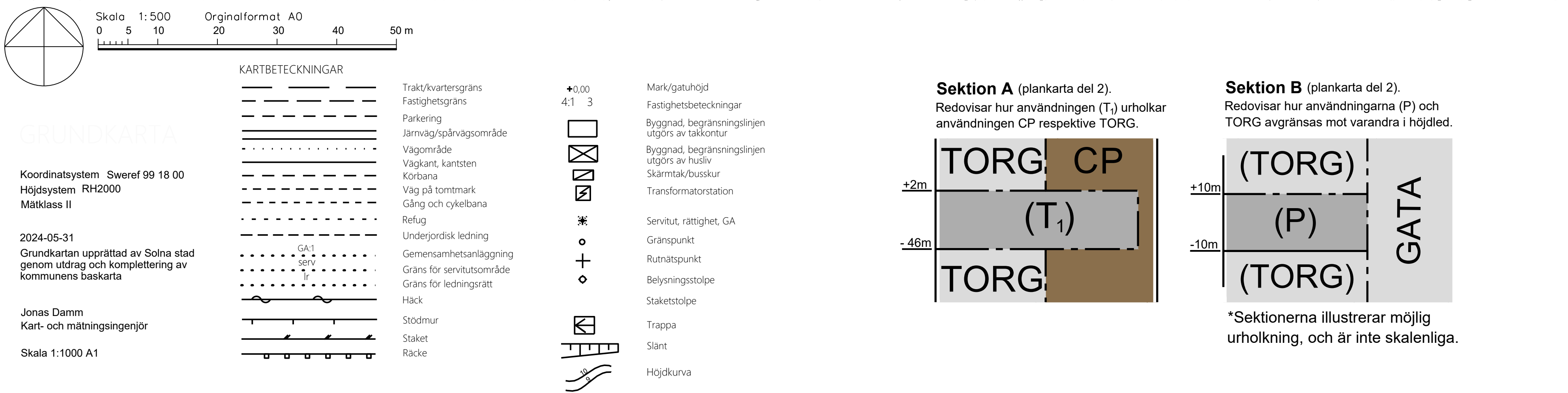
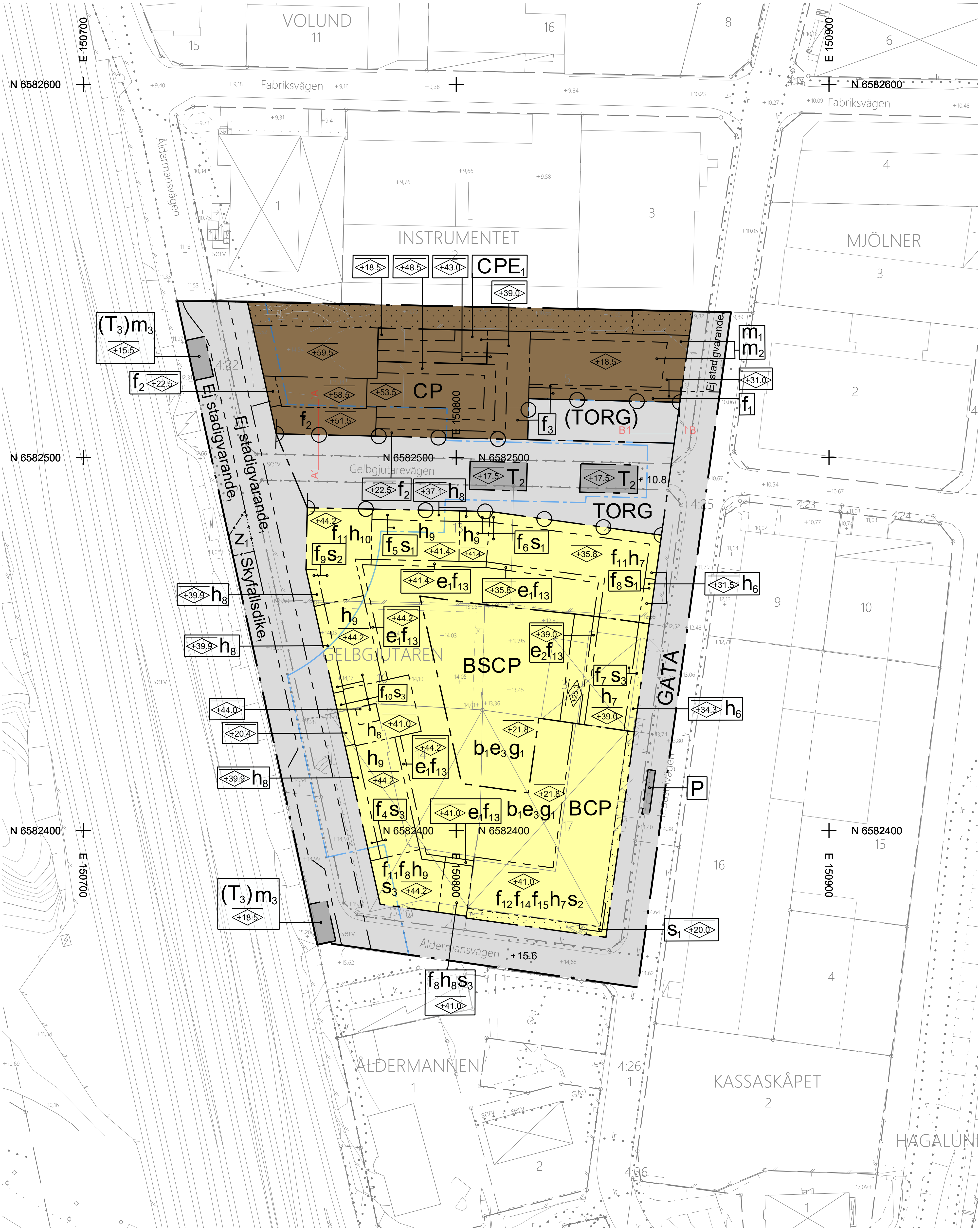


