

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 höjled finns användningar från mer än en användningskategori (allmän plats, vattenområde och/eller kvartersmark). Sekundära användningskategorier anges med parentes.

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
 - C Centrum
 - C1 Centrum får anordnas i bottenvåning. Ytan ska motsvara föreskriven yta i e-bestämmelse.
 - C2 Centrum ska anordnas i bottenvåning mot gata. Ytan ska motsvara föreskriven yta i e-bestämmelse.
 - E1 Elnätstation får anordnas i källarvåning.
 - K Kontor
 - T1 Tunnelbana under mark och tillhörande tekniska anläggningar inklusive skyddszon. Användningen avgränsas uppåt av lägsta schaktjup och nedåt av röd linje i profilritning på plankartan. Höjdangränsningen gäller vinkelrätt ut från profilinje i båda riktningarna.

Allmänna platser anordnande

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet.
- skyfall Yta avsedd för skyfallshandtering.

Kvartersmarkens anordnande

- Utnyttjandegrad**
- e000 Minsta sammanlagda yta (BTA) för lokaler för centrum i kvadratmeter.

Begränsning av markens utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras. Bilparkering medges inte.
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad. Sammanlagd byggnadsarea får maximalt uppgå till 50 kvm och nockhöjden får högst vara 3,5 meter.
- Marken får byggas över med körbart bjälklag. Övan detta får marken endast byggas över med komplementbyggnad. Sammanlagd byggnadsarea får maximalt uppgå till 50 kvm och nockhöjden får högst vara +3,5 meter.
- Marken får byggas över med körbart bjälklag. Övan detta får byggnad inte uppföras. Bilparkering medges inte.

Höjd på byggnader och takvinkel

- +0,0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.
- +0,0 Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.
- 00:00 Minsta respektive största taklutning i grader.

Placering

- p1 Byggnad får placeras i kvartersmarksgräns. Utkragande del mot allmän plats ska ha en minsta fri höjd om 4,5 meter över mark.

Ventilationsanläggningar ska placeras och utföras med hänsyn till kringliggande bostäder med avseende på buller.

Byggnad ska placeras minst 0,5 meter från användningsgräns mot allmän plats om inte annat anges. Utkragande del mot allmän plats ska ha en minsta fri höjd om 4,5 meter över mark.

