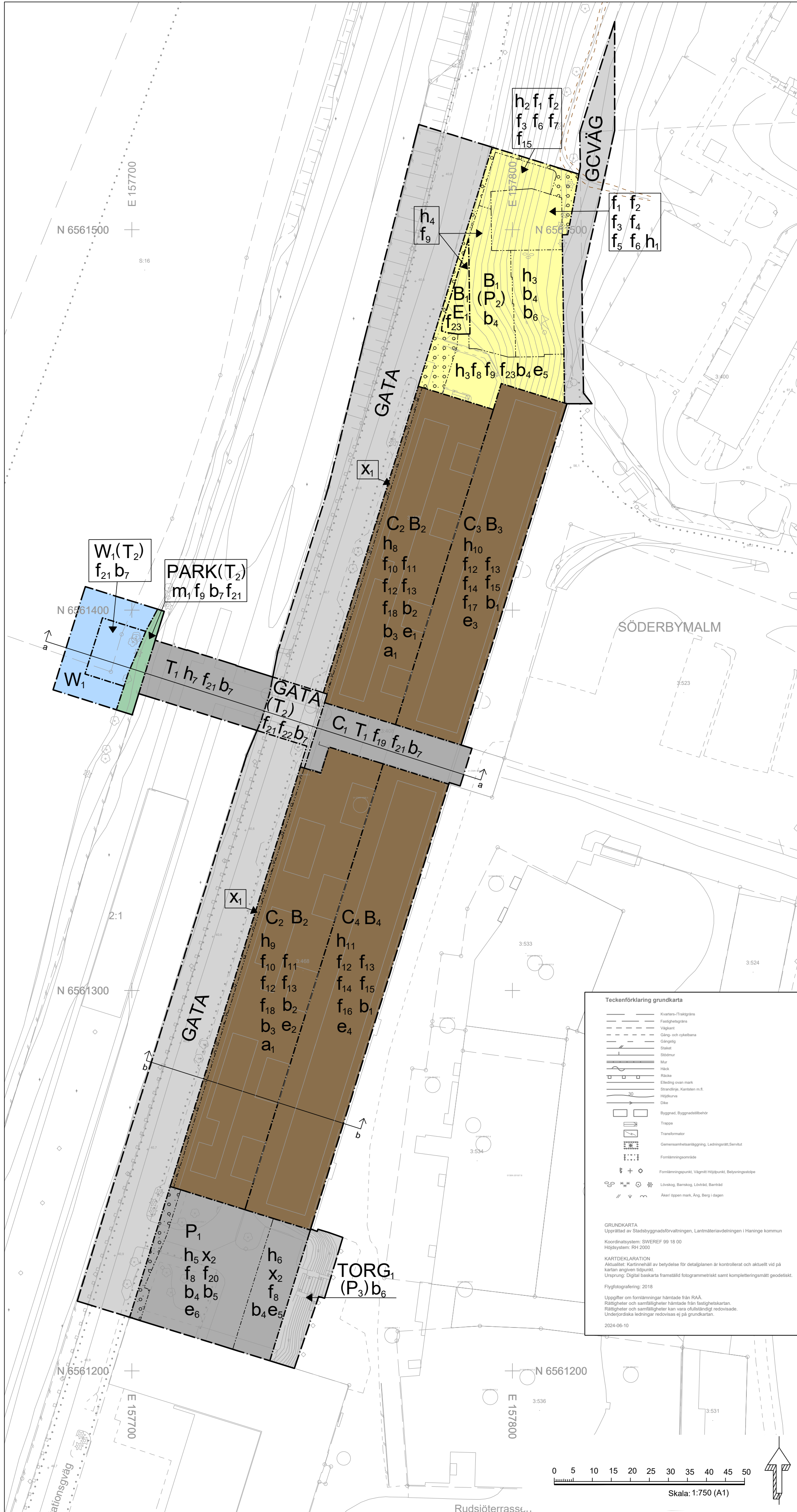


PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER
Följande gäller inom avgränsningen. Endast angiven användning och utformning är tillåtna. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA: Gata
- GCVÄG: Gång- och cykelväg
- PARK: Park
- TORG: Torg. Avgränsad vertikalt nedåt till +54,5 över angivet nollplan.