Plankarta del 1. Bestämmelser gäller tillsammans med plankarta del 2

Användningsgränser från plankarta del 2 redovisas i blått.



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
- (TORG)
- TORG
- Kvartersmark
- B
- C
- E
- P
- (P)
- S
- (T)
- T₁
- T₂
- (T₃)

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- +0.0
- Ej stadigvarande,
- Skyfallsdike,

SEKUNDÄRA EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- z

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte föras med byggnad. Marken får underbyggas.

Byggnaders användning

- Nedre avgränsning av användningen (T_{1 resp 3}) i meter relativt nollplanet.
- Byggnadens bottenvåning, mot gata och torg, får endast innehålla centrumändamål. Centrumändamål får även inrymmas i våningen ovan bottenvåning och i källare.
- Byggnadens våningsplan, från och med våningsplanet ovan bottenvåning mot Gata och torg, får endast innehålla bostadsändamål
- Byggnadens bottenvåning, mot gata, ska utformas för att kunna innehålla centrumändamål. Centrumändamål får även inrymmas i våningen ovan bottenvåning och i källare.
- Höjd på byggnadsverk
- Högsta nockhöjd är 21.8 meter över angivet nollplan.
- Högst sex våningar ovan mark.
- Högst sju våningar ovan mark.
- Högst åtta våningar ovan mark.
- Högst nio våningar ovan mark.
- Högst tio våningar ovan mark.
- Högsta nockhöjd är 0.0 meter över angivet nollplan.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- g

Skydd mot störningar

- Utrymmen utomhus, i marknivå och upp till tio meter ovan mark, ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse
- Friskluftsintag får inte placeras mellan marknivå och tio meter ovan mark
- Teknisk anläggning ska vara utformad så att 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrider 10 meter från den tekniska anläggningens yttre del