Utformning

- f1 Fasadindelning ska följa fasadindelning för byggnad med skydds- eller varsamhetsbestämmelse i underliggande våning 1-3. Fasad utan skyddsbestämmelser utförs i puts, betong, keramik eller liknande skivmaterial med matt yta i ljus grå kulör gemensam för hela kvarteret. Fönstersättning ska vara regelbunden. Utöver högsta nockhöjd får räckre finnas om högst 1,1 meter. Räckret ska placeras minst 1,0 meter indraget från takfoten.
- f2 Fasad utförs i ljus puts eller ljus kalksandstegel, takkupor utförs i plåt om maximalt 50 % av takhalvornas sammanlagda längd.
- f3 Fasad utförs i trä, puts eller metall.
- f4 Fasad utförs i puts, betong eller skivmaterial i ljus grå kulör. Fasadskivor för solavskärmning ska vara vertikalt orienterade.
- f5 Fasad i bottenvåning ska vara indragen i syfte att skapa varierad bottenvåningszon och ha en minsta fri höjd om 3,2 meter. Pelare medges.
- f6 Fasad utan skyddsbestämmelser utförs i keramiskt material eller liknande skivmaterial i rödbruna eller brunbeiga kulörer som är ljusare än tegelfasader i skyddade byggnader. Fasadindelningar och fönstersättning ska linjeras med skyddade byggnader i kvarteret.
- f7 Utöver högsta nockhöjd får tekniska anläggningar samt utrymningsstapp finnas till en högsta höjd om 4,5 meter och en maximal sammanlagd area på 150 kvm. Dessa anläggningar ska placeras minst 1,3 meter från takfot som vetter mot allmän plats. Utöver högsta nockhöjd får räckre finnas om högst 1,1 meter. Räckret ska placeras minst 1,3 meter indraget från takfoten.
- f8 Fasad utförs i rödbruna toner inom Slakthusområdets kulör- och materialpalett. Teknisk anläggning på tak ska placeras minst 2 meter från närmaste fasad mot gata och maximalt sticka upp 2,5 meter ovan angiven nockhöjd.
- f9 Fasad utförs huvudsakligen i genomsiktligt material mot gata.
- f10 Området utförs som loftgång med öppnarea med maximalt djup om 2,0 meter.
- f11 Område av våning 4 utförs som öppnarea.
- f12 Fasad i våning 2 - 7 utförs i huvudsak i matrisgjuten betong, plåt och tegel. De tre volymerna ska vara sinsemellan olika och samspela med respektive underliggande bevarad fasad. Fasad mot norr ska utformas med muralmålning. Fasad-belysning är inte tillåten.
- f13 Två stycken passager till bostadsgården från allmän plats eller kvartersgata ska finnas med lägsta fri höjd om 3,0 och minsta bredd om 4,0 meter.
- f14 Fasad utförs i planplåt med en regelbunden indelning. Fönstersättning och kulör ska harmonisera med bevarad ursprunglig byggnad och dess koppardetaljer. Balkonger medges inte.
- f15 Fasad utförs huvudsakligen i genomsiktligt material. Fasad ska vara indragen minst 1,3 meter innanför skärmtakets utbredning.
- f16 Fasad utförs huvudsakligen i tegel och ska ha en regelbunden indelning. Balkonger får inte kraga ut över allmän plats. Balkonger ska vara spanska eller helt indragna.
- f17 Utvärdig utrymningsstapp får anordnas.
- f18 Öppnarea. Lastkaj och skärmtak får finnas.
- f19 Fasad utförs i rödbruna eller gröna toner inom Slakthusområdets kulör- och materialpalett. Tekniska anläggning i form av ventilation eller fläktrum ska inrymmas inom nockhöjden.

gångbro Gångbro får anordnas mellan +40,5 och +58,0 i meter över nollplanet i högst två våningar.

Byggnaders material och kulör ska följa principer under avsnittet "Ton, kulör, material och detaljer" i planbeskrivningen.

Bottenvåning för bostäder mot allmän plats ska ha en höjd om minst 3,5 meter. Bottenvåning och takvåning för bostäder ska ha en avvikande fasadutformning gällande kulör och materialitet med mellanliggande byggnadsdel. Där inget annat anges ska tekniska anläggningar på tak vara indragna minst 2,0 meter från fasadiv mot allmän plats och maximalt sticka upp 0,7 meter ovan angiven nockhöjd.

Balkonger och utstickande byggnadsdelar får inte kraga ut över allmän plats.

Utförande

- +0,0 Lägsta schaktingsnivå i meter över nollplanet.
- schakt Lägsta nivå i meter över nollplanet för schaktning, spontning, pålning, borrhning eller andra ingrepp i undergrunden. Gäller inom markerade användningar enligt fördjupning på plankartan. Nivån får underskrivas för tunnelbana samt tillhörande tekniska anläggningar och dess räddnings- och driftsystem.

Markens anordnande och vegetation

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet.
- ej bilparkering Bilparkering får inte finnas.
- parkering Parkering ska finnas under mark.

In- och utfart

- In- och utfartsförbud.

Skydd av kulturvården

Undantag som medges styrs av utformnings- och varsamhetsbestämmelse.