Kvartermark

- B: Flerbostadshus
- B₁: Bostäder. Avgränsad vertikalt nedåt till +49,5 meter över angivet nollplan.
- B₂: Flerbostadshus. Avgränsad vertikalt nedåt till +64,5 över angivet nollplan.
- B₃: Flerbostadshus. Avgränsad vertikalt nedåt till +67,5 meter över angivet nollplan.
- C: Centrum
- C₁: Centrum. Avgränsad uppåt till +50,5 meter över angivet nollplan.
- C₂: Centrum. Avgränsad vertikalt uppåt till +65,5 meter över angivet nollplan.
- C₃: Centrum. Avgränsad vertikalt uppåt till +68,5 meter över angivet nollplan.
- E: Transformatorstation för enbart finns i bottenvåning
- P: Parkeringshus
- (P): Parkeringshus. Avgränsad vertikalt uppåt till +50,0 meter över angivet nollplan.
- (P₁): Parkeringshus. Avgränsad vertikalt uppåt till +55,0 över angivet nollplan.
- T: Järnväg. Stationsbyggnad inklusive resenärservice, trappor, hissar och tillhörande tekniska anläggningar. Gångbro med väggar och tak.
- (T): Järnväg. Stationsbyggnad inklusive resenärservice samt gångbro med väggar och tak för uppföras över gata, park respektive vattenområde. Trappor, hissar och tillhörande tekniska anläggningar för uppföras.

Vattenområde

- W: Vattenområde inom vilket brygga och strandpromenad för allmänheten får anläggas.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK
Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- Endast byggnad under mark.

Höjd på byggnadsverk

- h₁: Högsta totalhöjd är 126,0 meter över angivet nollplan.
- h₂: Högsta nockhöjd är 106,0 meter över angivet nollplan.
- h₃: Högsta höjd ovanstående gärdskonstruktion (bjälklag samt överbyggnad) är +57,0 meter över angivet nollplan. Utöver detta får upphöjd växtbädd anordnas. Byggnadsvolym för hiss- och trapphus får uppföras 3,7 meter ovan högsta höjd på gärdskonstruktion.
- h₄: Högsta höjd ovanstående gärdskonstruktion (bjälklag samt överbyggnad) är +51,0 meter över angivet nollplan. Utöver detta får upphöjd växtbädd anordnas. Byggnadsvolym för hiss- och trapphus får uppföras 4,0 meter ovan högsta höjd på gärdskonstruktion.
- h₅: Högsta höjd ovanstående gärdskonstruktion (bjälklag samt överbyggnad) är +51,0 meter över angivet nollplan. Utöver detta får upphöjd växtbädd anordnas. Byggnadsvolym för hiss- och trapphus får uppföras 4,0 meter ovan högsta höjd på gärdskonstruktion.
- h₆: Högsta höjd ovanstående gärdskonstruktion (bjälklag samt överbyggnad) är +51,0 meter över angivet nollplan. Utöver detta får upphöjd växtbädd anordnas. Byggnadsvolym för hiss- och trapphus får uppföras 4,0 meter ovan högsta höjd på gärdskonstruktion.
- h₇: Högsta nockhöjd för bostad är +59,0 meter över angivet nollplan. På en fjärdedel av byggnaderna får byggnadsvolym för trappa till takterrass uppföras 3,0 meter ovan högsta höjd på bostadshusets tak, med en total yta om högst 13 kvadratmeter per byggnad. Utöver angiven högsta nockhöjd får fasta tekniska anläggningar så som ventilationsanordning, hisstopp och skorsten överskrida angivna höjder med maximalt 1,5 meter.
- h₈: Högsta nockhöjd för bostad är +59,0 meter över angivet nollplan. På en tredjedel av byggnaderna får byggnadsvolym för trappa till takterrass uppföras 3,0 meter ovan högsta höjd på bostadshusets tak, med en total yta om högst 13 kvadratmeter per byggnad. Utöver angiven högsta nockhöjd får fasta tekniska anläggningar så som ventilationsanordning, hisstopp och skorsten överskrida angivna höjder med maximalt 1,5 meter.
- h₉: Högsta nockhöjd för flerbostadshus är +77,0 meter över angivet nollplan. Byggnadsvolym för hiss- och trapphus får uppföras 2,0 meter ovan högsta höjd på bostadshusets tak. Utöver angiven högsta nockhöjd får fasta tekniska anläggningar så som ventilationsanordning, hisstopp och skorsten överskrida angivna höjder med maximalt 1,5 meter.
- h₁₀: Högsta nockhöjd för flerbostadshus är +80,0 meter över angivet nollplan. Byggnadsvolym för hiss- och trapphus får uppföras 2,0 meter ovan högsta höjd på bostadshusets tak. Utöver angiven högsta nockhöjd får fasta tekniska anläggningar så som ventilationsanordning, hisstopp och skorsten överskrida angivna höjder med maximalt 1,5 meter.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- x: Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik.
- x: Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik. E: 2,5 meter över marknivå och öppet gångstråk/trappa ska finnas mellan Hanningeterrassen och Handens Stationsväg.

