

Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän platsmark

Vad Solna stad kräver i rollen som
fastighetsägare

Version 1.0 2019-12-09



Innehåll

Inledning	3
Stadens krav vid bebyggelse i anslutning till allmän plats.....	4
Enskilda anläggningar över allmän plats	4
Skyltar, skärmtak, balkonger och burspråk	4
Enskilda anläggningar som påverkar allmän plats	5
Entréer och stuprör	5
Enskilda ledningar inom allmän plats	5
Grundläggning och spont	6
Byggetablering	7
Återställande och anslutningsarbeten i allmän plats	7
Parkering	7
Infästning av allmänna anläggningar i enskild bebyggelses fasad.....	7

Denna version är granskad och godkänd av:



Tomas Andersson
Projektchef



David Nordin
Stadsmiljöchef



Ann-Christine Källeskog
Plan- och exploateringschef

Version	Datum	
1.0	2019-12-09	

Inledning

Detta dokument är tänkt att fungera som ett stöd för byggherrar, fastighetsägare och privatpersoner i dialogen med Solna stad vid framför allt detaljplanprocesser i samband med exploateringsprojekt. Dokumentet är sammanställt utifrån vanligt förekommande frågor angående byggnation i anslutning till allmän platsmark och den gränsdragningsproblematik som detta ofta medför. Syftet med dokumentet är att sammanställa stadens, så som fastighetsägare, hållning vid ianspråktagande av allmän platsmark för att på ett tydligt och tidseffektivt sätt i ett tidigt skede ge direktiv i denna gränsdragningsproblematik. Dokumentet redovisar de riktlinjer som normalt ska vara uppfyllda vid bebyggelse i anslutning till allmän platsmark, för att säkerställa användning och underhåll av stadens mark. Eventuella avsteg från riktlinjerna kräver en redovisning av de projektspecifika omständigheter som omöjliggör stadens krav, samt ett godkännande från staden. Observera att för uppförande av anläggningarna nedan krävs erforderliga tillstånd, enligt Plan- och bygglag 2010:900. Detta dokument avser redovisa vilka krav staden, så som fastighetsägare av allmän plats, ställer vid byggnation intill eller vid ianspråktagande av allmän plats.

Stadens krav vid bebyggelse i anslutning till allmän plats

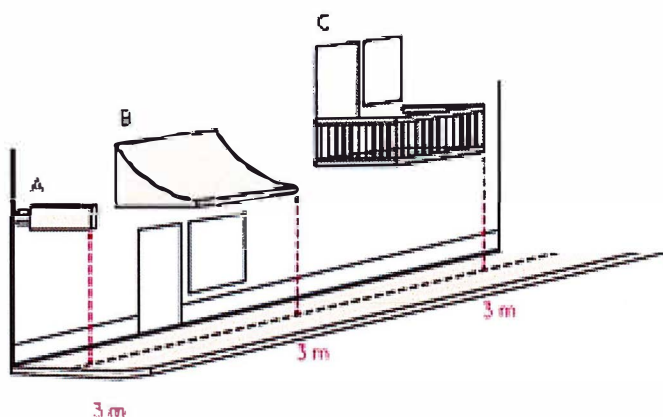
I samband med exploateringsprojekt ska all enskild bebyggelse som huvudregel ske på inom aktuell plankarta angiven kvartersmark.

I de fall då byggrätt för enskild bebyggelse enligt detaljplan tillåts ut till allmän plats uppkommer en gränsdragningsproblematik med enskild bebyggelse som oundvikligen måste placeras på allmän plats. Nedan följer de undantag från huvudregeln som Staden normalt brukar godkänna för ianspråktagande av allmän plats, samt de krav som Staden, så som fastighetsägare, ställer för utförandet. Vid avsteg från huvudregeln ska detta kommuniceras med Staden tidigt i planprocessen.

Enskilda anläggningar över allmän plats

Skyltar, skärmtak, balkonger och burspråk

- A. Skyltar
- B. Skärmtak och markiser
- C. Balkonger och burspråk



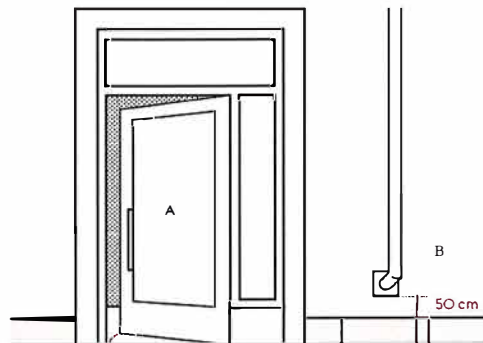
Angivna mått är lägsta tillåtna fria höjd

Anläggningar utstickande från den enskilda bebyggelsen överhängande allmän plats bör undvikas. I enskilda fall kan det medges och ska då utformas så att gatumiljön är allmänt tillgänglig och så att driften av gatumiljön kan skötas med maskiner. För balkonger och burspråk gäller riktlinjerna för anläggningar som har ett djup på 1,4 m eller mindre. Vid djup som överstiger 1,4 m ska tredimensionell fastighetsbildning tillämpas.

