

PLANBESTÄMMELSER

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

Gränsbeteckningar

- Gata
- - - - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- + Administrativ gräns

Användning av mark

Allmänna platser

- GATA Fordons-, gång- och cykeltrafik
- PARK Park
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B Bostäder
- C1 Centrum. Centrumändamål i bottenvåning mot Bällstavägen får finnas.
- C2 Centrum. Centrumändamål ska utgöra minst 250 kvm bruttoarea i entréplan mot Bällstavägen. I korsningen Bällstavägen/Kratsbodavägen ska lokal finnas som minst 50 kvm i entréplan.
- C3 Centrum. Centrumändamål ska utgöra minst 50 kvm bruttoarea i entréplan mot Bällstavägen och/eller Tegelbergsvägen.
- E1 Teknisk anläggning. Transformatorstation får finnas på entréplan och i källarplan om en total yta på 60 kvm. Se principskiss för sektion A-A på plankartan.
- S1 Föreskola får finnas i de nedre två till tre planen.
- S2 Föreskolagård får finnas och behöver motsvara minst 15 kvm fria yta per barn.

Allmänna platser anordnande

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet.

Kvartersmarkens anordnande

Utnyttjandegrad

- e00 Största sammanlagda byggnadsarean för kompletteringsbyggnader med en högsta höjd om 3,2 meter.

Begränsning av markens utnyttjande

- Bx Byggnad får inte uppföras. Stödmurar medges. Bilparkering medges ej om inte annat anges.
- Marken får endast bebyggas med kompletteringsbyggnad. Stödmurar och skärmtak medges. Bilparkering medges ej.
- Marken får byggas under med planterbart och körbart bjälklag. Övan detta får marken endast bebyggas med kompletteringsbyggnad. Stödmurar och skärmtak medges. Bilparkering medges ej.
- Marken får byggas under med planterbart och körbart bjälklag. Övan detta får byggnad inte uppföras. Murar, trappor, plank och bilparkering medges ej om inte annat anges. Skärmtak medges.

Höjd på byggnader och takvinkel

- <0,0 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet. Takaltan och räckan får anordnas utöver angiven byggnadshöjd.
- <0,0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.
- <0,0 Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Tekniska installationer får sticka upp högst 1,6 meter. I takaltan och räckan får anordnas utöver angiven nockhöjd.
- +0,0 Högsta höjd för konstruktion och växtbäddar i meter över nollplanet.

Utformning

- f1 Inga utkragande byggnadsdelar får finnas.
- f2 Balkonger får högst kraga ut 1,0 meter från fasadiv mot allmän plats med en största bredd om 3,0 meter och med en minsta fri höjd om 5,0 meter ovan mark.
- f3 Balkonger får högst kraga ut 1,0 meter från fasadiv med en största bredd om 5,0 meter och med en minsta fri höjd om 5,0 meter ovan mark.
- f4 En utkragande sammanhängande balkong får finnas med en minsta fri höjd om 5,0 meter ovan mark.
- f5 Balkonger får högst kraga ut 1,4 meter från fasadiv med en största bredd om 2,6 meter och med en minsta fri höjd om 5,0 meter ovan mark. Balkongräcken ska utföras med pinnräcke och kompletteras med genomsiktligt glas innanför pinnräcket i de lägen som krävs av bullerhärnyn. Endast franska balkonger medges.
- f7 Fasadiv i bottenvåningen ska vara indraget minst 6,0 meter mot Bällstavägen med ett avfasat höm mot Kratsbodavägen. Indraget ska ha en minsta fri höjd om 5,0 meter ovan mark. Pelare får finnas.
- f8 Bottenvåningens fasadiv ska vara indraget minst 2,0 meter. Pelare får inte finnas.
- f9 Fasad ska bekläs med spålj.
- f10 Fasad ska delas in vertikalt i tre delar med ett centrerat balkongparti mot Bällstavägen.
- f11 Den översta våningen ska vara indragen minst 3,0 meter från underliggande fasadiv. Mot bostadsgård krävs inget indrag.
- f12 Den översta våningen ska vara indragen minst 3,0 meter från underliggande fasadiv mot bostadsgård och vid gavl. Mot Bällstavägen ska översta våningen vara indragen minst 1,0 meter. Den indragna våningen ska utföras med en ljusare kulör än huvudfasaden.
- f13 Takytan ska förses med vegetation.
- f14 Lägsta våningshöjd i entréplan ska vara 3,6 meter.

