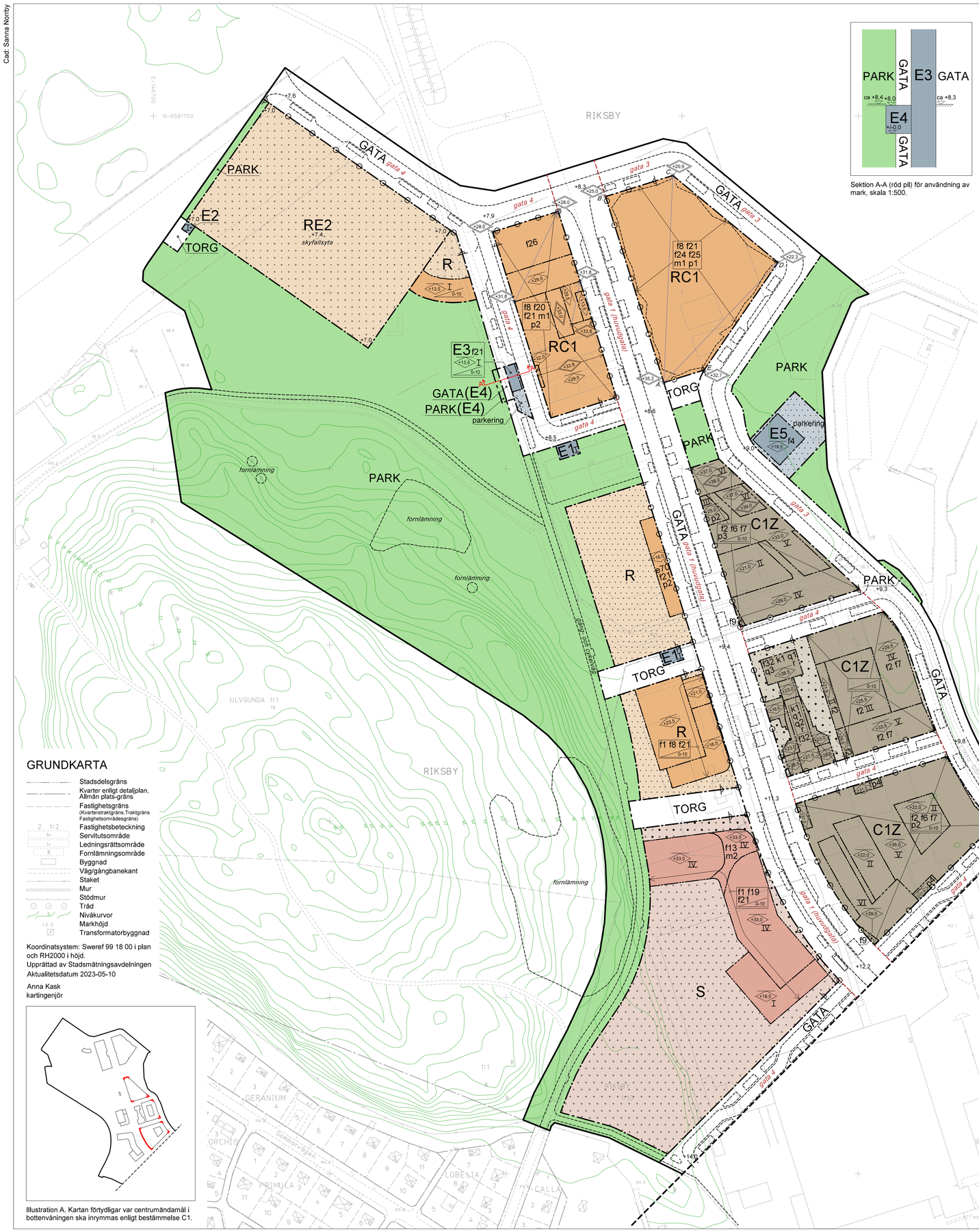
Cad: Sanna Norrby



Sektion A-A (röd pil) för användning av mark, skala 1:500.

