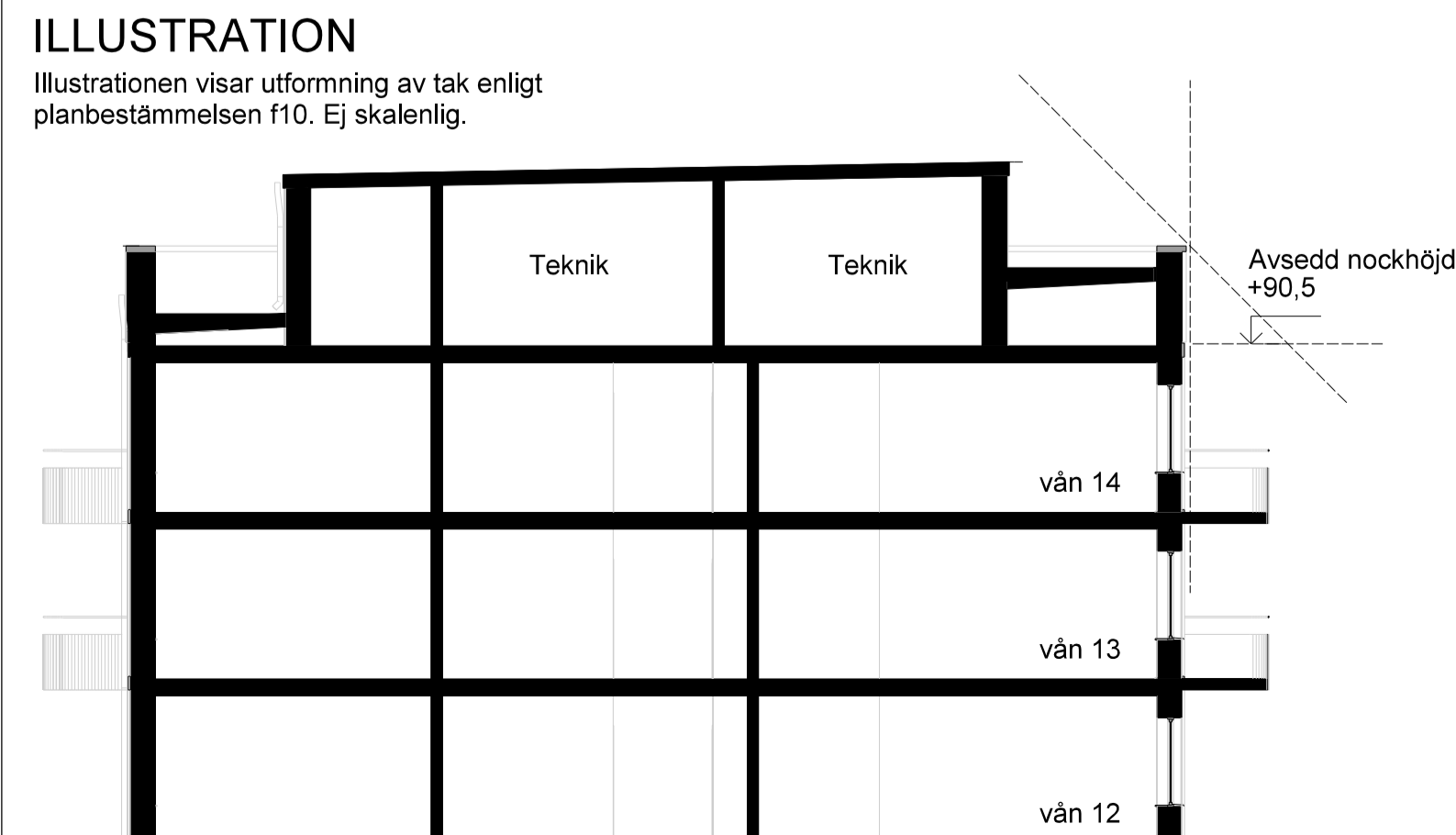