Utformning

- f₁: Tekniskdelar så som ventilationsanordning, hisstopp och skorsten ska integreras i byggnadsgestaltningen och tillåtas inte överskrida totalhöjd.
- f₂: Huvudentré ska lokaliseras mot GATA respektive GCVÄG. Sekundärentré ska lokaliseras mot bostadsgård.
- f₃: Fasad ska utformas i material som bidrar till hög arkitektonisk kvalitet, så som glaserad fasadkeramik eller motsvarande. Sockelväningar fasad ska särskiljas.
- f₄: Balkonger på södra fasaden ska vara inglasade. På våning 9-11 ska 75% av inglasningen på den sydvästra delen av balkongen ej vara öppningsbar av bullerskäl medan resterande 25% av inglasningen ska vara öppningsbar. Balkongräcken ska ha en gestaltning som samspelar med husets övriga arkitektur. Räcken till takterrass ska placeras inifrån minst 1,5 meter från taket.
- f₅: Fasad på trapp- och hissbyggnad ska utformas med minst 50% glaspartier/skyfflar i transparent glas.

- f₆: Fasad mot GATA ska utformas med variation i färgplacering, material och kulör. Fasadmateriäl ska till största del bestå av behandlat trä.
- f₇: Glaspartier ska uppta minst 25% av fasadytan, där minst hälften ska utgöras av väninghöga glaspartier. Entrédörrar till garage ska utformas i transparent glas.
- f₈: Bottenvåning mot GATA ska utformas med väninghöga transparenta glaspartier/skyfflar. Lokaler ska ha egen entré ut mot GATA. Entrer till trapphus ska placeras vid arkadens framkant och glassas upp med transparenta skyffelfönster.
- f₉: Skärmtak mot GATA ska ha en fihöjd om minst 3,2 meter. Skärmtak tillåts kruga ut max 1,6 meter från fasadiv över prickmark och allmän platsmark.
- f₁₀: Bostadsbyggnadernas fasad ska gestaltas med en variation vad gäller kulör och material. Inom egenskapsområdet ska minst två olika kulörer samt minst två olika material, varav ett behandlat eller målat trä finnas, för att särskilja bostadsvolymerna.
- f₁₁: Tekniskdelar ska ha en liten visuell påverkan och en medveten gestaltning som samspelar med bostadshusens övriga arkitektur. Fasta tekniska anläggningar så som ventilationsanordning, hisstopp och skorsten får totalt omfatta 50,0 kvadratmeter inom egenskapsområdet och ska placeras med ett avstånd på minst 0,5 meter från taket.
- f₁₂: Påbyggnader ska ha indragna fasadiv utifrån befintlig byggnad (centrumanvändning). Östra, norra och södra fasaden ska ha ett indrag om minst 2,4 meter.
- f₁₃: Bostadsbyggnad ska utformas med rundade ytterhör.
- f₁₄: Bostadsbebyggelsen ska utformas med en variation vad gäller höjd, indrag och genomsläpp. Minst 4 tydligt separata byggnadsenheter med en maxlängd på 40,0 meter per enhet. Minst ett av genomsläppen ska vara på minst 3,0 meter. Byggnadsenheterna får förbindas med loftgång.
- f₁₅: Bostadsbebyggelsen ska utformas med en variation vad gäller höjd, indrag och genomsläpp. Minst 4 tydligt separata byggnadsenheter med en maxlängd på 30,0 meter per enhet. Minst ett av genomsläppen ska vara på minst 3,0 meter. Byggnadsenheterna får förbindas med loftgång.
- f₁₆: Bostadens ska delas in i tydliga enheter, max 15,0 meter långa. Avstånd mellan bostadsenheterna ska uppgå till minst 5,0 meter.
- f₁₇: Skärmtak utanför fasthetsgräns till östra stationscentrum ska ha en fihöjd om minst 5,0 meter.
- f₁₈: Fasad mot GATA ska bestå av behandlat trä. Entrédörrar ska utformas i transparent glas.
- f₁₉: Fasadmateriäl ska till minst 70% bestå av transparent glas för största möjliga utskikt och utblick mot Rudan. Fasadmateriäl ska i övrigt huvudsakligen bestå av trä.
- f₂₀: Bro över gata ska ha en fihöjd om minst 4,7 meter.
- f₂₁: Gångstråk/trappa ska finnas mellan Hanningeterrassen förlängning och Handens Stationsväg.

Utförande

- b₁: Bostadsbyggnadernas tak ska vara vegetationsklädda.
- b₂: Minst 65% av bostadsbyggnadernas tak ska vara vegetationsklädd.
- b₃: På minst 10% av befintlig takyta (enbart C) ska anläggning för rening och fördröjning av dagvatten finnas.
- b₄: Minst 40% av det övre bjälklaget ska vara plantebart.
- b₅: På minst 10% av takytan (P) ska anläggning för rening och fördröjning av dagvatten finnas.
- b₆: Körbart bjälklag ska finnas.
- b₇: Byggnadens tak ska vara vegetationsklädd.

Utnyttjandegrad

- e₁: Största totala bruttoarea för bostäder inom egenskapsområdet är 1000,0 kvadratmeter. Trapphus får finnas inom egenskapsområdet med en största total byggnadsarea om totalt 30,0 kvadratmeter.
- e₂: Största totala bruttoarea för bostäder inom egenskapsområdet är totalt 1500,0 kvadratmeter. Trapphus får finnas inom egenskapsområdet med en största total byggnadsarea om totalt 30,0 kvadratmeter.
- e₃: Största totala bruttoarea för bostäder inom egenskapsområdet är totalt 2410,0 kvadratmeter. Trapphus får finnas inom egenskapsområdet med en största total bruttoarea om totalt 300,0 kvadratmeter.
- e₄: Största totala bruttoarea för bostäder inom egenskapsområdet är totalt 3210,0 kvadratmeter. Trapphus får finnas inom egenskapsområdet med en största total bruttoarea om totalt 255,0 kvadratmeter.
- e₅: Byggnadsvolym för hiss och trapphus får anläggas med en bruttoarea om max 30,0 kvm.
- e₆: Byggnadsvolym för hiss och trapphus får anläggas med en bruttoarea om max 9,0 kvm.

