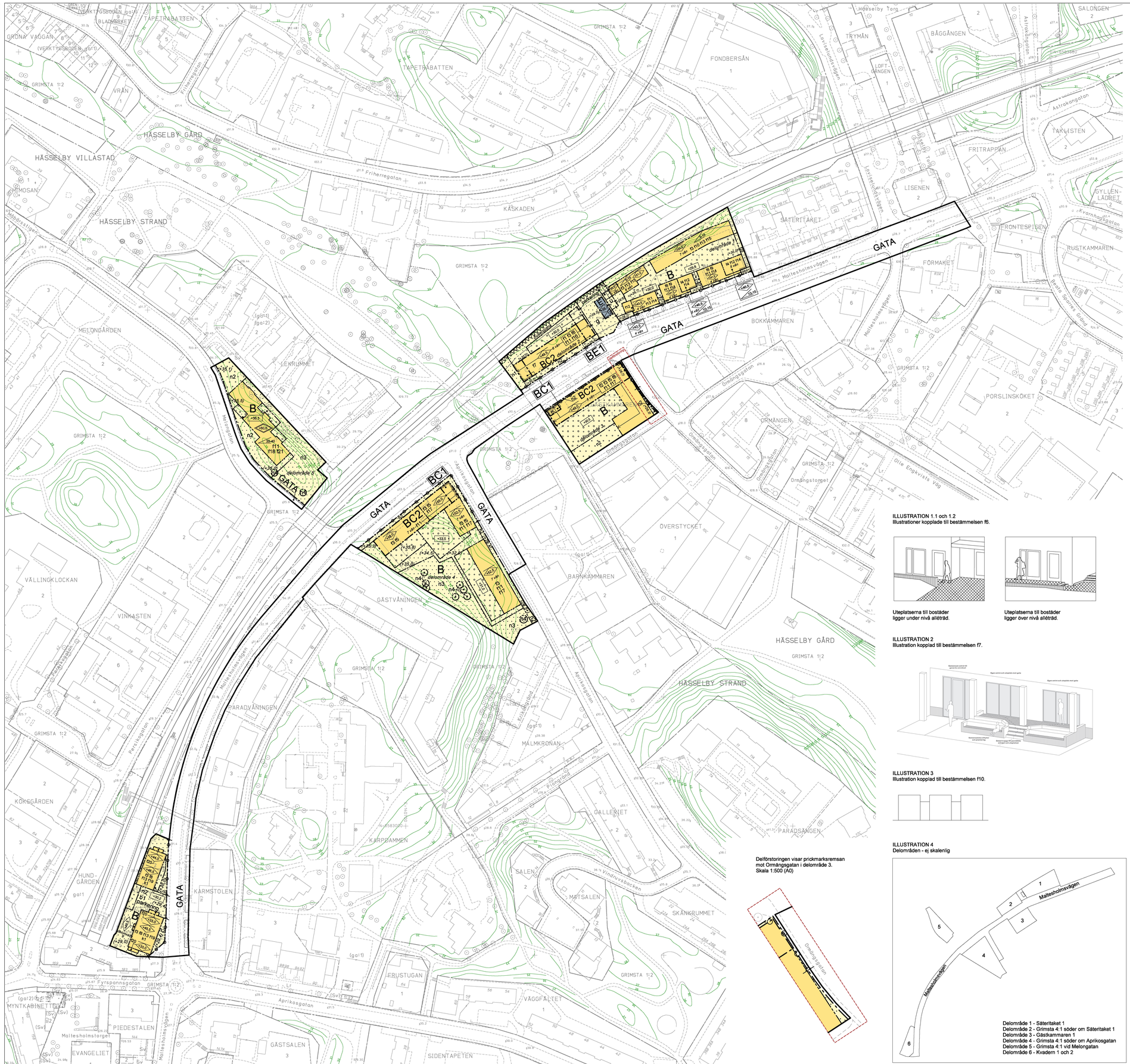
CAD: J. Sterling



Delförstoringen visar prickmarksremsan mot Ormångsgatan i delområde 3.
Skala 1:500 (A0)