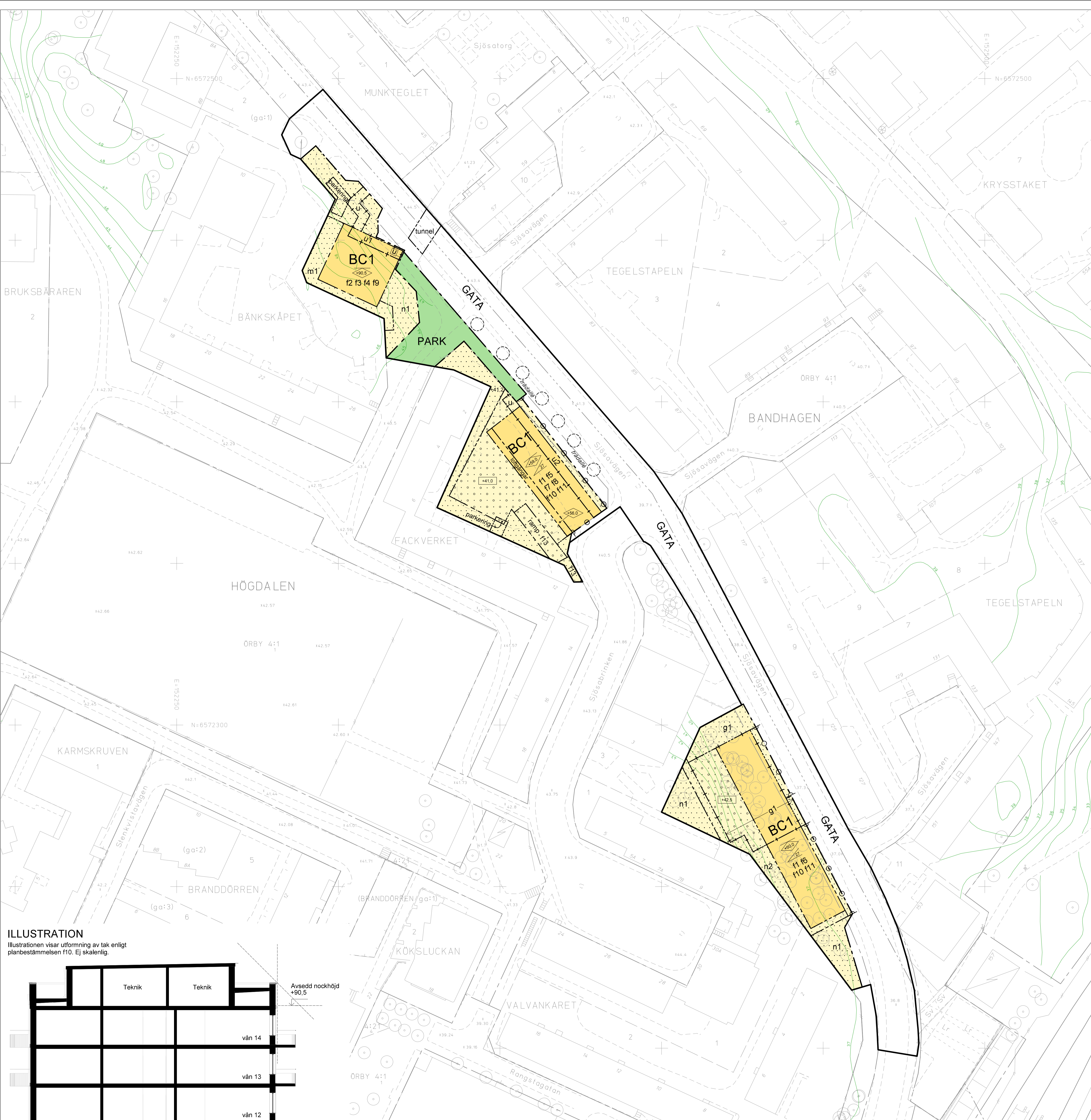


