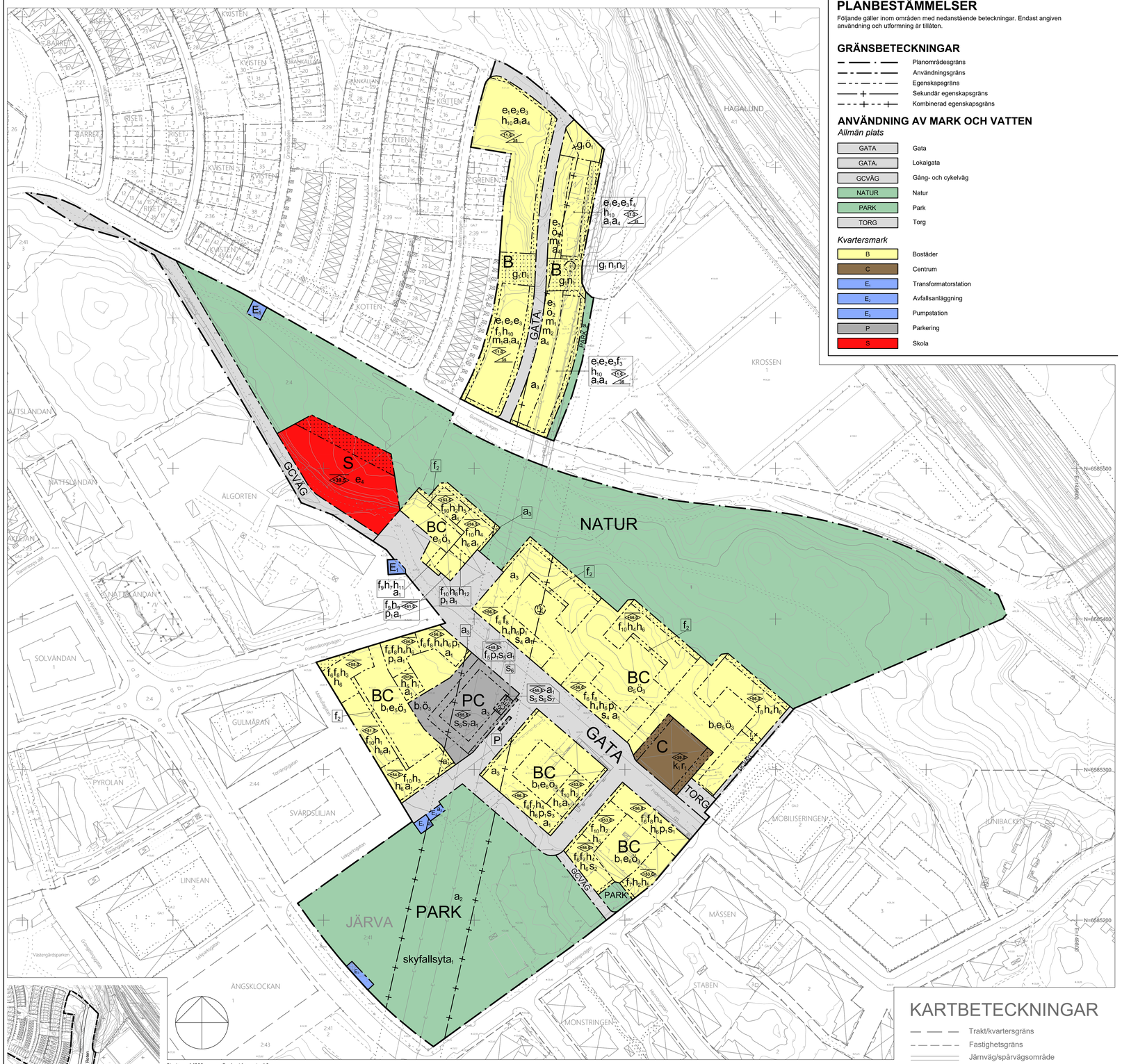
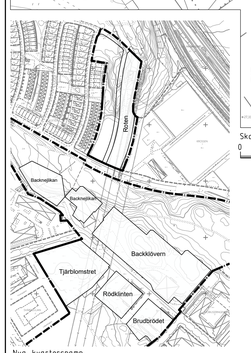




Skala 1:1000 Orginalformat A0
0 10 20 30 40 50 100 150

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns
- Kombinerad egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA	Gata
GATA$_L$	Lokalgata
GCVÄG	Gång- och cykelväg
NATUR	Natur
PARK	Park
TORG	Torg

Kvartersmark

B	Bostäder
C	Centrum
E$_1$	Transformatorstation
E$_2$	Avfallsanläggning
E$_3$	Pumpstation
P	Parkering
S	Skola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

skyfallsyta$_i$ — Skyfallsyta som ska möjliggöra tillfällig fördröjning för 5 800 m^3 vatten.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad.