- q1 Byggnadens stomme, fasader och fast interiör ska bevaras. Värdeberärande karaktärsdrag är fasader av tegel med ursprungliga armaturer, fönster och dörrpartiers material och konstruktions- och fartygsliknande tekniska anläggningar på taket.
- q2 Byggnadens fasader och fast interiör ska bevaras. Värdeberärande karaktärsdrag är vägformat och pappklätt tak med lanterner, lastkaj med skärmtak, betongportal runt vid lastintag med ursprunglig armatur och sockel i svartmålad betong.
- q3 Byggnadens fasader på våning 1, 2 och 3 ska bevaras. Den 4:e indragna våningens fasad mot väster, norr och öster ska bevaras. Lastkaj med skärmtak mot öster ska bevaras. Värdeberärande karaktärsdrag är fasaden av tegel, lastkaj med skärmtak och fönstersättning.
- q4 Byggnadens fasader på våningarna 1, 2 och 3 ska bevaras. Värdeberärande karaktärsdrag är fasaden av tegel och fönstersättning.
- q5 Byggnadens fasader på våningarna 1, 2 och 3 ska bevaras. Det gäller fasader av tegel och koppar samt den regelbundna fönstersättningen mot öster och väster. Lanterner på en våningsbyggnaden ska bevaras. Skärmtak mot norr ska bevaras.
- q6 Byggnadens fasader på våningarna 1 och 2 mot norr, väster och söder ska bevaras. Det gäller fasad av tegel. Byggnadens gångbrygga och portier runt entréer mot söder ska bevaras.
- q7 Byggnadens fasad mot öster ska bevaras och ingå i ny bebyggelse på fastigheten. Värdeberärande karaktärsdrag är väggliets ytre form, fasadmaterial och kulör.
- q9 Byggnadens fasader på våningarna 1, 2 och 3 ska bevaras. Det gäller fasad av puts, fasadindelning, lastportar, regelbunden fönstersättning, fönster med överljus, den industriella karaktären med lastkajer, skärmtakens fackverk och högdolens entréparti exteriört och interiört.

Rivningsförbud

- r Byggnaden får inte rivas.
- r1 Byggnaden får inte rivas. Undantaget ej ursprungliga tillägg. Hålltagningar samt åtgärder för att uppfylla tillgänglighet och tekniska egenskapskrav får utföras för att möjliggöra sammanbyggnad av intilliggande byggrätt.

Varsamhet

- k1 Fasader mot norr, öster och söder ska underhållas varsamt. Värdeberärande karaktärsdrag är fasad i tegel, takfot i betong och lastportar.
- k2 Byggnaden ska underhållas varsamt. Värdeberärande karaktärsdrag är byggnadens grundläggande form och enkla uttryck: fasadkulör, fönstersättning, sadeltak, takmaterial och taklutning. Takkupor ska underordna sig hela byggnadens volym.
- k3 Ändring av fasad genom motbyggnad eller tillägg av entréer och fönsteröppningar får utföras inom markerade fasadpartier, se avsnitt "Fasadändringar på skyddade byggnader" i planbeskrivningen.

Byggnadsdelar som tillkommit efter originaluppförandet får ersättas. Återställande till ursprunglig fasad medges. Dessa ändringar ska utföras varsamt gällande material, metod och med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde. Linspänd belysning över allmän plats får fästas i fasad.

Skydd mot störning

- m1 Minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot ljuddämpad sida.
- m2 Entréer ska placeras över beräknad vattennivå vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

Bostäder ska utformas så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus klaras. Dimensionerande är evenemang i Tele 2 Arena och i fastigheten Kylhuset 26 samt Sandhagen 12 och 13 samt publikströmmar som förekommer i anslutning till evenemang. Bostäder ska utformas så att verksamhetsbuller utomhus vid fasad inte överstiger följande riktvärden: 60 dBA ekvivalentnivå dagtid (06-18), 55 dBA ekvivalentnivå kvällstid (18-22) och 50 dBA ekvivalentnivå nattetid (22-06).

Bostäder ska utformas så att riktvärden för trafikbuller klaras. Byggnader ska utföras så att konsekvenser av skyfall beaktas upp till en nivå motsvarande 100-årsregn.

Administrativa bestämmelser

Villkor för startbesked

Markföreningar ska vara avhjälpna och/eller skyddsåtgärder vara vidtagna så att marken blir lämplig för avsett ändamål innan startbesked för byggnadsverk ges.

Markreservat för gemensamhetsanläggning

- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för entréområde.