Villkor för startbesked

- a: Startbesked får inte ges för byggnation av B2 och C2 förrän utrymningsväg anordnas.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL ALLMÄN PLATS
Upphävande av strandskydd
Strandskyddet är upphävt.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK
Skydd mot störningar

Byggnad inom alla användningsområden som innehåller B (Bostadsändamål) ska grundläggas och utformas så att komfortväg vibrationer inte överstiger 0,2 mm/s.

Byggnadsdelarna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att riktvärden i Trafikbullerförordningen 2015:216 (rev 2017) innehålls, vilket förutsätter att: Byggnadsdelarna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att riktvärden i Trafikbullerförordningen 2015:216 (rev 2017) innehålls, vilket förutsätter att: - gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) dygnskvivalent trafikbuller och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå Eller - den dygnskvivalenta trafikbuller och högst 70 dB(A) vid fasad till lägenheter om högst 35 m². Lägenheter med fasad mot Nynäsbanan ska ha minst hälften av bostadsytan med högst 55 dB(A) dygnskvivalent trafikbuller och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå. Samtliga ljudnivåer avser fritillsvarande.

Stadigvarande utrymme i bostadsbyggnader inom 50 meter från Nynäsbanan och kontor- och verksamhetsbyggnader inom 30 meter från Nynäsbanan ska förses med: - möjlighet till utrymning mot en sida som mynnar bort från järnvägen - friskluftsnlag som placeras på tak eller fasad som mynnar bort från järnvägen. Friskluftsnlag får inte anordnas i fasad vänt mot järnvägen. - fasader som vetter direkt mot Nynäsbanan ska utformas i obrännbart material alternativt med konstruktion som motsvarar lågt brandteknisk klass E1 30. - fönster i fasader som vetter direkt mot Nynäsbanan ska utformas i lågt brandteknisk klass EW 30 eller motsvarande. Fönster tillåts vara öppningsbara.

Upphävande av strandskydd
Strandskyddet är upphävt.

