

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- + Sekundär egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

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

Kvartersmark

- B Bostäder
- C Centrum
- E Transformatorstation
- E₁ Avfallsanläggning
- P Parkering
- S Skola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

skyfallsyta, Skyfallsyta som ska möjliggöra tillfällig fördröjning för 6 800 m³ vatten. (Begränsas av användningsgräns)

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med mur, trappa, balkong med minsta frihöjd över gård om 2,5 meter samt kompletterbyggnad med högsta nockhöjd om 3,5 meter
- Marken får endast förses med kompletterbyggnad för avfallsanläggning och markparkering

Byggnaders användning

- Centrumverksamhet är endast tillåten i bottenvåning, våningen ovan bottenvåning och i källarplan. Centrumverksamhet ska uppta minst 130 m² bruttoarea av bottenvåning mot gata. Arealen ska fördelas i minst två lokaler med separata entréer
- Centrumverksamhet är endast tillåten i bottenvåning, våningen ovan bottenvåning och i källarplan. Centrumverksamhet ska uppta minst 165 m² bruttoarea av bottenvåning mot gata. Arealen ska fördelas i minst två lokaler med separata entréer. Bostad, exklusiva entréer, är inte tillåtna i bottenvåning mot gata längs med parken i söder
- Centrumverksamhet är endast tillåten i bottenvåning, våningen ovan bottenvåning och i källarplan. Centrumverksamhet ska uppta minst 270 m² bruttoarea av bottenvåning mot gata. Arealen ska fördelas i minst fyra lokaler med separata entréer. Bostad, exklusiva entréer, är inte tillåtna i bottenvåning mot gata längs med parken i söder
- Centrumverksamhet är endast tillåten i bottenvåning, våningen ovan bottenvåning och i källarplan. Centrumverksamhet ska uppta minst 60 m² bruttoarea av bottenvåning mot gata
- Centrumverksamhet ska uppta minst 450 m² bruttoarea av bottenvåning mot gata
- Transformatorstation endast i bottenvåning. Yta för stadigarvande vistelse får inte anordnas inom 6 meter från yta för transformatorstation

Höjd på byggnadsverk

- Högst fem våningar ovan mark mot gata, undantaget utrymme inom sektion A eller sektion B
- Högst sex våningar ovan mark mot gata, undantaget utrymme inom sektion A eller sektion B
- Högsta nockhöjd är 58,5 meter över angivet nolplan.
- Högsta nockhöjd är 55,5 meter över angivet nolplan.
- Högsta nockhöjd är 54,0 meter över angivet nolplan.
- Högsta nockhöjd är 52,5 meter över angivet nolplan.
- Högsta nockhöjd är 51,5 meter över angivet nolplan.
- Högsta nockhöjd är 48,5 meter över angivet nolplan.
- Högsta nockhöjd är 47,0 meter över angivet nolplan.
- Högsta nockhöjd är 39,0 meter över angivet nolplan.
- Högsta byggnadshöjd är 48,5 meter över angivet nolplan
- Högsta byggnadshöjd är 47,0 meter över angivet nolplan
- Högsta byggnadshöjd är 45,5 meter över angivet nolplan
- Högsta byggnadshöjd är 44,0 meter över angivet nolplan
- Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 11,0 meter över anslutande gatunivå
- Högst två våningar. Souterrängvägning får anordnas därutöver

Markens anordnande och vegetation

- Marken får inte användas för parkering.
- Tall 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 trädskjudom. Trädbeskäring, kronutglesning, kronlyft och kronreduktion får endast utföras i trädvårdande syfte eller av säkerhetsskäl. Om träd fälls ska nyplantering inom egenskapsområdet utföras

GRUNDKARTA

Koordinatsystem Sweref 99 18 00
Höjdsystem RH2000
Måtklass II

2023-11-21
Grundkartan upprättad av Solna kommun genom utdrag och komplettering av kommunens baskarta

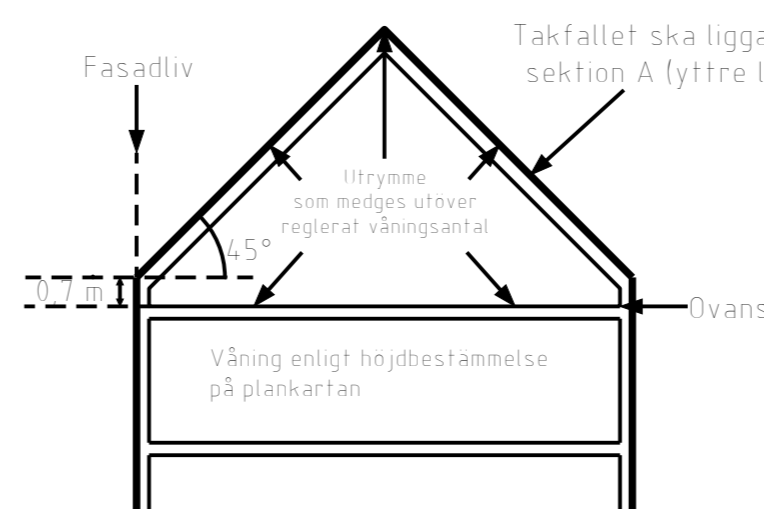
Jonas Damm
Kart- och mätningstjänst

KARTBETECKNINGAR

- Trakt/kvartersgräns
- Fastighetsgräns
- Järnväg/spårvägsområde
- Friedning
- Fjärrvärme
- Gemensamhetsanläggning
- Gräns för servitutsområde
- Gräns för ledningsrätt
- Fastighetsbeteckningar
- Mark/gatuhöjd
- Byggnad, begränsningslinjen utgår av takkontur
- Byggnad, begränsningslinjen utgår av husliv
- Staket
- Räcke
- Koordinatskryss
- Transformatorstation