Rättighetsområden

- a1 Marken ska vara tillgänglig för servitut för fjärrvärmeledning.

Genomförandetid

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

ILLUSTRATIONER

- Utsnitt för schaktjupsområde, se Fördjupning på plankarta.
- illustration Illustrationstext

UPPLYSNINGAR

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

SAMRÄDSHANDLING

Detaljplan för fastigheten

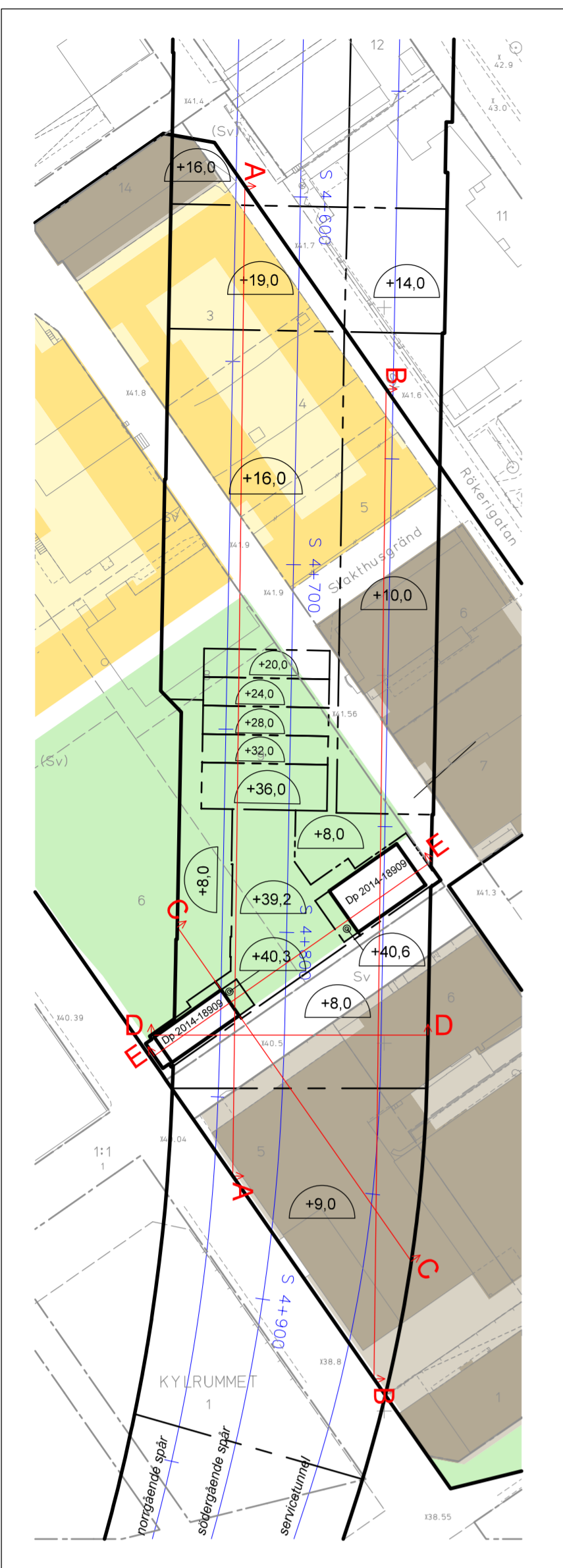
Hjälpslaktaren 7 m.fl. Slakthusområdet etapp 2B i stadsdelen Johanneshov i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2024-03-25

Anna Lina Axelsson planchef
Sophia Norman Winter stadsplanerare

Godkänd av SBN
Antagen av
Laga kraft

S-Dp 2019-08051 del 2



Skala 1:500, utskriftsformat A1

Fördjupning, del av plankarta. Lägsta schaktjup definierar även övre användningsgräns för T1. Sektionssnitt A-A - E-E visas i röda linjer. Ej skalenlig.