CAD: José Sterling  
Grafiskt dokument - Karin Stenqvist, Stockholms stadsbyggnadskontoret, 2023-08-19, Dnr 2020-14338



### 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.

#### Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskaps- och administrativ gräns, kombination av

#### Användning av mark

##### Allmänna platser

- GATA Fordons-, gång- och cykeltrafik
- PARK Park

##### Kvartersmark

- B Bostäder
- C1 Centrumändamål får endast inrymmas i bottenvåning.

##### Allmänna platser anordnande

- tunnel Gång- och cykeltunnel

### Kvartersmarkens anordnande

#### Begränsning av markens utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras. Parkering medges endast där det anges.
- Marken får endast bebyggas med överbyggnad av ramp till en högsta nockhöjd av +44,2 meter över nollplanet. Ramp får byggas under med garage.
- Marken får byggas under med körbart- och planterbart bjälklag. Övan detta får byggnad inte uppföras. Parkering får finnas under mark. Parkering ovan mark medges endast där det anges.

#### Höjd på byggnader och takvinkel

- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- Största taklutning i grader
- Högsta höjd för konstruktion och bjälklagshöjd i meter över nollplanet. Utöver detta får växtbäddar uppföras.

#### Utformning

- f1 Fasader ska utföras i puts. Sockelvävning får utföras i annat material.
- f2 De tre nedersta våningarna, inräknat våning i sätterrang, ska markeras i en avvikande kulör eller materialitet.
- f3 Del av fasad i bottenvåning mot PARK ska förses med genomskiljiga fönster och entré.
- f4 Balkong får kräva ut maximalt 1,6 meter från fasad. Lägsta frihöjd för balkonger över allmän plats PARK är 5,5 meter över mark.
- f5 Balkong får kräva ut maximalt 0,5 meter från fasad. Lägsta frihöjd för balkonger mot GATA är 3,0 meter över mark.
- f6 Balkong får kräva ut maximalt 1,3 meter från fasad. Lägsta frihöjd för balkonger mot GATA är 3,5 meter över mark.
- f7 Balkong får kräva ut maximalt 0,4 meter över allmän plats GATA. Lägsta frihöjd ska vara 3,5 meter.
- f8 Balkong ska utformas med målade pinnräcken i metall.
- f9 Sarg vid takfot ska utformas som fasad till en lägst höjd av 1,8 meter mätt från slutlig nockhöjd. Utöver slutlig nockhöjd får endast tekniska installationer tillåtas till en höjd av 3,3 meter och dessa ska vara in-dragna 2,5 meter från huvudsakligt fasadiv. Se illustration i plankarta.
- f10 Tak ska utformas som symmetriska sadeltak i tegelröd kulör. Hiss-topp och fläktrum ska inrymmas inom takvolymen. Takkupor får inte anordnas.
- f11 Vind får inte inredas.
- f12 Stödmur i puts och sten om högst +43,0 meter över nollplanet tillåts.

loftgångar Endast loftgångar får anordnas ovan mark. Garage får anordnas under mark. Utrymme på och under loftgångar ska utgöras av öppnare och får inte glasas in. Lägsta frihöjd för loftgångar är 3,0 meter över mark. Räckena ska vara målade pinnräcken i metall.

Fasader ska utföras med kvaliteter som beskrivs för respektive kvarter på sidorna 31-33. Fasader ska utföras i en ljus kulör såsom varmt beige, grå eller gul. Balkonger får inte glasas in. Minst en entré per byggnad till bostäder eller publik verksamhet ska placeras mot Sjösovägen. Huvudentrén mot Sjösovägen ska utföras uppglasade samt med omsorgsfullt detaljutformande.

Bostadsentréerna ska vara genomgående mellan gata och gård. Skärmtak får anordnas över entréer. Solceller tillåts på tak mot bostadsgård. Solceller får ej anordnas på tak mot Sjösovägen. Solceller tillåts ha en avvikande kulör gentemot taken.

#### Markens anordnande och vegetation

- +0,0 Föreskriven höjd över/under nollplanet.
- n1 Områdets naturkaraktär ska bevaras. Befintliga marknivåer ska i huvudsak bevaras.
- n2 Skyfallsväg ska finnas.
- parkering Parkering ovan mark får finnas.
- ramp Ramp får finnas.

#### In- och/eller utfart

- In- och/eller utfartsförbud.

#### Skydd mot störning

- m1 Där buller överstiger 50 dBA, ekvivalent nivå, utanför fasad ska byggnaden eller bullerskydd utformas så att bostäderna har tillgång till en gemensam uteplats på lyst eller ljuddämpad sida (50dBA) i nära anslutning till bostäderna.

#### Administrativa bestämmelser

##### Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- u1 Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga ledningar för fjärrvärme under nivån +44,8 meter över nollplanet.
- u2 Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga ledningar för fjärrvärme under nivån +40,0 meter över nollplanet.

##### Markreservat för gemensamhetsanläggning

- g1 Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för garage under nivån +42,5 meter över nollplanet.

##### Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har fått laga kraft.

### ILLUSTRATIONER

- Illustration Illustrationstext
- Illustrerat träd

### UPPLYSNINGAR

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

### SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för del av fastigheten Fackverket 1 och del av fastigheten Örby 4:1 i stadsdelen Högdalen i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor  
Planavdelningen  
2023-08-19

Karin Stenqvist planchef Robert Moberg stadsplanerare

Godkänd av SBN Antagen av Laga kraft

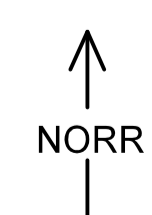
S-Dp 2020-14338-54

### GRUNDKARTA

- Stadsdelsgräns
- Kvarter enligt detaljplan, Allmän plats-gräns
- Fastighetsgräns (Kvartersgräns, Trafikgräns, Fastighetsområdesgräns)
- Fastighetsbeteckning
- Gemensamhetsanläggning
- Servitutsområde
- Levningsrättsområde
- Byggnad
- Väg/gångbanekant
- Staket
- Mur
- Stödmur
- Träd
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd.  
Upprättad av Stadsmättningsavdelningen  
Aktualitetsdatum 2023-08-21  
Rossmery Felix Kartingenjör

Skala 1:500, utskriftsformat B1



NORR

50m