$ö_1$ — Marken får endast förses med markparkering och komplementbyggnad för avfallshantering.

$ö_2$ — Marken får endast förses med komplementbyggnad, plank, mur och trappa.

$ö_3$ — Marken får inte förses med byggnad annat än komplementbyggnad med högsta nockhöjd om 3,5 meter. Balkong ska placeras med minsta frihöjd över gård om 2,5 meter.

Byggnaders användning

s_1 — Centrumverksamhet är endast tillåten i bottenvåning, våningen ovan bottenvåning och i källarplan. Lokal för centrumverksamhet ska uppta minst 130 m^2 bruttoarea av bottenvåning mot gata. Arean ska fördelas i minst två lokaler med separata entréer. Lokaler i bottenvåning ska förses med våningshöga genomsiktliga glaspartier.

s_2 — Centrumverksamhet är endast tillåten i bottenvåning, våningen ovan bottenvåning och i källarplan. Lokal för centrumverksamhet ska uppta minst 120 m^2 bruttoarea av bottenvåning mot GC-väg. I bottenvåning mot allmän plats i söder tillåts endast centrumverksamhet och bostadskomplement (så som entré, cykelrum och tvättstuga). Lokaler i bottenvåning ska förses med våningshöga genomsiktliga glaspartier.

s_3 — Centrumverksamhet är endast tillåten i bottenvåning, våningen ovan bottenvåning och i källarplan. Lokal för centrumverksamhet ska uppta minst 270 m^2 bruttoarea av bottenvåning mot gata. Arean ska fördelas i minst tre lokaler med separata entréer. I bottenvåning mot gata i söder tillåts endast centrumverksamhet och bostadskomplement (så som entré, cykelrum och tvättstuga). Lokaler i bottenvåning ska förses med våningshöga genomsiktliga glaspartier.

s_4 — Centrumverksamhet är endast tillåten i bottenvåning, våningen ovan bottenvåning och i källarplan. Lokal för centrumverksamhet ska uppta minst 60 m^2 bruttoarea av bottenvåning mot gata. Lokaler i bottenvåning ska förses med våningshöga genomsiktliga glaspartier.

s_5 — Lokal för centrumverksamhet ska uppta minst 450 m^2 bruttoarea av bottenvåning mot gata.

s_6 — Transformatorstation endast i bottenvåning i fasad mot gata eller gård som kan angöras från gata. Yta för stadigvarande vistelse får inte annordnas inom 6 meter från yta för transformatorstation.

s_7 — Del av byggnad över +48,5 meter får inte användas för parkering.

Höjd på byggnadsverk

h_1 — Högsta byggnadshöjd är 45.0 meter över angivet nollpan.

h_2 — Högsta byggnadshöjd är 46.0 meter över angivet nollpan.

h_3 — Högsta byggnadshöjd är 48.0 meter över angivet nollpan.

h_4 — Högsta byggnadshöjd är 49.5 meter över angivet nollpan.

h_5 — Högst fem våningar ovan mark mot gata, undantaget utrymme inom sektion A eller sektion B.

h_6 — Högst sex våningar ovan mark mot gata, undantaget utrymme inom sektion A eller sektion B.

h_7 — Högst sju våningar ovan mark mot gata.

h_8 — Högst åtta våningar ovan mark mot gata.

h_9 — Högst nio våningar ovan mark mot gata.

h_{10} — Högst två våningar ovan mark mot gata.

h_{11} — Högsta byggnadshöjd är 52.0 meter över angivet nollpan.

h_{12} — Högsta byggnadshöjd är 56.0 meter över angivet nollpan.

11.0 — Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 11.0 meter över anslutande gatunivå.

+0.0 — Högsta nockhöjd är 0.0 meter över angivet nollplan.

Markens anordnande och vegetation

n_1 — Marken får inte användas för parkering.

n_2 — Träd med en stamdiameter över 50 centimeter 1,3 meter över marken får endast fällas om trädet utgör en säkerhetsrisk eller risk för spridning av epidemisk trädsjukdom. Trädbeskärning, kronutglesning, kronlyft och kronreduktion får endast utföras i trädvårdande syfte eller av säkerhetsskäl. Om träd fälls ska nyplantering inom egenskapsområdet utföras.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g_1 — Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Placering

p_1 — Byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot Fridensborgsvägen.

Rivningsförbud

r_1 — Byggnad får inte rivas.