Enskilda anläggningar som påverkar allmän plats

Entréer och stuprör

- A. Entré med inåtgående dörr
- B. Utanpåliggande stuprör



Angivna mått är lägsta tillåtna fria höjd

Entrédörrar ska, om de är placerade i fasadlinjen och gränsar mot gångytor, vara inåtgående. Om säkerhetsföreskrifter anger att dörren måste vara utåtgående av exempelvis utrymningskäl, ska dörren dras in så att ingen del av dörren slår ut över gångytan. Framför entré ska det finnas en yta om 1,5 x 1,5 m som maximalt lutar 1:50 (2 %). Om gångytan lutar mer än 1:20 (5%) ska ytan framför entrén med en maximal lutning om 1:50 (2%) placeras genom indrag av entrén på kvartersmark. Eventuell trappa och/eller ramp ska placeras inom kvartersmark.

Dagvatten ska som regel ledas in på kvartersmark för omhändertagande genom infiltration eller fördröjningsmagasin med rening. När omständigheter medför att det finns behov av utanpåliggande stuprör, ska dessa dras in i fasad minst 50 cm ovan marknivå. Utkast mot gångyta eller gata godtas inte. De utanpåliggande stuprören ska anslutas till gatans dagvattensystem under gatunivå.

Enskilda ledningar inom allmän plats

Skulle byggherrens bebyggelse medföra att enskilda dagvattenledningar eller till byggnaden hörande dräneringsledningar måste placeras i allmän platsmark ska ledningar läggas på ett djup om minst 2,5 meter. Ett ledningsförläggingsavtal ska tecknas med Solna stad som, mot uppställda krav, villkor och ersättning ger byggherren rätten att förlägga sina ledningar i stadens mark. Ledningar som läggs i stadens mark ska förläggas så att de inte hindrar eventuell framtida ledningsdragnings samt så att drift och underhåll av ledningar kan skötas med minsta möjliga påverkan på övrig allmän plats.

Vid önskemål om förläggning av åskledare i allmän plats måste ett ledningsförläggingsavtal tecknas med staden.

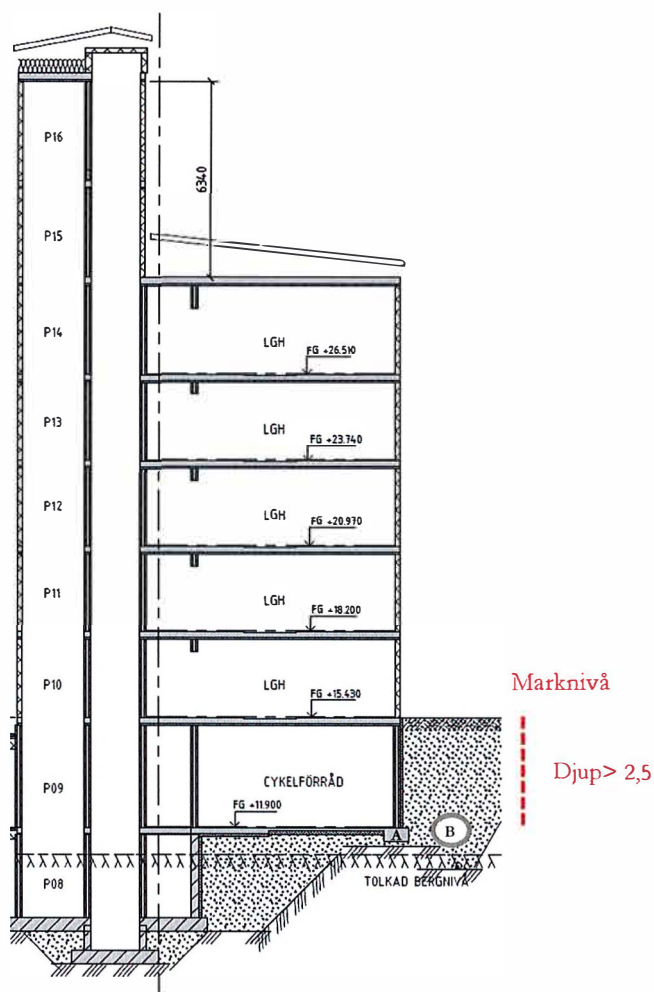
Markvärme anläggs ej inom allmän plats.