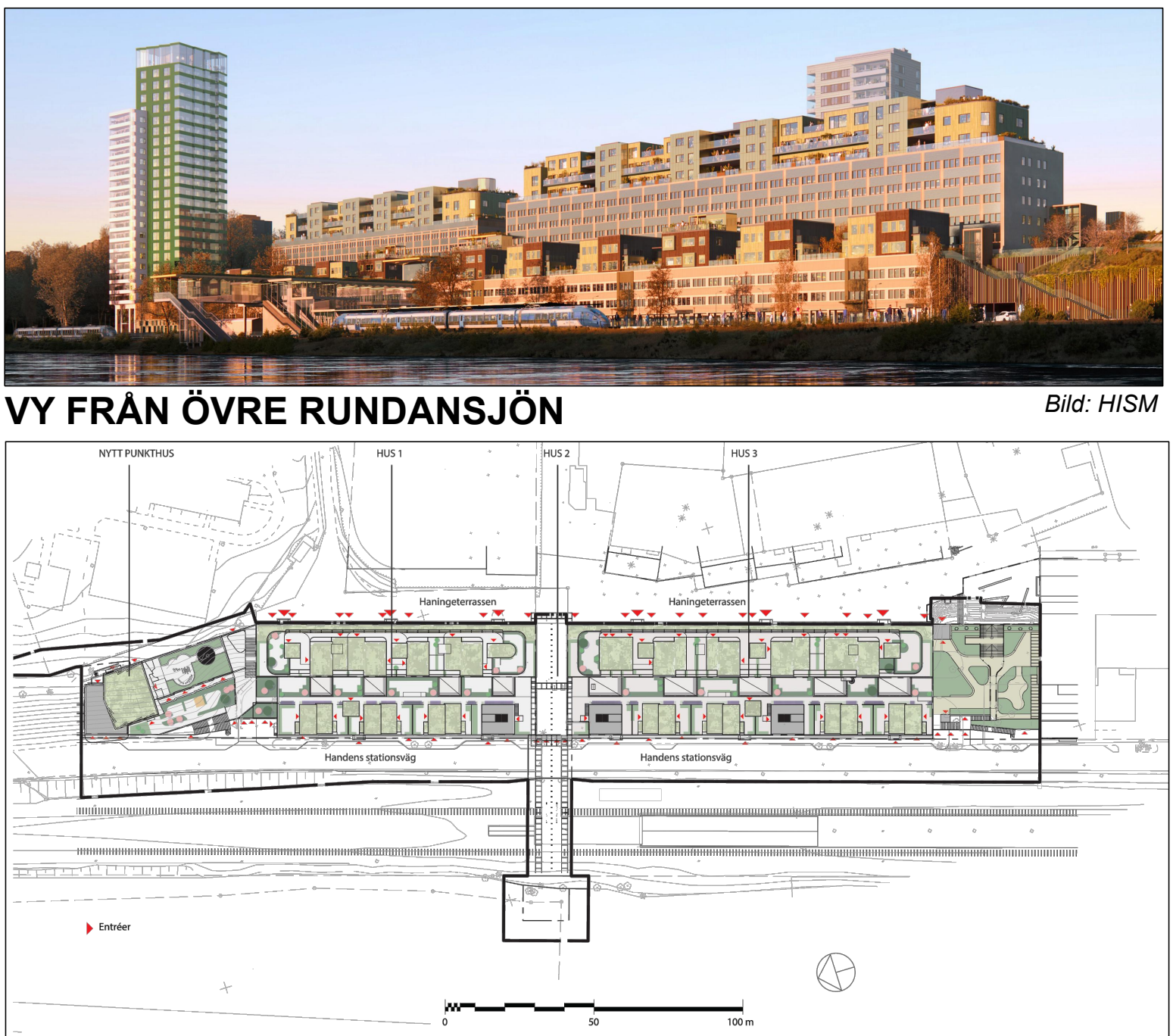
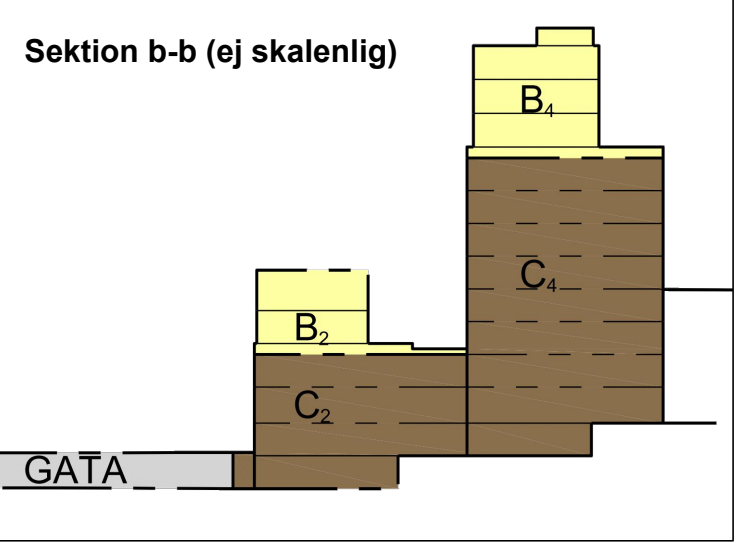
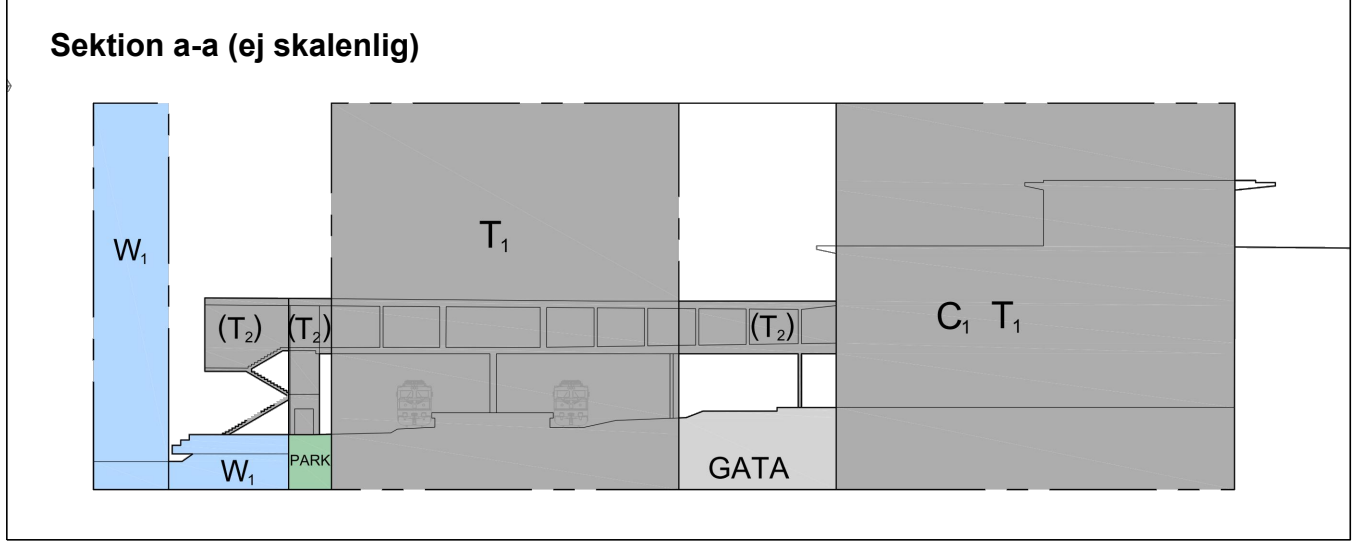
Utformning
Hela dörrpartier till trapphus och hissar ska utformas i transparent glas. Bullerskydd och räcken ovan 1,10 meter från golvnivå ska vara transparenta till största del alternativt visuellt genomsläppliga och får ej utgöras av tätta plank eller murar. På våning 9-11 ska 75% av inglasningen på takterrass, utloppstrappor, balkonger utgöras av rinnräcken, glasträcken eller planteringskärl, som samspelar med övrig gestaltning. Glasträcken ska vara transparent ofärdade.