Skydd mot störningar

m_1 — En minst 7 meter lång och minst 1,8 meter hög bullerskärm ska annordnas i förlängningen av gaveln mot söder/Gunnarbovägen.

m_2 — En minst 7 meter lång och minst 2,2 meter hög bullerskärm ska annordnas i förlängningen av gaveln mot norr.

m_3 — En minst 7 meter lång och minst 1,8 meter hög bullerskärm ska annordnas i förlängningen av gaveln mot söder.

Takvinkel

35 — Största takvinkel är 35 grader.

Utformning

f_2 — Byggnadsdel med längd om max 12,0 meter får skjuta ut 2,5 meter från fasad. Byggnadsdelen ska vara minst 2,0 meter lägre än det huvudsakliga fasadlivet. Minsta avstånd mellan utskjutande byggnadelar är 12,0 meter. I övrigt får inte byggnad eller byggnadsdel, exkl. balkong, placeras ovan mark eller planterbart bjälklag.

f_3 — Fasad mot Gunnarbovägen ska utföras med entré och minst tre fönster.

f_4 — Stödmur i fastighetsgräns tillåts om högst 1,0 meter.

f_5 — Bottenvåning mot ska utformas som sockelvåning med våningshöga glaspartier.

f_6 — Fasad mot Fridensborgsvägen och mot parken ska utformas med markerad sockelvåning.

f_7 — Balkong på fasad mot Fridensborgsvägen får kraga ut max 0,8 meter från fasad. I övrigt får balkonger mot allmän plats kraga ut max 1,4 meter från fasad. Balkonger mot Fridensborgsvägen får uppta som mest 30 procent av den totala fasadlängden, balkonger mot parken får uppta som mest 60 procent av den totala fasadlängden, och i övrigt mot allmän plats som mest 40 procent av den totala fasadlängden.

f_8 — Balkong på fasad mot Fridensborgsvägen får kraga ut max 0,8 meter från fasad. I övrigt får balkonger mot allmän plats kraga ut max 1,4 meter från fasad. Balkonger mot Fridensborgsvägen får uppta som mest 30 procent av den totala fasadlängden och i övrigt mot allmän plats som mest 40 procent av den totala fasadlängden.

f_9 — Balkong på fasad mot Fridensborgsvägen får kraga ut max 0,8 meter från fasad. I övrigt får balkonger mot allmän plats kraga ut max 1,4 meter från fasad. Balkonger mot Fridensborgsvägen får uppta som mest 30 procent av den totala fasadlängden och i övrigt mot allmän plats som mest 40 procent av den totala fasadlängden.

f_{10} — Balkong mot allmän plats får kraga ut max 1,4 meter från fasad och som mest uppta 40 procent av den totala fasadlängden.

Utförande

b_1 — Marken får byggas under/över med planterbart bjälklag.

Utnyttjandegrad

e_1 — Största byggnadsarea är 80 m² per Radhus.

e_2 — Största byggnadsarea är 95 m² per Kedjehus.

e_3 — Utöver byggnadsarea för huvudbyggnad får varje radhus uppföra ett förråd om max 8 m^2 och varje kedjehus förråd och carport om max 40 m^2. Förråd och carport får vara högst en våning.

e_4 — Största byggnadsarea är 800 m².

e_5 — Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 8 % av gårdsytan (mark inom och mellan kvarteren), för respektive fastighet.

e_6 — Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 2,5 % av gårdsytan, för respektive fastighet.

Varsamhet

k_1 — Ändring av exteriör ska ta särskild hänsyn till ursprungliga karaktärsdrag med avseende på form och volym, proportioner, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. Därutöver ska ursprunglig lastbrygga med skärmtak bibehållas i sin utformning.

Villkor för startbesked

a_1 — Startbesked får inte ges för byggnad med användning för stadigvarande vistelse förrän befintlig kraftledning som passerar planområdet rivits.

a_3 — Startbesked får inte ges för ny byggnad förrän befintlig kraftledning som passerar planområdet rivits.

Ändrad lovplikt

a_4 — Bygglov krävs även för attefallsbyggnad och -åtgärder.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER INOM ALLMÄN PLATS AVGRÄNSADE AV SEKUNDÄR EGENSKAPSGRÄNS

Villkor för startbesked

a_2 — Startbesked får inte ges för ny byggnad förrän befintlig kraftledning som passerar planområdet rivits.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER INOM KVARTERSMARK AVGRÄNSADE AV SEKUNDÄR EGENSKAPSGRÄNS

Utformning

f_1 — Portik om minst två våningars höjd ska utföras.