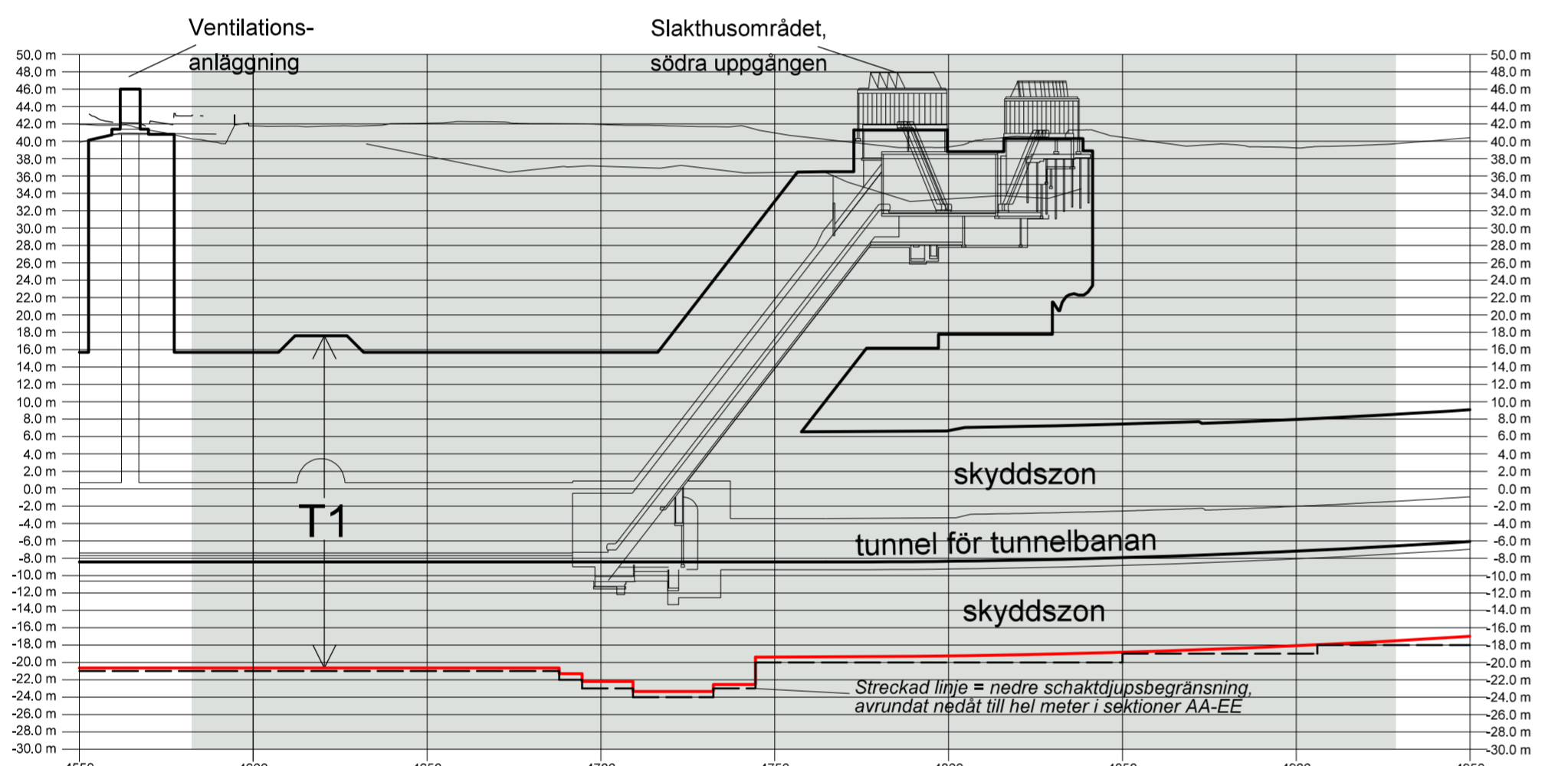
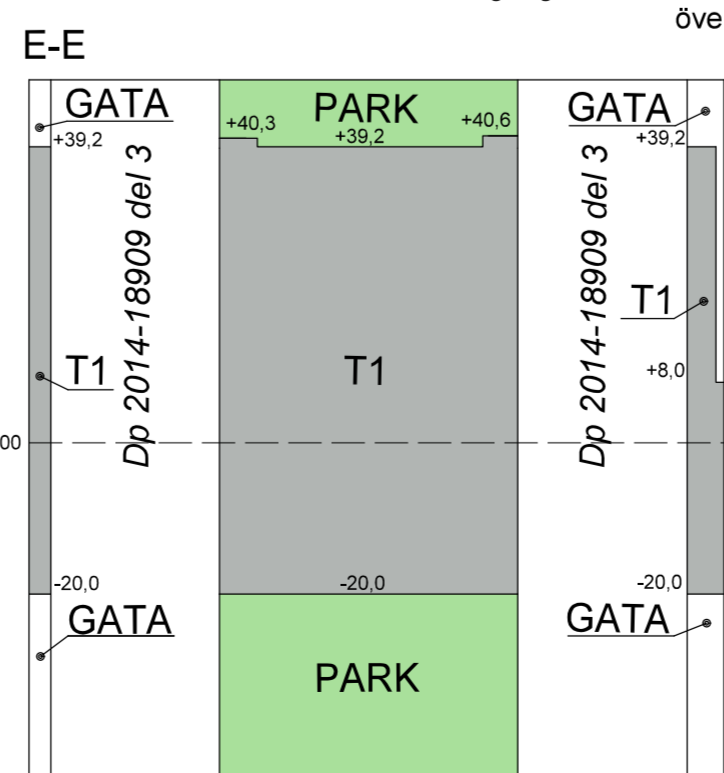
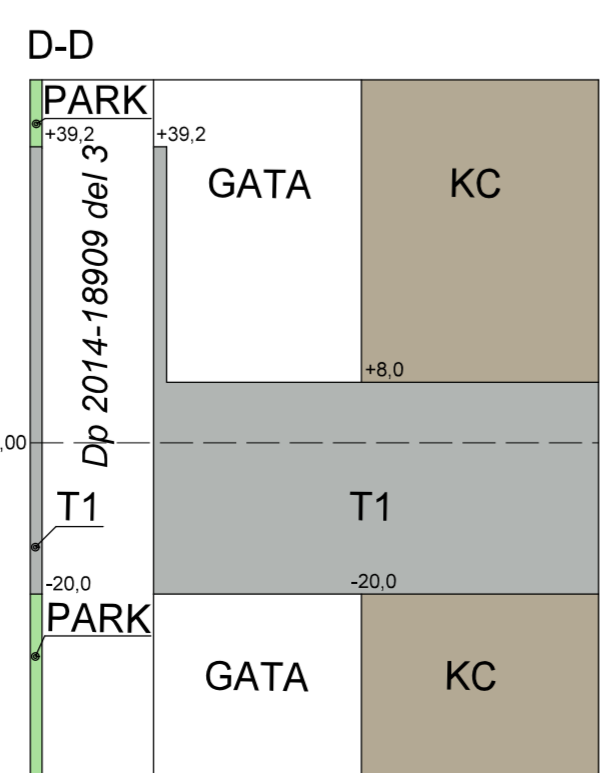
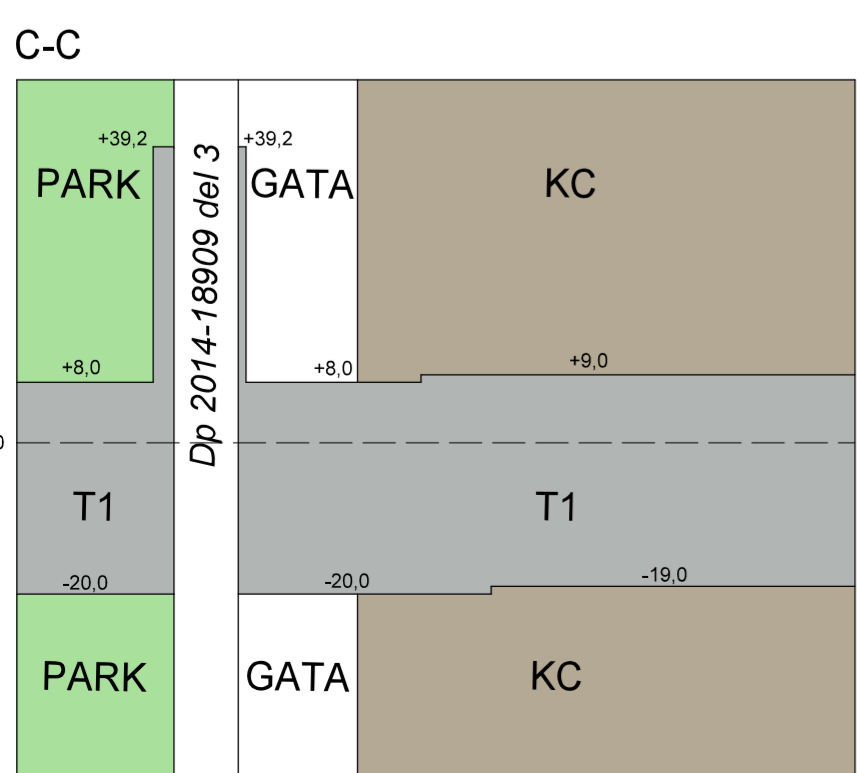