Grundläggning och spont

När byggrätt tillåts ut till allmän plats får det konsekvenser på grundläggningen av byggnad och anläggning, som i begränsade delar för sin konstruktion kan behöva "flyta ut" under marknivån i allmän platsmark. Grundläggning får kraga ut maximalt 0,5 m utanför fastighet under allmän plats tidigast vid ett djup på 2,5 meter under marknivå. Detta ska alltid samrådats med stadens tekniska förvaltning.

Vid utbyggnaden av bebyggelsen inom kvartersmark behöver ibland allmän plats tas i anspråk för byggetablering och spontning. Vid avslutad entreprenad ska kvarstående spont kapas till en nivå som är minst 2,5 meter under färdig marknivå, vilket ska samrådats med stadens tekniska förvaltning.

- A. Utkragande grundläggning
- B. Ledningar för enskilt ändamål



Byggetablering

Byggetablering ska i första hand ske inom aktuell plankartas kvartersmark. Skulle Staden och byggherren bedöma att befintlig allmän plats trots detta behöver tas i anspråk för byggetablering, skall byggherren i god tid före byggstart, samråda med Stadens tekniska förvaltning om vilka ytterligare ytor som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Återställande och anslutningsarbeten i allmän plats

Byggherre ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid bebyggelse inom kvartersmark och som är en följd av byggherrens bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten skall utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. En riktlinje för de återställande- och anslutningsarbeten som normalt krävs är att marknivån ska återställas i nivå mot allmän plats samt att bebyggelsens entréer ska vara tillgängliga.

Parkering

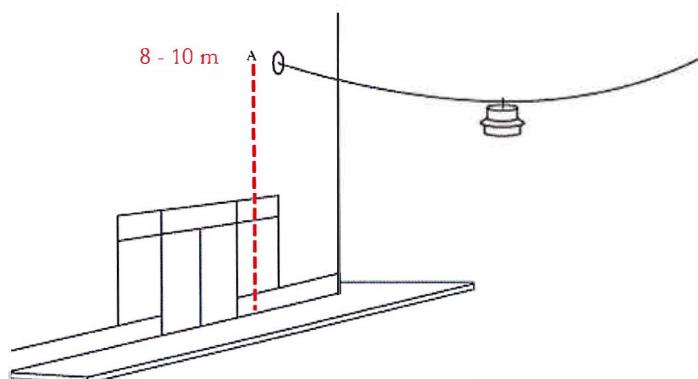
Bil- och cykelparkering ska anordnas på kvartersmark. Detta gäller såväl boende och besökare som personer med rörelsehinder.

Infästning av allmänna anläggningar i enskild bebyggelses fasad

Solna stad projekterar och bygger ut allmän platsmark. Skulle det finnas behov av linjespända ledningar alternativt infästning av belysning i fasad för allmän plats ska detta regleras via ett servitutsavtal. Detta bör vid behov beaktas vid utformning av bebyggelsens fasad.

Byggherren ska tillsammans med Staden planera för eventuell infästning och på vilken höjd denna bör placeras. Linjespänd belysning placeras normalt på en höjd om ca 8-10 meter.

A. Infästning i fasad



Utfart mot allmän plats

Sikttrianglar som gäller vid utfart från fastighet utformas enligt tabell nedan.

Typ av utfart	Sikttriangel	Kommentar
Utfart i fasad	1,5 x 1,5 m	Uppnås exempelvis genom hörnavskärning.
Utfart från markparkering	2,5 x 2,5 m	Murar, staket och häckar får inom denna triangel vara högst 80 cm.

Garageramp ska utformas med ett vilplan som får luta max 1:20 (5%) på en sträcka av minst 5 m räknat från portlinjen om garaget är ämnat för personbilar. Om garaget dessutom hanterar lastbilstrafik ska vilplanet vara minst 10 m.

Utrymme för avfallshantering

Alla anläggningar som hanterar kvarterets avfall ska ligga på kvartersmark.

I Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen framgår stadens krav gällande dimensionering, placering, restriktioner m.m. i frågor rörande avfallshantering. Handboken finns på Avfall Sveriges hemsida: www.avfallsverige.se