Villkor för startbesked

a_3 — Startbesked får inte ges för ny byggnad förrän befintlig kraftledning som passerar planområdet rivits.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Skydd mot störningar

Byggnader och lägenheter ska utformas så att riktvärden enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (ändrad t.o.m. SFS 2017:359) inte överskrids. Detta innebär att byggnader och lägenheter ska utformas så att: (1a) samtliga bostadsrum i bostadslägenhet större än 35m^2 får högst 60 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå (frifältsvärde) vid fasad, eller (1b) minst hälften av bostadsrummen får sida med högst 55 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden). (2) Vid fönster till lägenhet om högst 35m^2 ska den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överstiga 65 dB(A) (frifältsvärde). (3) gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) dygnsekvivalentnivå (frifältsvärden) kan anordnas i anslutning till bostäderna.

Utformning

Utöver högsta antal våningar mot gata, medges ett utrymme inom sektion A (vind) eller B (indragen våning). Sektion A har formen av ett 45 graders sadeltak som utgår från en position där fasadlivets vertikalplan möter ett horisontalplan 0,7 meter ovanför det översta utrymmets bjälklag.

Utrymmet ska kvartersvis utformas antingen som en indragen våning med genomsiktligt räcke indraget från takfot/fasadliv, med ett jämnt indrag på våningen samt med högst 4,5 meters höjd från golv till nock (se sektion B), eller som en vindsvåning med låsbart brant takfall (brutet tak medges) där terrasser fälls in i och döljs av taket (se sektion A).

Utanför sektion A och B medges mot allmän plats takkupor, räcken samt mindre tekniska utrymmen såsom skorstenar. Utanför sektion A och B medges mot innergård takkupor, räcken samt delar av tekniska utrymmen såsom del av hisstopp. Takkupa utanför sektion A eller B får ha en maximal bredd om 2,3 meter.

Sektion A och högsta byggnadshöjd gäller tredimensionellt, dvs. ger vid maximalt utnyttjande valmade tak i kvartershörn.

Ett bursprång/utkragande byggnadsdel över allmän plats gör inte att sektion A eller B flyttas ut från sin maximala yttre position som är i fasadliv i fastighetsgräns mot allmän plats.

Uteplats i bottenplan mot gata ska kunna nås från gatan.

Balkong på flerbostadshus ska ha en frihöjd över allmän plats om minst 3,5 meter. Utkragande balkonger mot GATA eller GCVÄG får inte glasas in. Balkonger mot innergård berörs inte av några utformningsbestämmelser.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnadsverk förrän nödvändig sanering, för att säkerställa markens lämplighet ur ett föroreningsperspektiv, kommit till stånd.

Ändrad lovplikt

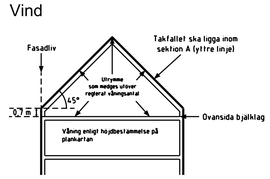
Marklov krävs även för fällning, trädbeskärning, kronutglesning, kronlyft, kronreduktion samt markarbeten inom en radie av 4 meter från trädets stam för träd berörd av bestämmelse n_2. Åtgärder på kronan i trädvårdande syfte undantas marklovsplikten.

Genomförandetid

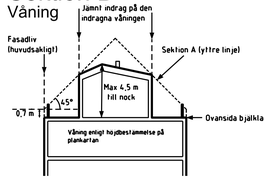
Genomförandetiden är 15 år och börjar gälla när detaljplanen vunnit laga kraft

Planinformation

Detaljplanen är upprättа enligt plan- och bygglagen (2010:900) med stöd av Boverkets Planbestämmelsekatalog version 2022-11-01.



Sektion A
Vind



Sektion B
Våning

KARTBETECKNINGAR

- Trakt/kvartersgräns
- Fastighetsgräns
- Järnväg/spårvägsområde
- E — Friledning
- F — Fjärrvärme
- ga:1 serv — Gemensamhetsanläggning
- Gräns för servitutsområde
- Ur — Gräns för ledningsrätt
- 4:1 3 — Fastighetsbeteckningar
- +0,00 — Mark/gatuhöjd
- Byggnad, begränsningslinjen utgörs av takkontur
- Byggnad, begränsningslinjen utgörs av husliv
- Staket
- Räcke
- Koordinatskryss
- Transformatorstation

GRUNDKARTA

Koordinatsystem Sweref 99 18 00
Höjdsystem RH2000
Mätklass II

2025-03-06
Grundkartan upprättad av Solna kommun genom utdrag och komplettering av kommunens baskarta

Jonas Damm
Kart- och mätningsingenjör

SOLNA STAD

Detaljplan för
Kv Backlövern m.fl
Stadsdelen Järva

Antagandehandling
maj 2025
Standardförfarande

Godkänd	BND 2025-05-28
Antagen	KF 2025-09-01
Laga kraft	2026-06-05
Ärendebeteckning	PLAN.2022.2
Plannummer	P26/5

Alexander Fagerlund
Plan- och geodatachef

Anton Karlsson
Planarkitekt