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud

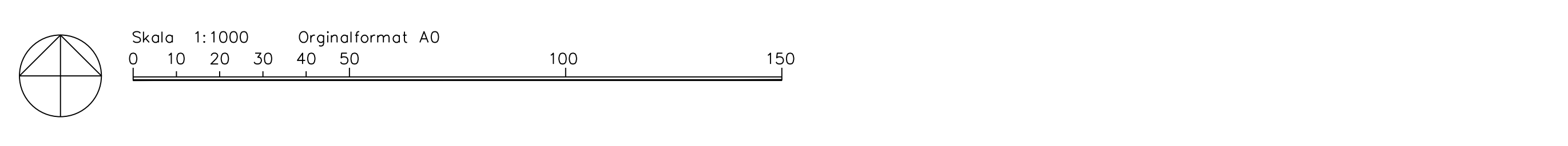
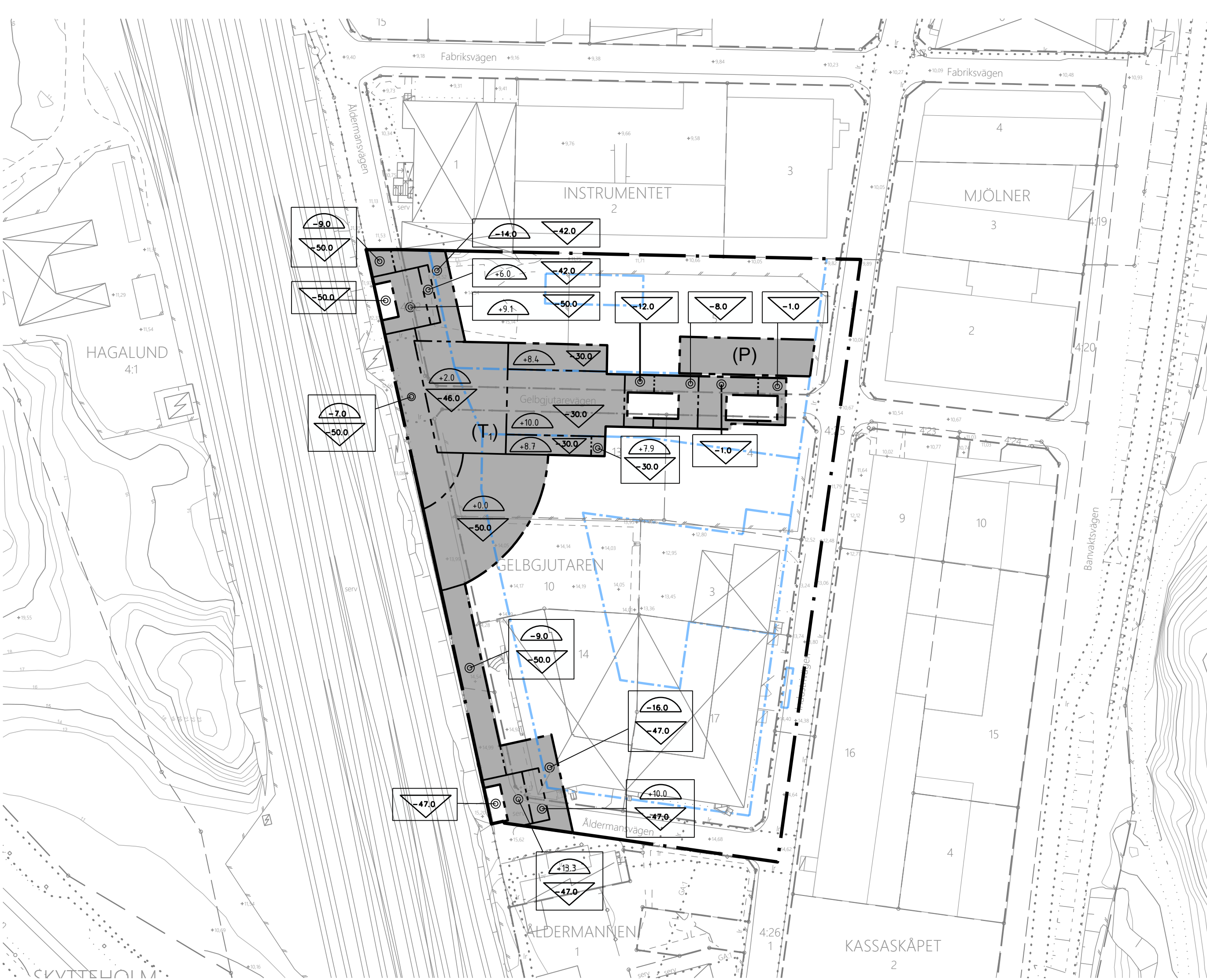
Utformning