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.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskaps- och administrativ gräns, kombination av

Användning av mark

Allmänna platser

- GATA — Fordons-, gång- och cykeltrafik

Kvartersmark

- B — Bostadsändamål
- C1 — Centrumändamål. Lokaler för centrumändamål ska inrymmas i bottenvåning. Centrumändamål medges inte ovan bottenvåning.
- C2 — Centrumändamål. Lokaler för centrumändamål får inrymmas i bottenvåning till max 50% av fasadlängden.
- E — Teknisk anläggning
- E1 — Teknisk anläggning. Elnätstation i källarvåning.

Kvartersmarkens anordnande

Begränsning av markens utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras. Trappor, ramper, murar och dagvattenåtgärder som växtbäddar och underbyggt dagvattenmagasin medges. Markparkering medges inte undantaget där det anges parkering.
- Marken får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader såsom förråd, miljörum, lekbodar eller dylikt om totalt 50 kvm till en högsta nockhöjd om 3,0 meter. Trappor, ramper, murar och dagvattenåtgärder som växtbäddar och underbyggt dagvatten-magasin medges.
- Marken får byggas under med planterbart och körbart bjälklag. Ovan detta får byggnad inte uppföras. Trappor, ramper, murar, växtbäddar och teknisk anläggning för ventilation medges.
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Ovan detta får marken endast bebyggas med komplementbyggnader om totalt 50 kvm i delområde 3 och 100 kvm i delområde 4 till en högsta nockhöjd om 3,0 meter. Trappor, ramper, murar, växtbäddar och teknisk anläggning för ventilation medges.

Markparkering är inte tillåten om inte annat anges.

Höjd på byggnader och takvinkel

- +36,0 — Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.
- +30,0 — Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.
- +0,0 — Högsta bjälklagshöjd i meter över nollplanet. Utöver detta får växtbäddar och dagvattenanläggningar anordnas.
- 5:00 — Minsta respektive största tillåtna taklutning i grader.
- :00 — Taklutning i grader

Placering

Huvudentréer till bostäder och verksamhetslokaler ska placeras mot Maltesholmsvägen, Ormångsgatan, Aprikosgatan samt Melongatan, undantaget i fastigheten Kvadern 1 i delområde 6 där huvudentré får placeras mot bostadsgården.

Utformning

- f1 — Den översta bostadsvåningen ska vara indragen minst 1,7 meter från fasadliv mot Maltesholmsvägen.
- f2 — Den översta bostadsvåningen ska vara indragen minst 3,0 meter från fasadliv mot Maltesholmsvägen och Ormångsgatan. Högst två trapphus mot Maltesholmsvägen, med maximal bredd om 9,0 meter vardera, får vara utskjutande i nivå med fasadliv. I övrigt ska översta bostadsvåningen vara indragen minst 1,8 meter från fasadliv mot allmän platsmark.
- f3 — Tekniskt utrymme får uppföras på tak. Tekniskt utrymme får uppföras till en höjd av 3,5 meter över angiven nockhöjd. Tekniskt utrymme på tak ska vara indraget minst 3,0 meter från översta våningens fasadliv mot allmän platsmark, undantaget delområde 1 där ingen indragning krävs mot allmän platsmark.