GRUNDKARTA

- Stadsdelsgräns
- Kvarter enligt detaljplan, Allmän plats-gräns
- Fastighetsgräns (Kvartersträktgräns, Traktgräns, Fastighetsområdesgräns)
- Fastighetsbeteckning
- Servitutsområde
- Ledningsrättsområde
- Fornlämningsområde
- Byggnad
- Väg/gångbanekant
- Staket
- Mur
- Stödmur
- Träd
- Nivåkurvor
- +0.0 Markhöjd
- Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd.
Upprättad av Stadsmätningsavdelningen
Aktualitetsdatum 2023-05-10

Anna Kask
kartingenjör

Illustration A. Kartan förtydligar var centrumändamål i bottenvåningen ska inrymmas enligt bestämmelse C1.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten. I plankartan redovisas färgen för det huvudsakliga ändamålet inom respektive område.

Parentes runt bestämmelse gällande användning av mark eller vatten i plankartan anger att det inom området i höjdled finns användningar från mer än en användningskategori (allmän plats, vattenområde och/eller kvartersmark). Sekundära användningskategorier anges med parentes.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Användning av mark

Allmänna platser

- GATA — Fordons-, gång- och cykeltrafik.
- TORG — Torg
- PARK — Park

Kvartersmark

- C1 — Centrum. Centrumändamål ska inrymmas i bottenvåning mot allmän plats som markeras i illustration A på plankartan. Undantag görs för entréer och trapphus som har annan användning än centrum.
- E1 — Elnätstation
- E2 — Underjordiskt dagvattenmagasin
- E3 — Pumpstation
- E4 — Pumpstation mellan +/-0 och 8,0 meter över nollplanet.
- E5 — Sopsugsanläggning
- R — Idrott
- S — Skola
- Z — Verksamheter

Allmänna platsers anordnande

+0,0 Föreskriven höjd över nollplanet.

Bilparkering får ej finnas på TORG, parkering för rörelsehindrad undantaget.

Kvartersmarkens anordnande

Utnyttjandegrad

e00 Största byggnadsarea i kvadratmeter.

Begränsning av markens utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras. Plank får inte uppföras. Bilparkering medges endast om så anges.
- Byggnad får inte uppföras. Plank får inte uppföras. Bilparkering medges inte, parkering för rörelsehindrad undantaget. Utrymningstrappa får finnas. Skärmtak för cykelparkering får uppföras.
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader. Marken får inte byggas under. Största byggnadsarea per byggnad är 40 kvm och nockhöjden får högst vara 4,0 meter. Sammanlagd byggnadsarea får högst utgöra 5 % av ytan. Komplementbyggnader ska placeras minst 3,0 meter från fastighetsgräns och ska utföras med vegetationsbeklädda tak. Plank får inte uppföras undantaget bullerplank för skola. Utöver detta får sopkasuner uppföras. Bilparkering medges inte.
- Byggnad får inte uppföras. Plank får inte uppföras undantaget bullerplank för skola och mot gata 2 (Kvarnbacksvägen). Bilparkering medges inte, parkering för rörelsehindrad undantaget.
- Byggnad får inte uppföras. Marken får byggas under med planterbart och/eller körbart bjälklag. Stödmurar får uppföras till en högsta höjd av 1,5 meter. Skärmtak får uppföras.

Höjd på byggnader och takvinkel

- +0,0 / +0,0 — Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet i punkten. Mellan bestämmelserna sluttar totalhöjden jämnt från högre till lägre punkter enligt blå pil.
- +00,0 — Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.
- 00-00 — Minsta respektive största taklutning i grader.

Placering

p1 Byggnad ska placeras med minst 0,5 meter förgårdsmark mot gata 1 (huvudgata) och gata 3 (Linta gårdsväg) motsvarande minst 95 % av fasadens längd.

p2 Byggnad ska placeras med minst 0,5 meter förgårdsmark mot gata 1 (huvudgata) motsvarande minst 95 % av fasadens längd.

p3 Byggnad ska placeras med minst 0,5 meter förgårdsmark mot gata 3 (Linta gårdsväg) motsvarande minst 45 % av fasadens längd.

p4 Byggnad ska placeras med minst 0,5 meter förgårdsmark mot gata 4.