Fasader på bostadsbyggnader ska utformas utan synliga elementskarvar. Planområdets byggnader och konstruktioner ska hålla hög arkitektonisk kvalitet. Tillhörande kvalitetsprogram är vägledande för att lösa ambitioner och gestaltungsåid.

Utförande
Inom kvartersmark (inkluderar E1 och E2) ska växtlighet anläggas på totalt minst 5100 kvm av både befintlig och tillkommande takyta/underbyggd gård. Av detta ska minst 1050 kvm ha bjälklag som klarar minst +0,8 meters jorddjup och minst 1050 kvm ska ha bjälklag som klarar minst +0,3 meters jorddjup. Jorddjup får minskas om alternativ teknik som tillämpligt motsvarande typ av vegetation används. Växtligheten ska fördelas till alla användningsområden, minst 650 kvm växtlighet per användningsområde.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL VATTENOMRÅDE
Upphävande av strandskydd
Strandskyddet är upphävt.

Genomförandetid
Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft



Detaljplanen är upprättad i enlighet med PBL 2010:900

Till planen hör:

- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Marköverlätesavtal
- Planprogram
- Undersökning
- Granskningsutlåtande
- Plankostnadsavtal
- Kvalitetsprogram
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Utredningar
- Exploateringsavtal
- Gestaltungsprogram

Fläsningskommun

Detaljplan

Plankarta med bestämmelser

Handen

Handenterminalen, Söderbyalm 3:468 m.fl.

Kommunstyrelseförvaltningen
Planerheten

SAMRÅDSPERIOD
20240617-20240816

GRANSKNINGSPERIOD

ANTAGEN

LAGA KRAFT

GRUNDKARTA
20240610

ARKIVNR/DNR
PLAN.2018.14