



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap PBL 4 kap 5 § 2

- Torg
- Gata
- Gångfartsområde
- Gång- och cykeltväg
- Park

Kvartersmark PBL 4 kap 5 § 3

- Bostäder
- Centrumändamål i bottenvåning och våning ovan bottenvåning är tillåtet
- Transformatorstation
- Förskola ska inrymmas i del av bottenvåning och får inrymmas i våningar ovan bottenvåning. Förskolergård ska ha minst 1500 kvm fria.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Mark och vegetation PBL 4 kap 5 § 2

- Stadigvarande vistelse PBL 4 kap 11 § 1
- Stadigvarande vistelse PBL 4 kap 11 § 1
- Stadigvarande vistelse PBL 4 kap 11 § 1

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning PBL 4 kap 11 § 1

- e1** 0000 Högsta utnyttjningsgrad i total bruttoarea, gäller inom användningsgräns. Utöver angiven bruttoarea får balkonger räknas in. Dessutom får växtutrymme till en högsta bruttoarea om 40 kvm och högsta bygghöjd på fyra meter från omgivande mark, underbyggd gård och/eller terrass uppföras
- e2** 00 minsta % av bottenvånings fasadlängd som vätter mot allmän plats där lokaler för centrumverksamhet ska inrymmas bakom
- e3** Marken får endast bebyggas med garage, depåer, parkering och/eller förådd med högsta bygghöjd på fyra meter
- f1** Marken får inte förses med byggnad. Terrasser, murar och plank får uppföras till en höjd av 1,2 meter över marknivå. Dagvattenmagasin och trappor får uppföras
- f2** Marken får endast förses med komplementbyggnader och skärmtak med en sammanlagt bygghöjd av 40 kvadratmeter och högsta bygghöjd på tre meter. Utöver det får mindre anläggningar för dagvatten, trivsel och lek uppföras
- f3** Högsta rockhöjd i meter över angivet nollplan. Hissstoppar och växtutrymme får sticka upp över angiven rockhöjd
- f4** Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan. Gäller ovanstående bjakklag som får planteras och förses med bodar med sammanlagt bruttoarea om 20 kvm, uteplatser, balkonger, växthus, lekutrustning, mindre skärmväggar m.m. för trivsel och stängsel och dylikt för säkerhet
- f5** Minsta takvinkel i grader

På en tredjedel av byggnaders tak får minsta takvinkel frångås

Utformning PBL 4 kap 15 § 1

- f1** Fasad mot Störingsleden ska indelas vertikalt med en längsta fasadlängd av 25 meter. Vertikaliteten kan uttryckas med en djupvertikal i fasaden eller en variation i fasadutformningen
- f2** Minst en fjärdedel av taket ska utgöras av gemensam takterass
- f3** Marken ska vara tillgänglig för sikt till en fri höjd av minst 3 meter. Stödpelare får uppföras
- f4** Den översta våningen ska vara indragen minst 1,5 meter från fasadliv mot allmän plats
- f5** Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet större än 35 m² ska orienteras mot en fjärdedels sida

Bottenvåningar mot Förrådsleden, Dalhemsvägen, Centralvägen och Sjödalensvägen ska kunna användas för lokaler och ha en höjd på minst 3,2 meter mellan bjälklag. Mellanbjälklag för bostäder får uppföras

Utgrävande byggnadsdelar får överkraga max 1,8 meter över allmän plats mark. Fri höjd ska tillgodose om minst 3,5 meter

Lokaler och entréer i bottenvåning mot gata och torg ska vara uppgläddade och fönster ska finnas i komplementutrymmen

Huvudentré till bostäder ska placeras mot allmän plats eller gata inom kvartersmark