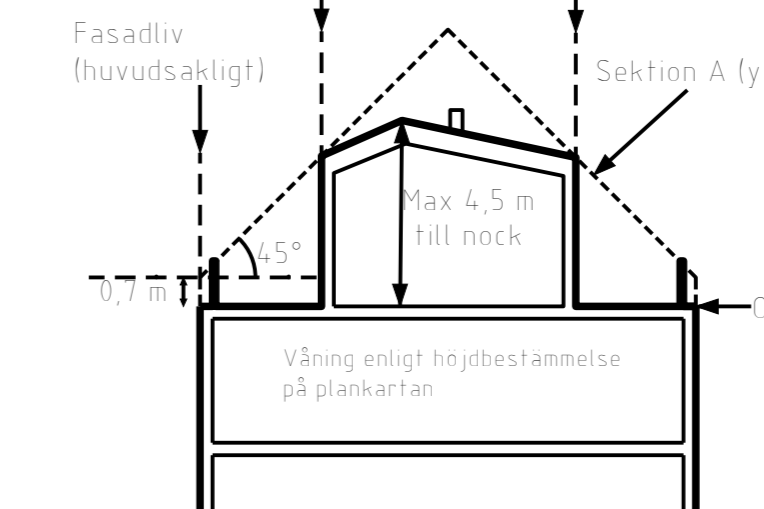
Sektion A

Vind



Sektion B

Våning



Markreservat för allmännyttiga ändamål

- Markreservat för allmännyttig luftledning. Bestämmelsen upphör att gälla när befintlig kraftledning genom planområdet rivits

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Placering

- Byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot Fridensborgsvägen

Rivningsförbud

- Byggnad får inte rivras.

Takvinkel

- Största takvinkel är 35 grader.

Utformning

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

Utförande

- Marken får byggas under/över med planterbart bjälklag

Utnyttjandeegrad

- Största byggnadsarea är 80 m² per Radhus
- Största byggnadsarea är 95 m² per Kedjehus
- Utöver byggnadsarea för huvudbyggnad får varje radhus uppföra ett föråd om max 8 m² och varje kedjehus föråd och carport om max 40 m². Föråd och carport får vara högst en våning
- Största byggnadsarea är 800 m².
- Största byggnadsarea för kompletterbyggnad är 5 % av gårdsytan (plusprickad mark), för respektive fastighet
- Största byggnadsarea för kompletterbyggnad är 2,5 % av gårdsytan (plusprickad mark), för respektive fastighet

Varsamhet

- 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 lastbygga med skärmtak bibehållas i sin utformning

Villkor för startbesked

- Startbesked får inte ges för byggnad med användning för stadigarvande vistelse förrän befintlig kraftledning som passerar området 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 35m² får högst 60 dB(A) dygnskvivalent trafikbuller (frifallsvärde) vid fasad, eller (1b) minst hälften av bostadsrummen får sida med högst 55 dB(A) dygnskvivalent trafikbuller (frifallsvärde) vid fasad, eller (2) vid fönster till lägenhet om högst 35m² 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

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 fasadlivet vertikalt plan mot ett horisontalplan 0,7 meter ovanför det översta utrymmets bjälklag. Utrymme ska kvartersvis utformas aningen som i indragen våning med genomskiktigt räcke indraget från takfod/fasadiv, med ett jämnt indrag på våningen samt med högst 4,5 meters höjd från golv till nock (se sektion B), eller som en vind/våning med läsbart 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. Takcupa 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 burspråk/utkragande byggnadsdel över allmän plats gör inte att sektion A eller B flyttas ut från sin maximala yttre position som är i fasadiv i fastighetsgräns mot allmän plats.

Bottenvåning mot park eller mot Fridensborgsvägen ska utformas som sockelväning med våningshöga glaspartier 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. mot Fridensborgsvägen får balkonger kraga ut max 0,5 meter från fasad (över allmän plats). I övrigt får balkonger mot allmän plats kraga ut max 1,4 meter från fasad. Balkonger får uppta som mest 1/3 av den totala fasadlängden, och därav medges inte loftgångar. Utkragande balkonger mot allmän plats får inte glassas in Utkragande byggnadsdel på flerbostadshus, exkl. balkong, får kraga ut max 0,7 meter med frihöjd över allmän plats om minst 3,5 meter. Sådan byggnadsdel får vara som högst 4,0 meter bred, ska förses med fönster på samtliga sidor och placeras minst 4,0 meter från annan utkragande byggnadsdel

Villkor för startbesked

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

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning av träd berörd av bestämmelse n₂. Marklov krävs för trädbeskäring, kronutglesning, kronlyft och kronreduktion. Åtgärder på kronan i trädvårdande syfte undantas marklovsplikten. Marklov krävs för markarbeten inom en radie om 4 meter från trädets stam.

Genomförandetid

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

PLANINFORMATION

Upplysning

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

Detaljplan för Kv Backlövren m.fl
Stadsdelen Järva

Samrådshandling november 2023

Standardförfarande

Alexander Fagarlund Plan- och geodestafchef
Anton Karlsson Planarkitekt

Göckans	BND 202X-XX-XX
Anlägg	KF 202X-XX-XX
Laga kraft	202X-XX-XX
Ärendebeteckning	PLAN.2022.2
Plannummer	P2X/X