Fasad ska huvudsakligen utföras i tegel eller puts.

Byggnader ska ges en tredelad ordning där sockel, fasad och indrag är tydligt urskiljbara.

Bottenvåningen mot Bällstavägen ska särskilja sig i materialitet och kulör eller detaljeringsgrad från huvudfasad.

Entréer ska finnas mot Bällstavägen.

Fasadkulör på gavel och lamell ska skilja sig åt inom respektive bostadskvarter norr om Bällstavägen.

I bostadskvartaren på den norra sidan av Bällstavägen får maximalt tre burspråk finnas mot bostadsgård utöver angiven bygggrät. Varje burspråk får högst kraga ut 1,8 meter från fasadiv med en största bredd om 7,8 meter och med en minsta fri höjd om 3,0 meter ovan mark. Utkragande balkonger ovanpå burspråk medges ej. Pelare får inte finnas.

Balkonger får kraga ut maximalt 1,4 m från fasadiv med en minsta fri höjd om 5,0 meter ovan mark mot Bällstavägen, om inget annat anges.

Balkonger och andra byggnadsdelar får inte kraga ut över allmän platsmark, om inget annat anges.

Utkragande sammanhängande balkonger får inte uppföras, om inget annat anges.

Balkonger ska utföras utan synliga dragstag.

Balkonger som är helt indragna från fasadiv får glasas in. I övrigt medges ingen inglasning av balkong.

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

Räckan på takaltan ska vara indraget minst 0,3 meter från fasadiv och utföras genomsiktligt.

Takaltan på södra sidan av Bällstavägen ska utföras med pinnräcke och kompletteras med genomsiktligt glas innanför pinnräcket i de lägen som krävs av bullerhärnyn.

Histopp och tekniska installationer ska vara indragna minst 2,0 meter från fasadiv.

Utförande

- b1 Åtgärder ska vidtas som förhindrar att dagvatten rinner vidare från Hingsten 1 och 2. Se sidan 66 i planbeskrivningen.
- b2 Marken får inte hårdgöras.
- b3 Minst 70 % av marken ska vara genomsläpplig.

Utöver angiven bygggrät får dagvattenanläggningar anordnas.

Markens anordnande och vegetation

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet.
- n1 Allé/trädad om fem träd ska nuplantas mot Tegelbergsvägen.
- n2 Minst 30 % av marken ska vara genomsläpplig.
- blparkering Bilparkering får finnas.
- In- och utfart In- och utfartsförbud.

Skydd mot störning

- m Bullerskärm ska uppföras till en höjd om 1,8 meter. Utöver bullerskärm får mur uppföras för att ta upp nivåskillnader i mark.

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

Byggnader med lägsta golvnivå under grundvattnets trycknivå måste utföras med vattentät konstruktion. Vid bortsprängning av berg som utgör grundvattenbarriär måste åtgärder utföras för att undvika grundvattensänkringar.

Bostäder ska utformas så att riktvärden för buller uppfylls.

Administrativa bestämmelser

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för markåtgärd som försämrar markens genomsläpplighet.

Villkor för lov

- a Startbesked för bygglov får inte ges innan markens lämplighet för sitt ändamål har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpats på fastigheten.
- x Marken ska vara tillgänglig för allmännyttigt gångtrafik.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 8 år efter det att planen har fått laga kraft.

GRUNDKARTA

- Kvarter enligt detalplan.
- Allmän plats-gräns
- Fasthetsgräns
- (Kvartersgräns, Tegelgräns)
- Fasthetsområdesgräns
- Fasthetsutrymme-gräns 3D
- Fasthetsbeteckning
- Föreslagen fastighet
- Gemensamhetsanläggning
- Servitutsområde
- Väggångsbekant
- Staket
- Mur
- Stödmur
- Träd
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Sverref 99 18 00 i plan

och RH2000 i höjd.

Upprättad av Stadsplaneringsavdelningen

Aktualitetsdatum 2023-08-10

Vera Midelf

kartingenjör

ILLUSTRATIONER

- - - - - Illustrationslinje

(+0,0) Illustrerad höjd

○ ○ ○ ○ ○ Illustrerat träd

UPPLYSNINGAR

Planen består av:

- plankarta med bestämmelser

Till planen hör:

- planbeskrivning

- arkitekturprogram

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