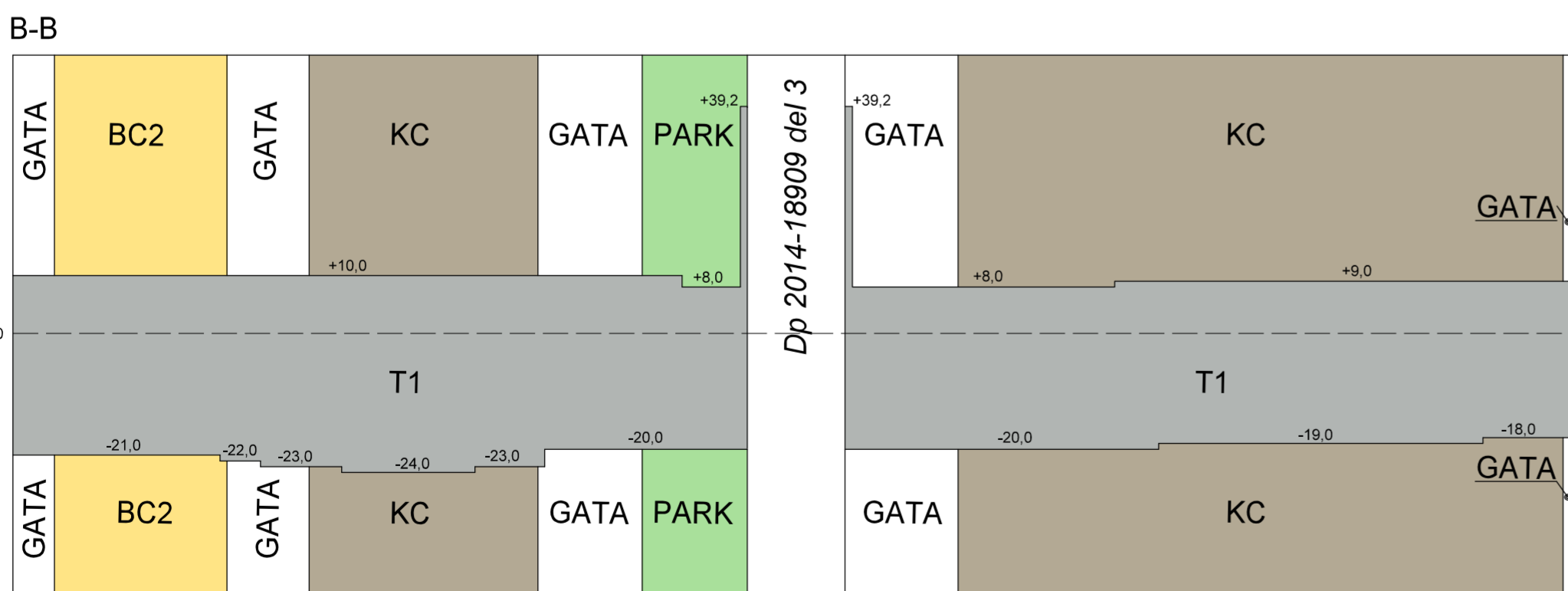
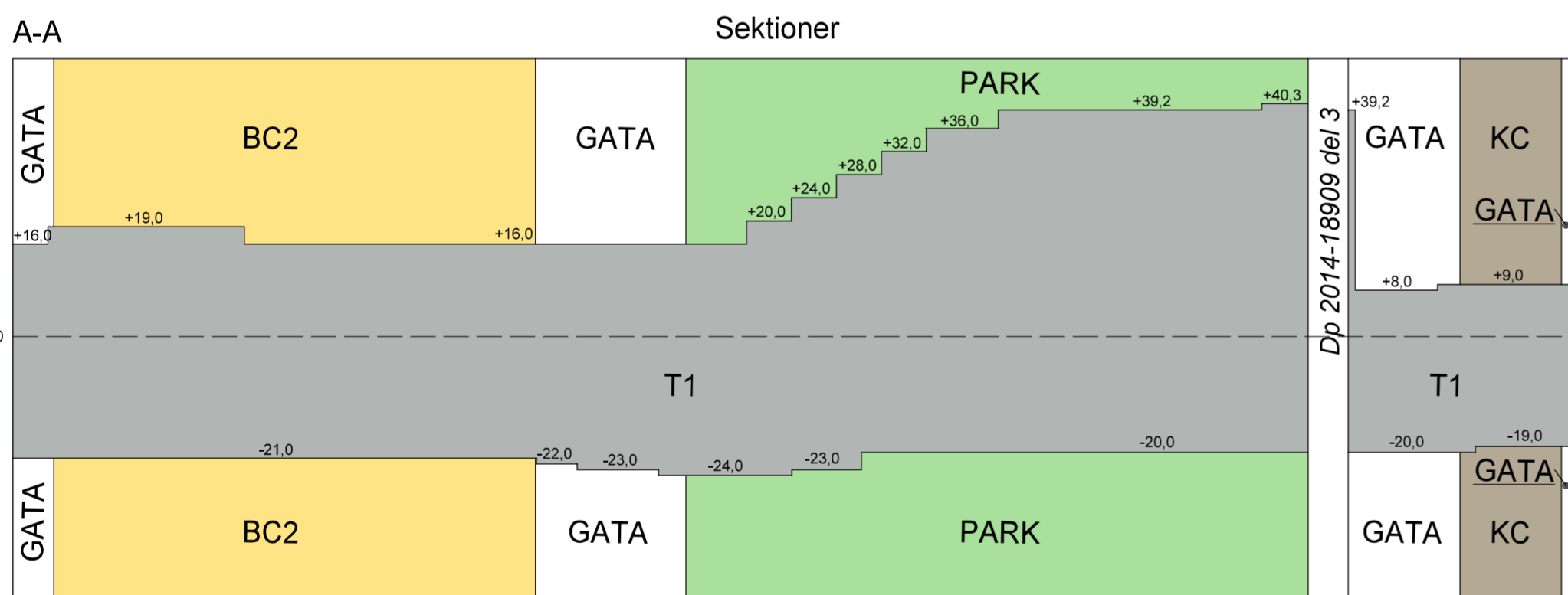


Illustration som visar profilritning för tunnelbanans södergående spår genom planområdet som är grämmarkerat. Användningen T1 avgränsas nedåt av röd linje i profilritningen. Uppgång är belägen vid sidan om södergående spårtunnel.



Illustration, sektion A-A till E-E redovisar användning ovan och under mark. Sektionssnitt framgår av Fördjupning på plankarta. Sektioner ej skalenliga.