Utformning

XIV Högsta antal våningar.

f1 Fasad ska huvudsakligen utföras i puts, tegel och/eller natursten.

f2 Fasad ska huvudsakligen utföras i bearbetad betong eller tegel.

f4 Fasad ska huvudsakligen utföras i bearbetad betong med hällgheter för växter.

f6 Fasad mot gata 1 (huvudgata) ska delas upp vertikalt i minst tre ungefärligt lika breda delar genom volymförskjutning, byte av fasadmaterial, fönstersättning och/eller genom variation av detaljer. Se illustrationer i planbeskrivningen på sidan 90 och 93.

f7 Mot gata 1 (huvudgata), gata 3 (Linta gårdsväg) och TORG ska det finnas minst en entré var tjugonde meter i genomsnitt per fasadlängd.

f8 Minst 45 % av bottenvåningens fasadlängd mot GATA ska vara uppglasad.

f9 Fri höjd över mark ska vara minst 3,8 meter. Stödpelare får byggas.

f13 Portik ska anordnas inom hela egenskapsområdet med en minsta fria höjd om 4 meter.

f19 Tekniska installationer såsom huvar, fläktrum, hisstoppar och dylikt får uppföras ovan takfallet. Volymer, huvar och andra installationer får ha en höjd av 1,5 meter utöver takfallet och ska placeras minst 2,0 meter från fasadliv från allmän plats. Volymer ska ha samma kulör som övrigt tak, tak som är vegetationsbeklädda undantas.

f20 Ovan nockhöjd medges uppskjutande, lodräta ribbor/stolpar och genomsiktligt nät/galler. De uppskjutande delarna ska gestaltas och placeras så att de är en förlängning av fasadens utformning.

f21 Byggnadens fasad ska utformas med lodräta, utskjutande element i form av tex träribbor eller pilastrar som delar in fasaden och bidrar till en gestaltningsmässig vertikalitet och variation.

f24 Bottenvåningen runt hela byggnaden ska huvudsakligen ha djupa veckningar som inte är parallella med gränsen mot allmän plats. Möjlig utformning visas som illustrationslinje på plankartan.

f25 En del av fasaden mot väst och sydöst ska vara inskjuten från övrigt fasadliv. Denna del av fasaden ska i huvudsak vara uppglasad samt i en punkt vara minst 3 meter djup och ska finnas från marknivå upp till takfot. Längs den västra respektive sydöstra fasaden ska det inskjutande partiet utgöra minst 14 respektive 7 meter av fasadens längd.

f26 Byggnadens norra fasad tillåts kraga ut 1 meter över allmän platsmark med en fri höjd om minst 3,5 meter.

f32 Påbyggnader ska vara avlåsbara och skilja sig från den befintliga byggnaden i sin gestaltning. Val av material, färgsättning och arkitektoniskt uttryck ska anpassas till byggnadens befintliga brutalistiska utformning.

Utöver angivet våningsantal får teknikutrymmen och trapphus uppföras.

Mot gata 1 (huvudgata) och gata 3 (Linta gårdsväg) ska bottenvåningens fasad utformas avvikande i material, kulör eller detaljering från husets övriga fasad och ska avslutas uppåt med en tydlig markering såsom t ex fris. Tekniska anläggningar undantas. Gäller ej bebyggelse som omfattas av bestämmelser till skydd av kulturvärden.

Elementskarvar får inte urskiljas i fasad eller ska utformas som en del av fasadgestaltningen.

För byggnader med mer än två våningar ska räcken och fallskydd på tak och takterrasser vara indragna minst 0,5 meter från fasadliv samt huvudsakligen utföras genomsiktliga.

Lokaler för centrumändamål och bostadskomplement i bottenvåningen mot gata 1 (huvudgata) och gata 3 (Linta gårdsväg) ska utformas med minst 4 meter i våningshöjd och med minst 2,5 meter höga entré- och fönsterpartier huvudsakligen i glas.

Lokaler för centrumändamål och bostadskomplement i bottenvåningen mot gata 4 och gata 5 ska utformas med minst 3,5 meter i våningshöjd och med minst 2,5 meter höga entré- och fönsterpartier huvudsakligen i glas. Undantag får göras för miljörum och teknikrum.

Balkonger och burspråk får inte kraga ut mot allmän plats om inte annat anges.

Byggnader ska utföras i enlighet med de principer som beskrivs under rubriken Material och kulör i planbeskrivningen på sidan 95-99.

Balkonger och burspråk får uppföras mot gata 1 (huvudgata) med ett från fasadliv maxdjup av 0,5 meter från och med våning 3. Burspråk får vara högst 4,0 meter breda och utföras till maximalt 20 % av fasadens totala längd.

