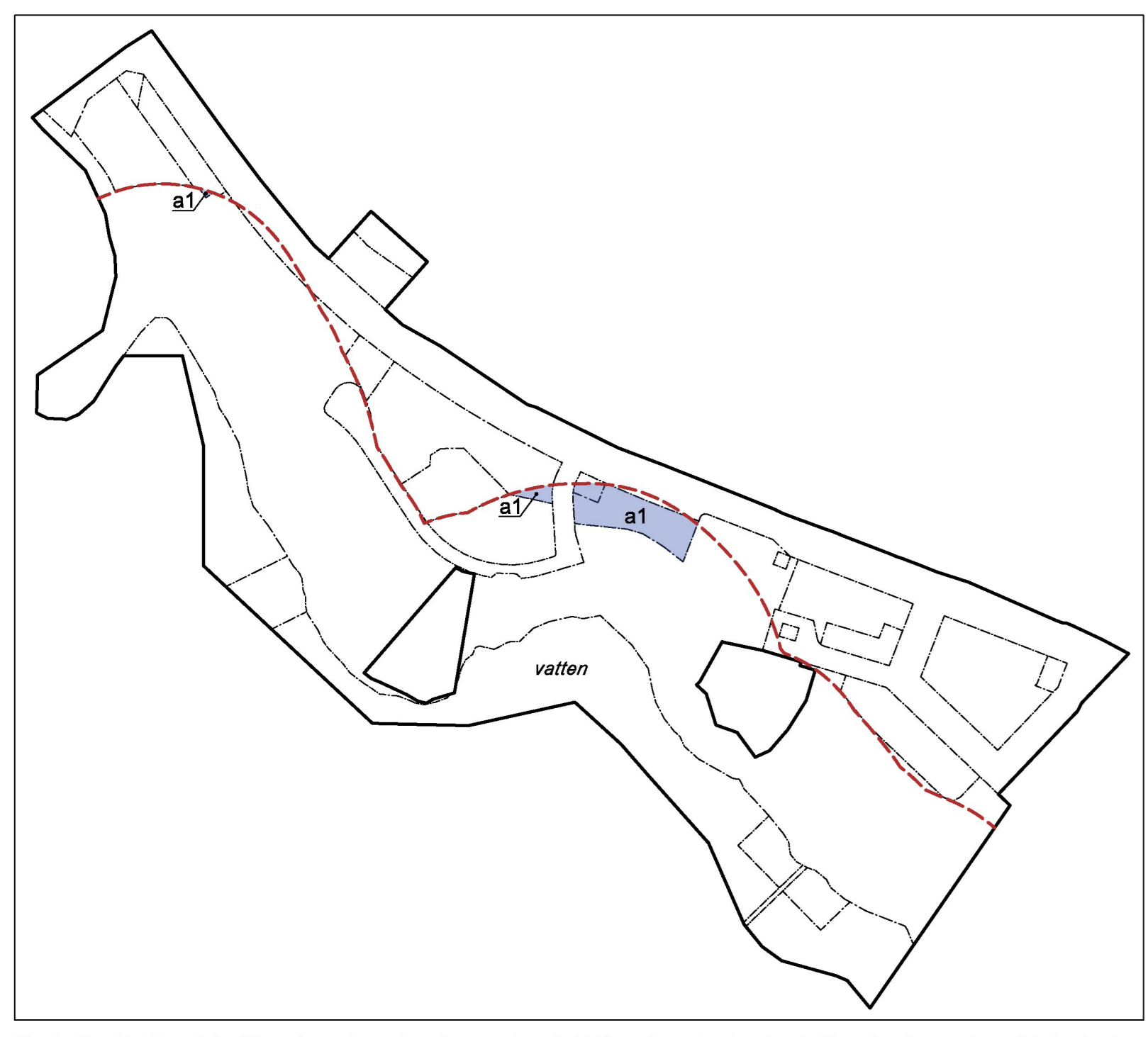


Illustration 5. Strandskydd upphävs inom kvartermark enligt blåmarkerade ytor. Förtydlig bestämmelse a1 i plankartan. Röd linje visar gräns 100 meter från strandlinjen.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
Illustrationstext
Gång- och cykelbro
Illustrerat antal våningar
Särskilt värdefullt träd som ska bevaras

UPPLYSNINGAR

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