



Kvartersmark

- B Bostäder
- C Centrum. Centrumändamål ska ha en publik verksamhet enligt markerings i illustration A.
- G1 Centrumändamål för endast inrymmas i bottenvåning. Centrumändamål ska inrymmas i bottenvåning och ha en publik verksamhet till minst 70 % av fasadlängd som vetter mot allmän plats markerad i illustration A.
- G2 Centrumändamål ska finnas i bottenvåning till minst 70 % av fasadlängd som vetter mot allmän plats. centrumändamål får finnas i hela byggnaden.

Vattenområden

- W Oppet vattenområde
- W1 Vattenområde med brygganläggning. En bastu med en högsta nockhöjd om max 3,5 meter och med en BYA om max 15 kv m får anordnas.
- W2 Angöring för båt- och fartyg mot kaj
- W3 Angöring för fritidsbåtar.

Allmänna platser anordnade

- q-skydd1 Järnvägsspår ska bevaras. Förtöjningspollare ska i huvudsak bevaras.
- q-skydd2 Uppföringsverket ska i huvudsak bevaras, trappvolym för avlösning och entressplan ska bevaras. Plats för rekonstruering av Portvaktshuset, vars tegel ska återbrukas och utformning av takfot, fönster, dörr och sockel ska vara identiskt med ursprungligt utförande. Högsta nockhöjd är 3,5 meter.

Kvartersmarkens anordnade

Utrytjandegrad

- e1 Förskolan ska ha en lokalyta (LOA) om totalt 1080 kv m inom angivna egenkapsgränser och en förskolegård om minst 1080 kv m inom användningsområdet.
- e2 Förskolan ska ha en lokalyta (LOA) om minst 720 kv m inom angivna egenkapsgränser och en förskolegård om minst 720 kv m inom användningsområdet.

Begränsning av markens utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras. Bilparkering medges inte. Balkonger medges enligt illustration B.
- Byggnad får inte uppföras. Bilparkering medges. Marken för byggnad under med planterat bjälklag. Övan mark får kompletteringsbyggnad för bostadsändamål uppföras om högst 15 kv m byggnadsarea. Komplementbyggnadens funktion ska vara för gemensamt vistelse. Förord, miljö- och tekniska anläggningar medges inte. Komplementbyggnad för förskoleändamål medges enligt bestämmelse S1. Bilparkering medges inte. Balkonger medges enligt illustration B.

Höjd på byggnader och takvinkel

- Högsta totalhöjd i meter över nollplan.
- Högsta nockhöjd i meter över nollplan.
- Högsta höjd för bjälklagshöjd i meter över nollplan.

Placering

- p1 Fasad ska placeras minst 2,0 meter från gräns mot allmän plats.

Utformning

- f1 Översta våningsplanet ska utformas med minst två meters indrag från gata.
- f2 De två översta våningsplanen ska utformas med minst två meters indrag från gata.
- f3 De två översta våningsplanen ska utformas med minst två meters indrag utmed minst 90 % av fasadlängden mot gata.
- f4 Översta våningsplanet ska mot norr och väst utformas med minst två meters indrag, undantaget frontespis som medges utmed hälften av fasadlängden. Största bredd per frontespis är 5,5 meter längs fasadens horisontalplan.
- f5 De två översta våningsplanen ska utformas med minst två meters indrag utmed 90 % av fasadlängden mot gata och gård. Våningshöghöj frontespis undantags indrag mot gata och medges utmed högst 35 % av fasadlängden mot gata. Största bredd per frontespis är 5,5 meter längs fasadens horisontalplan.
- f6 Översta våningsplanet ska mot gatan och gården utformas med minst två meters indrag i våningshöghöj frontespis undantags indrag mot gata och medges utmed högst 35 % av fasadlängden mot gata. Största bredd per frontespis är 5,5 meter längs fasadens horisontalplan.
- f7 Översta våningsplanet ska mot gatan utformas med minst två meters indrag, undantaget våningshöghöj frontespis som medges utmed 20 % av fasadlängd mot gata.
- f8 Takkrön ska utformas horisontellt. Tekniska anläggningar får inte sticka upp ovan takkrönet.
- f9 Portk ska finnas.
- f10 Bottenvåningen ska utformas uppläasad utmed 80 % av fasadlängden mot TORG. Fasaden ska ges en positiv inledning.
- f11 Bebyggelsen ska utföras i betong i en ljus kulör i vitt eller grått. Bebyggelsen ska utformas med rundade hörn enligt planbeskrivningen sidan 56.
- f12 Utformning av tak, fasad och trappa ska ske med hänsyn till den befintliga byggnadens karaktärsdrag.
- f13 Brandtrappa får anordnas.
- f14 Passage får anordnas på plan 2.
- f15 Förbindelsegång från +10 meter till +18,5 meter ovan angivet nollplan.