Utförande PBL 4 kap 15 § 1

Källare får inte finnas

Markens anordnande och vegetation PBL 4 kap 10 §

- m1** Marken och/eller gårdsbjälklaget ska innehålla minst ett träd per 300 kvm med ett minsta stamomfång om 16-18 cm. Minst 50% av ytan ska vara planterad
- m2** Marken och/eller gårdsbjälklaget ska innehålla minst ett träd per 300 kvm med ett minsta stamomfång om 16-18 cm. Minst 30% av ytan ska vara planterad
- m3** Endast 35 % av markytan får hårdgräs

Stängsel och utfart PBL 4 kap 5 §

Körbar förbindelse får inte anordnas

Skydd mot störningar PBL 4 kap 12 § 1

Svårutrymda verksamheter (exempelvis skola, förskola, vårdinrättning, LSS-boende, äldreboende) ska inte placeras i byggnadsområde som exponeras (dvs. utan framförliggande bebyggelse) mot Störingsleden eller inom 25 meter från södra delen av Centralvägen från korsningen Centralvägen-Björkholmsvägen.

Byggnader som är exponerade (dvs. utan framförliggande bebyggelse) mot Störingsleden samt byggnader inom 25 meter från södra delen av Centralvägen, från korsningen Centralvägen-Björkholmsvägen, utförs med minst en utrymningväg som mynnar bort från vägar.

Byggnader som ligger i exponerat läge inom 75 meter från Störingsleden samt byggnader inom 50 meter från riskklassad verksamhet på Tonfiskens 8 förses med frisksiktning som är placerade högt och riktade bort från riskallomna.

Fasader inom 30 meter från Störingsleden och fasader inom 25 meter från södra delen av Centralvägen, från korsningen Centralvägen-Björkholmsvägen, utförs i obrännbart material eller i lägst brandteknisk klass E30. Fönster i dessa fasader utförs i lägst E1W30.

Balkonger ska hålla 25 meters skyddståvstånd till Störingsleden och från södra delen av Centralvägen från korsningen Centralvägen-Björkholmsvägen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid PBL 4 kap 21 §

Genomförandetiden är 5 år

Villkor för startbesked PBL 4 kap 14 § 2

Startbesked får inte ges för byggnation förrän strände verksamheter inom planområdet är avvecklade eller flyttats

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföreningar avhjälpits eller skydds- och säkerhetsåtgärder har kommit till stånd

ILLUSTRATION

Huvudgata Förslagna gatuhierarki

Plankarta med bestämmelser
Samråd
Utökat förfarande

Detailplan för Fastigheten Fabriken och del av fastigheterna Förrådet och Hantverket

PBL 2010:900 efter 2 Jan 2015
 Huddinge kommun

Upprättad 2018-11-22
 Samhällsbyggnadsförvaltningen

Annika Colbengtson
 Planarkitekt

Carl Stjernström

Till planen hör:
 Planprogram
 Planbeskrivning
 Genomförandebeskrivning
 Miljöbeskrivning
 Illustration (Gestaltning PM)

Beslutsdatum Instans
 Antagande KF

Laga kraft

KS-2017/1400
0126K-

Grundkarta
 över
Storängen

inom kommunalen Sjödalen i Huddinge kommun
 upprättad 2018-11-19 av NBF/Lantmäterivdelningen
 Kartan framställd genom utdrag ur digital kartdatabas och kontrollerad inom planområdet.
 Koordinatsystem
 PLAN Sweref 99 18 00 HÖJD RH2000

Skala 1:1000 (originalformat A1)

Beteckningar

- Gällande kvarterstrakgräns eller användningsgräns
- Fastighetsgräns
- Gällande användningsgräns ej sammanfallande med fastighetsgräns
- Gällande egenskapsgräns
- Gällande rättighetsgräns
- Avvägd höjd
- Fastställd höjd
- Bef. huvudbyggnad, geodetisk resp. fotogrammetrisk
- Bef. uthus eller garage geodetisk resp. fotogrammetrisk
- Höjdkurva
- Slänt
- Staket, bullerplank
- Häck
- Stödmur, mur
- Dike
- Väg