- Frishöjd om minst 5,6 meter ska finnas mellan marknivå och ovanliggande byggnadsdel. Pelare får uppföras.
- Mot GATA och TORG ska bottenvåning ska vara minst 4,6 meter hög och utformas med våningshöga glaspartier/skyffelfönster.
- Bottenvåning ska vara minst 5,6 meter hög och utformas med våningshöga glaspartier/skyffelfönster. Lokaler i bottenplan ska ha egen entré direkt mot TORG
- Bottenvåning ska vara minst 3,7 meter hög. Lokaler/bostäder i bottenplan ska ha egen entré direkt mot GATA. Bostäderna ska även ha utgång mot innergård.
- Bottenvåning ska vara minst 3,0 meter hög och utformas med våningshöga glaspartier/skyffelfönster. Lokaler/bostäder i bottenplan ska ha egen entré direkt mot GATA. Bostäderna ska även ha utgång mot innergård.
- Bottenvåning ska vara minst 3,0 meter hög och utformas med våningshöga glaspartier/skyffelfönster. Lokaler i bottenplan ska ha egen entré direkt mot GATA. Bostäderna ska även ha utgång mot innergård.
- Bottenvåning ska vara minst 3,3 meter hög och utformas med våningshöga glaspartier/skyffelfönster. Lokaler/bostäder i bottenplan ska ha egen entré direkt mot GATA. Bostäderna ska även ha utgång mot innergård.
- Bottenvåning ska utformas med minst 50 % glaspartier/skyffelfönster
- Bottenvåning ska vara minst 4,0 meter hög. Lokaler/bostäder i bottenplan ska ha egen entré direkt mot GATA. Bostäderna ska även ha utgång mot innergård.
- Byggnadsdel för utgång till gemensam takterrass samt gemensamhetslokal om maximalt 80 m² bruttoarea får sticka upp över angivet antal våningar och max 2,7 meter över angiven nockhöjd, samt ska placeras minst 4 meter indragen från fasadiv för våningen under mot gata.

Plankarta del 2. Redovisar användning som endast gäller under mark (T₁) och (P).

Dessa urholkar användningar i plankarta del 1.

Användningsgränser från del 1 redovisas i blått.



- Byggnadsdel för utgång till gemensam takterrass samt gemensamhetslokal om maximalt 80 m² bruttoarea får sticka upp över angivet antal våningar och max 3.0 meter över angiven nockhöjd.
- Byggnad, exklusive balkong, med längd om max 14 meter får skjuta ut 1,5 meter från fasad. Minsta avstånd mellan utskjutande byggnadsdelar är 5 meter
- Minst 50% av översta våning ska utformas indragen om minst 2,8 meter jämfört bottenvåningens fasadiv mot gata.
- Våning 4 och högre ska utformas så att minst 30% av fasadivlet förskjuts jämfört våningen under

Utförande

- Lägstas schaktningsnivå i meter relativt nollplanet för schaktning, spontning, pålning, borrhög eller andra ingrepp i undergrunden. Utgör övre avgränsning av användningen. Nivån får underskridas vid byggande av spårutrustning.
- Parkeringsgarage ska byggas över med planterbart bjaklag

Utnyttjandegrad

- Största byggnadsarea ovan gårdsbjälklag är 50 procent inom egenskapsområdet
- Största byggnadsarea ovan +25.3 meter är 50 procent inom egenskapsområdet
- Största bruttoarea för kompletterbyggnad ovan gårdsbjälklag, för hela innergården, är 100 m². kompletterbyggnad får inte användas för cykelparkering.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL

KVARTERSMARK

Byggnaders användning

Parkering inom kvartersmark, undantaget område enbart reglerat med P, får endast användas under gårdsbjälklag och/eller i källarplan under byggnad.

Höjd på byggnadsverk

- Solcells- och solpanelanläggningar får sticka upp över angiven nockhöjd.
- Högsta totalhöjd är 59.5 meter över angivet nollplan.

Placering

- Med undantag för byggnader inom nuvarande avgränsning av Gelbgjutaren 17, ska bottenvånings fasadiv placeras i användningsgräns mot GATA och TORG. Undantag får även göras för avfasade hörn.
- Takterrassräcken mot GATA och TORG på kvarteret Gelbgjutaren ska placeras indragna minst 0,3 meter från fasadiv för våningen under. Räcken på de översta takterrasserna ska placeras indragna minst 1,5 meter från fasadiv för våningen under.
- Takterrassräcken inom kvartersmark med exakt reglerad användning CP eller CPE, ska placeras indragna minst 0,3 meter från fasadiv för våningen under.