Markens anordnade och vegetation

- n1 Trädet får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädskudom eller om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma art.
- n2 Berg i dagen ska bevaras.

In- och utfart

- In- och utfartsförbud.

Skydd av kulturvården

- q1 Befintliga fasader, fönster och skorsten ska bevaras. Bärande konstruktioner i form av murverk, pelarstomme och bjälklag ska bevaras.
- q2 Befintlig skorsten ska bevaras. Huvudtrapphus inklusive handledare, räcke, vjplan och steg i marmor ska bevaras.
- q3 Befintliga fasader, fönster och tak ska bevaras. Fasad av lättbetongblock, pelarstomme och bjälklag av betong samt takkonstruktion och tegelbalken ska bevaras.
- q4 Befintliga fasader, dörrar, fönster samt tak (inklusive skorstenar och takfönster) ska bevaras. Bärande konstruktioner i form av tuktade granitblock och tegel ska bevaras. Befintlig planlösning med två stora rum, exponerat murverk och befintliga skorstenstokkar ska bevaras.
- q5 Befintliga fasader inklusive sockel, gljufärfönster och fönster- och dörromfattningar i betong ska bevaras. Stomme av tegel och grästen, gljufärfönstere, dregstap, ställbalkar, kryssvalv samt takkar av strängbetong ska bevaras. Planlösning och rumsvolym i valsalarna rum i entréplan i norr, rumsvolym i huvudtrapphus med rikt trappstopp samt planering och rumsvolym i utställningshall (dock ej vindfläng på gavel) ska bevaras.
- q6 Befintliga fasader, fönster, bärande tegelmurverk, pelarstomme, bjälklag och tak av betong ska bevaras. Huvudtrapphus inklusive handledare, räcke, vjplan i terrazzo och steg i kalksten ska bevaras.
- q7 Befintliga fasader, bärande konstruktioner i form av bärande tegelmur, pelarstomme och bjälklag av betong ska bevaras.
- q8 Bjälklagsgenomföringar får utföras i begränsad utsträckning.
- q9 Befintlig mur ska bevaras.

Rivningsförbud

- r Byggnaden får inte rivras.

Varsamhet

- k1 Nya fasadpartier ska utformas som läsbara nya tillägg som inordnar sig i den befintliga byggnadens arkitektur på ett medvetet sätt. Vid utbyggnad av nya tillägg för entrédörrar och fönsterpartier i bottenvåning och i våning en trappa ska nya dörrar och fönster utformas som ett sammanhållet enhetligt tillägg. Vid byte av trapphusdörrar samt entrédörrar ska dessa utformas i huvudsak överensstämmande med ursprungliga dörrar. Takfönster och hvarv får anordnas på max 20 % av takytan. Vid ändring av planlösningar ska minst 50 % av de ursprungliga öppna rumsvolymer på samtliga plan återskapas. Se sida 62 i planbeskrivningen.
- k2 Ny entrédörr ska utformas lika ursprungligt utförande.
- k3 Ny entrédörr ska utformas lika ursprungligt utförande. Vid eventuellt ny hållning för dörr ska denna utformas i samklang med byggnadens arkitektur.
- k4 Ursprungliga ska ingensatta muruppsättningar för återutputs ska bevaras. Eventuella nya dörrar och fönster utformas med särskild hänsyn till byggnadens karaktär med grova putsade murverk.
- k5 Vid ändring av tak och takläraren samt fönster i trä ska utformning ska lika befintlig utformning. Vid ändring av interiör ska särskild hänsyn tas till ursprunglig fast inredning och fast inredning från 2011 års ombyggnad.
- k6 Två nya hållningar för entrédörrar får utföras i bottenvåning mot norr. Vid ändring av planlösningar ska minst 50 % av den öppna rumsvolymer bevaras. Taket kan täckas med svart takpapp. Genomföringar och hvarv ska placeras dock bakom takkrön, parapetmur. Vid byte av fönster ska dessa utformas lika ursprungliga.
- k7 Vid ändring av fönster ska dessa utformas i huvudsak likt ursprungliga fönster. Bottenvåningens gavelfasader ska öppnas upp med nya fönster och entréer för publik verksamhet. Nya fönster och entréer ska inordnas utefter det befintliga husets vertikala tegelbälans.
- k8 Fasader ska utföras i enlighet med ursprungligt putsystem. Vid ändring av tak ska ändrat tak eller nytt tak utföras i huvudsak överensstämmande med ursprungligt utseende med möjlighet till isolering. Takfäst ska i huvudsak vara i enlighet med ursprungligt utseende. Takmaterial ska vara svart takpapp alternativt svart ständfälsat plåtack. Genomföringar och hvarv ska placeras dock och får sticka upp max 0,5 meter ovanför takytssikt. Vid energitåtgärder på fönster, ska dessa utföras på insidan.