Fasader ska avslutas uppåt med en utstickande takfot eller en bearbetad gesims. Byggnader inom användning E, S och R undantas. Gäller ej bebyggelse som omfattas av bestämmelser till skydd av kulturvärden.

Markens anordnande och vegetation

+0,0 Föreskriven höjd över nollplanet.

parkering Parkering får finnas.

In- och utfart

- In- och utfartsförbud.

Skydd av kulturvärden

q1 Byggnadens volym ska i huvudsak bevaras. Påbyggnader på tak får uppföras inom angivna höjdbegränsningar på plankartan. Det kulturhistoriska värdet kopplat till volymen beskrivs på sidan 31-33 i planbeskrivningen.

q2 De slutna fasaderna av formgjuten betong med ett ingjutet dekorativt mönster av lodräta försänkningar ska i huvudsak bevaras. Håltagning för fönster och entréer tillåts endast i begränsad utsträckning.

q3 De slutna fasaderna av formgjuten betong med ett ingjutet dekorativt mönster av lodräta försänkningar ska i huvudsak bevaras. Håltagning för fönster tillåts endast i den norra fasaden, som vetter mot gata 4. Håltagning för entrépartier i bottenvåning tillåts i begränsad utsträckning.

Rivningsförbud

r Byggnaden får inte rivas.

Varsamhet

k1 Vid ändring och underhåll av byggnadens exteriör ska hänsyn tas till byggnadens befintliga utformning gällande dess volym, material och formspråk.

Skydd mot störning

m1 Fasad mot nord och nordost ska vara utformad för att inte störa flygplatsens radiosignalsystem.

m2 Portiken ska utföras med ljudabsorbenter i tak.

Belysning av idrottsplan ska monteras och riktas så att närliggande flygområde inte bländas eller störs.

Vid schakt- och grundläggningsarbeten under grundvattnets trycknivåer måste åtgärder utföras för att minimera grundvattensänkningar i närområdet.

Byggnader med lägsta golvnivåer under grundvattnets trycknivå måste utföras med vattentät konstruktion. Om bortspränging av berg som utgör grundvattenbarriär görs, måste åtgärder utföras för att undvika grundvattensänkningar.

Ny bebyggelse ska grundläggas så att ingen risk för ras och skred uppstår.

Administrativa bestämmelser

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs för underhållsåtgärder som berör delar som omfattas av skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser.

Villkor för lov

Startbesked för byggnad får inte ges innan marken säkerställts uppnå värden för känslig markanvändning för kvarter med användning S. För övriga kvarter gäller värdet mindre känslig markanvändning.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen har fått laga kraft.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- *illustration* / *gata X* — Illustrationstext
- Avgränsning av olika gator, kopplar till illustration B.

UPPLYSNINGAR

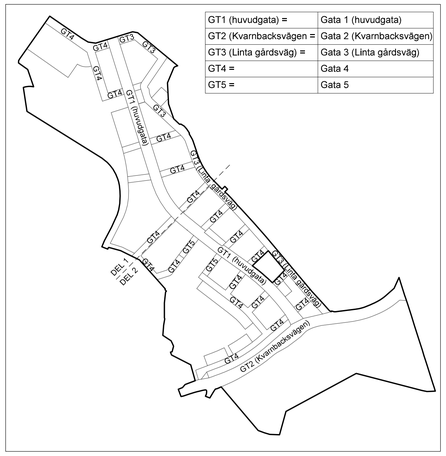
Planen består av:
- plankarta med bestämmelser

Till planen hör:
- planbeskrivning

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

fornlämning Fornlämningsområde. Området inom linjen är skyddat enligt kulturmiljölagen. Inga markarbeten får utföras vid eller i närheten av området utan tillstånd från Länsstyrelsen. Om fornlämning påträffas inom planområdet vid grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen, enligt 10§ 2 kapitlet kulturmiljölagen.

GT1 (huvudgata) =	Gata 1 (huvudgata)
GT2 (Kvarnbacksvägen =	Gata 2 (Kvarnbacksvägen)
GT3 (Linta gårdsväg) =	Gata 3 (Linta gårdsväg)
GT4 =	Gata 4
GT5 =	Gata 5


GT4
GT5
GT1 (huvudgata)
GT3
GT4
GT4
GT4