Skydd mot störningar

- Anläggning för fördröjning av skyffalsvatten till en volym av minst 30 m³ ska finnas inom kvartersmarken med exakt reglerad användning CP och CPE. Anläggning för fördröjning av skyffalsvatten till en volym av minst 80 m³ ska finnas inom kvarteret Gelbgjutaren.
- Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortväg vibrationsnivå inte överstiger 0,3mm/s. Stomljudd får inte överstiga 30 dB(A) SLOW maximal ljudnivå i bostadsrum eller forskola.
- Byggnader och teknisk utrustning ska utformas och placeras så att de inte skadas vid en vattennivå av +10,3 meter. Byggnadsdel för stadigvarande vistelse ska ha färdigt golv samt entréer och andra öppningar ovan nivå +10,3 meter.
- Inom 50 meter från Ostkustbanan ska byggnader med stadigvarande vistelse föras med: (1) möjlighet till utrymning mot en sida som mynnar bort från järnvägen (2) friskluftsintag som placeras på tak eller sida som mynnar bort från järnvägen (3) obrännbart material (lågst brandteknisk klass EI30 eller motsvarande) i de fasader som vetter direkt mot Ostkustbanan.
- Byggnaderna och lägenheterna ska utformas så att riktvärden enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (ändrad 2017:359) inte överskrider. Detta innebär att byggnaderna och lägenheterna ska utformas så att: (1a) samtliga bostadsrum i bostadslägenhet större än 35 m² får högst 60 dB(A) dygnskvivalent trafikbullernivå (frifallsvärde) vid fasad, eller (1b) minst hälften av bostadsrummen får sida med högst 55 dB(A) dygnskvivalent trafikbullernivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifallsvärden). (2) vid fasad till lägenhet om högst 35 m² ska den dygnskvivalenta ljudnivån inte överstiga 65 dB(A) (frifallsvärde). (3) gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) dygnskvivalentnivå (frifallsvärden) kan anordnas i anslutning till bostäderna. Vidare ska minst hälften av bostadsrummen i lägenheter med fasad mot Ostkustbanan få sida med högst 55 dB(A) dygnskvivalent trafikbullernivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifallsvärden).

Utformning

- Teknikutrymmen på tak, som hisstoppar, ska inrymmas inom angiven nockhöjd.
- Teknikutrymme på tak får uppföras med en maximal höjd på 1 meter, indragna minst 1 meter från fasadiv för våningen under och totalt omfattande högst 10 m² per trapphus.
- Balkong på kvarteret Gelbgjutaren får kräva ut mot allmän plats var mest 1,4 meter från fasadiv. Balkonger som kräver ut mot allmän plats får inte byggas in. Balkong får inte kräva ut mot järnvägen. Med undantag för våning fyra och högre inom nuvarande avgränsning av Gelbgjutaren 17, ska balkonger föras med pinnräcke av stål, som mest täcka 1/3 av fasadängden och placeras minst 4 meter ovan marknivå. Balkong på våning fyra eller högre inom Gelbgjutaren 17 ska utformas med räcke i glas utan överliggare. Balkonger mot innergården berörs inte av bestämmelser.
- Om forskola uppförs, ska den ha direkt utgång till en sammanhängande forskolegård om minst 1000 m² på innergården.

Utnyttjandegrad

- Största totala bruttoarea ovan mark för kvarteret som regleras med användning CP och CPE, är 20 000 m².

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för uppförande av byggnadsverk förrän nödvändig sanering, för för att säkerställa markens lämplighet för avsett ändamål, har kommit till stånd.

Fastighetsindelingsbestämmelser

Följande tomindelingsbestämmelser ska upphöra att gälla inom planområdet den dagen detaljplanen vunnit laga kraft:

- aktnummer (aktnr) 0184K-0519/1938, (beslutsdatum 1938-10-15)
- aktnr 0184K-0505/1946, (beslutsdatum 1942-02-18)
- aktnr 01-IND-27/1942, (beslutsdatum 1941-12-20)
- aktnr 0184K-0513/1947, (beslutsdatum 1947-02-13)
- aktnr 0184K-0501/1958, (beslutsdatum 1958-01-21)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen detaljplanen vunnit laga kraft.

Planinformation

Upplysningar

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

Markområdet som avgränsas av användningarna T₁, T₂ och T₃ avses av Region Stockholm ingå i servitut för tunnelbaneanläggning. Åtgärder inom berörda användningar ska därför samordnas med Region Stockholm.

	Detaljplan för Kv. Gelbgjutaren, Instrumentet 5 m.fl. Stadsdelen Hagalund	
Antagandehandling juni 2024		Godkänd BND 2024-06-19
Utköpt förfarande		Antagen KF 2024-09-30
		Laga kraft 2024-10-28
		Ärendet PLAN.2019.46
Alexander Fagerlund Plan- och geostatist	Anton Karlsson Planarkitekt	Plannummer P24/6