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

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenkapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenkaps- och administrativ gräns, kombination av

Användning av mark och vatten

Allmänna platser

- GATA1 Fordons-, gång- och cykeltrafik
- GATA2 Gata och kaj
- GÅNG Gångtrafik
- TORG Torg
- PARK Park

Skavrar mellan fasadelement ska omsorgsfullt integreras i gestaltningen och utförandet.

I kvarter 5, 7, 9 och 10 ska takterrass för gemensamt vistelse anordnas, till en minsta yta om 100 kv m. På takterrass får växthus om max 15 kv m byggnadsarea till en högsta höjd om 3 meter uppföras, dessa ska vara indragna minst två meter från gata.

Balkonger får anordnas enligt illustration B. Utkragande balkonger och utkragade byggnadsdelar ska ha en fri höjd om minst 4,0 meter ovan allmän plats. Balkonger mot gård ska placeras minst 2,5 meter ovan gårdsnivå. Balkonger ska utformas med slät undersida mot gata och med pinnräcken. Balkonger får inte glassas in.

Fasader i kvarter 1, 3, 5-6, 8-10 mot allmän plats ska utformas så att trapphusbetelarna blir tydligt avläsbara. Se illustration D och planbeskrivning på sidan 60.

Trapphushester i kvarter 1, 3, 5-6, 8-10 mot allmän plats ska ges en vertikal inledning. Sockel och kronan utformas genom variationer från huskroppen i exempelvis kulör, material, murning och/eller fönstersättning, se illustration E och planbeskrivning på sidan 51. Fasader inom kvarter 1, 3-6 samt 8-10 ska utföras i tegel eller puts i huvudsakligen varmttonad kulör, se planbeskrivning sidan 52.

Bottenvåning där lokaler för centrumändamål ska finnas (enligt bestämmelse C1), ska utformas med en buller inomhus för lägrekvant buller ej överstiger inomhus i bostadsrum med avseende på buller från sjöfart.

Fönstersättning ska utföras regelbunden enligt principen hål i mur. Mindre tekniska anläggningar som skorsten, spjäll, takhuv, räcken och soeller får sticka upp högst 1,0 meter ovan angiven nockhöjd ska vara indragna minst 2,0 meter från den översta våningens takfot.

Utförande

- b1 Byggnad ska utformas så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus för lägrekvant buller ej överstiger inomhus i bostadsrum med avseende på buller från sjöfart.

Nivå på entréer, garageinfarter och färdigt golv i bostäder och centrumändamål får inte understiga +2,7 meter över angivet nollplan. Konstruktioner som understiger +2,7 meter över nollplan ska utföras veltänta. Underbyggda gårdars bjälklag ska klara 0,8 meters jordjupp på minst 70 % av den underbyggda gårdsytan.

Skydd mot störning

Högsta stomljusnivå vid spårnäringspassage i nybyggnation eller vid ändring av byggnadens verksamhet får ej överstiga 32 dB(A) L_{max} (F) inomhus i bostadsrum och 35 dB(A) L_{max} (F) inomhus i undervåningslokal, förskolor, fritidshem och vårdlokaler.

Administrativa bestämmelser

Ändrad lovplikt

Markov krävs för fällning av träd markerat med n1.

Villkor för lov

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

Starbetsbesked för ändrad markanvändning får endast ges under förutsättning att markförändring har avvägits och/eller skyddsåtgärder har vidtagits på tomten. Dock får starbetsbesked ges för att avhjälpa dessa markförändringar och/eller vidta skyddsåtgärder.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- x1 Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik. Fri höjd från gatanivå ska vara minst 3,0 meter.
- x2 Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik. Fri höjd från gatanivå ska vara minst 4,0 meter.
- x3 Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik. Fri höjd från gatanivå ska vara minst 5,0 meter. Pelare får finnas.
- x4 Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik.

Strandskydd

Strandskydd upphävs inom skrafferat område i illustration C enligt 4 kap. 17§ PBL.

Genomförandetid

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

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Strandskyddslinje
- Illustrationstext
- Illustrerat antal våningar
- Illustrerat träd

UPPLYSNINGAR

Planen består av:

- plankarta med bestämmelser
- tillägg till plan
- planbeskrivning
- miljökonskvensbeskrivning

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

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för fastigheten **Lövholmen 12 m.fl.** i stadsdelen Lijeholmen i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2023-08-29

Pia Olvebrink Per Hansson
planchefastplanerare

Godkänd av SBN
Antagen av Laga kraft

S-Dp 2017-13571-14