

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

### GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmän plats

	Huvudgata
	Lokalgata
	Gång- och cykelväg
	Natur
	Park
	Torg
	Kollektivtrafiktorg

#### Kvartersmark

	Bostäder
	Centrum
	Centrum, ej handel eller restaurang
	Vård
	Transformatorstation
	Hotell. Avgränsad vertikalt nedåt till +28.5 meter och uppåt till +59.0 meter över angivet nollplan
	Parkering
	Parkering. Avgränsad vertikalt nedåt till +11.0 meter och uppåt till +18.8 meter över angivet nollplan
	Parkering. Avgränsad vertikalt nedåt till +11.0 meter och uppåt till +19.5 meter över angivet nollplan
	Idrottsplats
	Idrott och kultur
	Skola
	Gymnasium
	Vuxenutbildning
	Tunnelbana. Avgränsad vertikalt nedåt till -29.5 meter och uppåt till +20.5 meter över angivet nollplan
	Tunnelbana. Avgränsad vertikalt nedåt till -31.5 meter och uppåt till +18.5 meter över angivet nollplan

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

#### Utformning av allmän plats

+0.0	Markens höjd över angivet nollplan
skyfallsväg,	Skyfallsväg ska leda från Hallonbergsplan till Örsvängen

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### Byggnaders användning

$s_1$	För bostäder mot Rissneleden som överstiger 35 m <sup>2</sup> ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida
$s_2$	Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida
$s_3$	Lokal för centrumverksamhet ska finnas i bottenvåning

#### Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad
	Marken får endast förses med komplementbyggnad
	Endast byggnadsverk under mark
$o_1$	Marken får endast förses med tryckutjämningsschakt för tunnelbana och detta får inte begränsas av bestämmelse om lägsta schaktningsnivå
$o_2$	Marken får endast förses med byggnad under mark samt nödvändiga tekniska anläggningar som rökluckor, utrymningstrappor och liknande

#### Höjd på byggnadsverk

$h_1$	Högsta nockhöjd är 26.0 meter över angivet nollplan
$h_2$	Högsta nockhöjd är 28.0 meter över angivet nollplan
$h_3$	Högsta nockhöjd är 29.5 meter över angivet nollplan
$h_4$	Högsta nockhöjd är 31.0 meter över angivet nollplan
$h_5$	Högsta nockhöjd är 37.5 meter över angivet nollplan
$h_6$	Högsta nockhöjd är 40.5 meter över angivet nollplan
$h_7$	Högsta nockhöjd är 43.0 meter över angivet nollplan
$h_8$	Högsta nockhöjd är 46.5 meter över angivet nollplan
$h_9$	Högsta nockhöjd är 49.0 meter över angivet nollplan
$h_{10}$	Högsta nockhöjd är 52.5 meter över angivet nollplan

$h_{11}$	Högsta nockhöjd är 55.0 meter över angivet nollplan
$h_{12}$	Högsta nockhöjd är 58.0 meter över angivet nollplan

#### Markens anordnande och vegetation

$n_1$	Parkering får endast finnas i garage under bostadsgård
$n_2$	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

#### Markreservat för allmännyttiga ändamål

$x_1$	Markreservat för allmännyttigt gång- och cykeltrafik.
-------	---

#### Skydd mot störningar

$m_1$	Riktvärdet för trafikbuller får överskridas för bostäder i kvarterets nordvästra hörn. Detta ska kompenseras med balkongutformning med täta räcken, ljudabsorberande ytskikt i ovanliggande balkongbjälklag samt minst 75% inglasning så att bostäderna får minst hälften av bostadsrummen mot fasad med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå
-------	---

#### Takvinkel

$o_1$	Största takvinkel är 5 grader och lutningen ska orienteras så att avvattning sker mot gård
-------	--

#### Utformning

$f_1$	Sockel mot kvarterets utsida ska utformas med avvikande material jämfört med resten av fasaden
$f_2$	Balkong får inte kraga ut över allmän plats
$f_3$	Gemensam takterrass om minst 150 kvadratmeter ska finnas inom eigenskapsområdet
$f_4$	Portik med minsta bredd 4 meter ska finnas
$f_5$	Skärmtak får inte kraga ut över allmän plats
$f_6$	Skärmtak får kraga ut högst 3.5 meter över allmän plats. Fri höjd under skärmtaket ska vara minst 3.6 meter

#### Utförande

$b_1$	Friskluftintag får inte finnas på fasad mot Rissneleden
$b_2$	Lägst nivå är 20.5 meter över nollplanet för schaktning, spontning, pålning, borrhning eller andra ingrepp i undergrunden
$b_3$	Lägst nivå är 18.5 meter över nollplanet för schaktning, spontning, pålning, borrhning eller andra ingrepp i undergrunden

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

#### Byggnaders användning

Bostad får ej anordnas i bottenvåning mot GATA2 eller TORG där förgårdsmark saknas eller där förgårdsmark är mindre än 1.5 meter bred

#### Höjd på byggnadsverk

Utöver högsta angivna nockhöjd får pergola och vindskydd i anslutning till takterrass sticka upp med ytterligare 3.0 meter. Dessa får dock aldrig överstiga högsta angivna totalhöjd  
 Utöver högsta angivna nockhöjd får bostadsgårdar bebyggda med komplementbyggnader på högst 10% av gårdsytan. Nockhöjden för dessa får överstiga högsta angivna nockhöjd med upp till 3.0 meter  
 Utöver högsta angivna nockhöjd är erforderliga tekniska utrymmen sticka upp med ytterligare högst 2.0 meter, dock ej på bostadsgårdarna. Dessa ska vara indragna minst 2.0 meter från fasad och får aldrig överstiga högsta angivna totalhöjd  
 Högsta totalhöjd är 59.0 meter över angivet nollplan

#### Skydd mot störningar

Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå i rum för sömn och vila ej överskrider 32dB(A) FAST vid tågpassage i tunnelbanan

#### Utformning

Balkong får, där inte annat anges, kraga ut högst 1.5 meter från fasad, ut över allmän plats. Fri höjd under balkong ska vara minst 4.7 meter  
 Skärmtak får, där inget annat anges, kraga ut högst 1.0 meter över allmän plats. Fri höjd under skärmtaket ska vara minst 3.0 meter

#### Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för nybyggnad av bostäder förrän redovisning gjorts som visar hur grundläggning och byggnadens utformning anpassas för att uppfylla kravet på maximal stomljudsnivå enligt rubriken Skydd mot störningar.

#### Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning av träd markerat med n2.

### GENOMFÖRANDETID

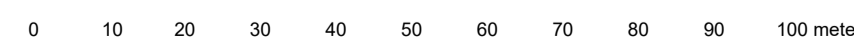
Genomförandetiden är 15 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. den dag planen vinner laga kraft

### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

i den mån de förekommer på grundkartan

	KVARTERSTRAKTGRÄNS		STAKET
	FASTIGHETSGRÄNS		SLÄNT
	GRÄNS FÖR SERVITUT		STÖDMUR RESP STENMUR
	GRÄNS FÖR LEJNINGSRÄTT		JÄRNVÄG
	GRÄNS FÖR NYTTJANDERÄTT		TUNNELBANAN
	GEMENSAMHETSANLÄGGNINGS OMRÅDE		VÄGKÄNT GÅNG- ELLER CYKELVÄG
	GEMENSAMHETSANLÄGGNING		KÄNTSTEN
	BOSTADSHUS RESP UTHUS KARTERAT EFTER HUSLIV		BRID
	BYGGNADER UNDER MARK		FÖRMINNNE
	INDUSTRIBYGGNADER RESP VERKSAMHETSBYGGNADER OCH OFFENTLIG BYGGNAD		TRÄD RESP LYKSTOLPE
	SKÄRMTAK RESP TRANSFORMATORBYGGNAD		BERG I DAGEN SYMBOL
	ALLMÄN BYGGNAD RESP KYRKA		MARKHÖJD RESP GATAHÖJD
	INRÄGAT HUSLIV, FÖRBÄNDELSE LÖFT OCH PORTGÅNG		HÖJDKURVOR
	HÄCK		KVARTERSNAMN
			FASTIGHETSBECKNINGAR

Koordinatsystem SWE 99 18 00  
 Höjdsystem RH 2000  
 Fastighetsredovisad 2025-09-19  
 Jevad Khodabandehloo  
 Mätningingenjör



Detailplan för BOLLSPELAREN 1, KARTAN 1, TERRÄNGLÖPAREN 11, del av ORIENTERAREN 9 samt del av SUNDBYBERG 2:30 i stadsdelen Hallonbergen	
Sundbybergs stad	Stockholms län
Antagandehandling	
2025-09-23	
Anna Lindgren Planchef	C XXX