  I delområde 1 får tekniskt utrymme ha en area om max. 350 kvm.
  I delområde 2 får tekniskt utrymme ha en area om max. 160 kvm.
  I delområde 3 får tekniskt utrymme ha en area om max. 200 kvm.
  I delområde 4 får tekniskt utrymme ha en area om max. 200 kvm.
  I delområde 6 får tekniskt utrymme ha en area om max. 225 kvm.
- f4 — Tekniskt utrymme ska inrymmas i volymen för översta våningen.
- f5 — Minst 40% av byggnadens bottenvåning ska vara uppglasad i klarglas och ges ett transparent fasaduttryck mot GATA.
- f6 — Bostäder i bottenvåning mot Maltesholmsvägen ska utformas med entréterrasser mot gata. Se förklarande illustrationer 1.1 och 1.2. Högsta tillåtna nivå på entréterrasser är 0,9 meter ovan marknivå.
- f7 — Bostäder i bottenvåning mot Maltesholmsvägen ska utformas med entréterrasser eller uteplatser mot gata. Se förklarande illustration 2. Högsta tillåtna nivå på entréterrasser är 0,8 meter ovan marknivå.
- f8 — Murkrön får uppföras i en höjd om maximalt 1,1 meter över den tillåtna nockhöjden. Ovanliggande glasskärm får uppföras i en höjd om maximalt 1,5 meter över angiven nockhöjd.
- f9 — Tak ska utformas som takterrass och vara tillgänglig för de boende.
- f10 — Byggnad ska utformas som tre avskiljbara volymer vardera maximalt 20 meter långa, i enlighet med illustration 3.
- f11 — Mot gata ska bottenvåningar ges ett eget uttryck genom val av material, utformning eller färgsättning sett till den övriga fasaden.
- f12 — Mot gata ska fasaden ges ett eget uttryck genom val av material, utformning eller färgsättning sett till den övriga fasaden.
- f13 — Byggnad ska utföras med vegetationsbeklätt tak. Tak till tekniskt utrymme omfattas inte av bestämmelsen.
- f14 — Balkonger som vetter mot Maltesholmsvägen och gavelfasaden mot nordost får kraga ut maximalt 1,4 meter från fasadliv och ska placeras minst 5,0 meter ovan marknivå. Mot bostadsgården får endast balkonger och loftgångar uppföras inom 2,0 meter från fasadliv och ska placeras minst 3,0 meter ovan marknivå. Loftgång ovan mark får uppföras mellan byggnadskroppar och ska placeras minst 4,5 meter ovan marknivå.
- f15 — Balkonger får endast finnas mot bostadsgården och i gavelfasaderna mot nordöst och sydväst. Balkonger ska placeras minst 5,0 meter ovan marknivå och får kraga ut maximalt 1,4 meter.
- f16 — Endast öppenarea såsom balkonger och terrasser får finnas i fasad mot Maltesholmsvägen inom 1,7 meter från fasadliv. Utkragande balkonger får inte finnas i övriga fasader.
- f17 — Balkonger som vetter mot Maltesholmsvägen får kraga ut maximalt 1,4 meter från fasadliv och ska placeras minst 5,5 meter ovan marknivå. Mot Aprikosgatan och Ormångsgatan får balkonger i första våningen ovan bottenvåning kraga ut maximalt 1,4 meter från fasadliv och ska placeras minst 3,0 meter ovan marknivå. Balkonger på övriga ovanliggande våningsplan får kraga ut maximalt 1,6 meter från fasadliv. Mot bostadsgård får balkonger i första våningen ovan bottenvåning kraga ut maximalt 1,4 meter från fasadliv. Balkonger på övriga våningar får kraga ut maximalt 1,8 meter.
- f18 — Balkonger som vetter mot Melongatan får kraga ut maximalt 2,0 meter från fasadliv och ska placeras minst 3,0 meter ovan marknivå. Balkonger som vetter mot nordost ska placeras minst 3,0 meter ovan marknivå och får kraga ut maximalt 1,4 meter. Balkonger får glasas in och ska utformas i enlighet med illustrationsbild på sidan 42 i planbeskrivningen
- f19 — Balkonger i första våningen ovan bottenvåning får kraga ut maximalt 1,4 meter från fasadliv och ska placeras minst 3,0 meter ovan marknivå. Resterande våningar får kraga ut maximalt 1,6 meter från fasadliv.
- f20 — Endast öppenarea såsom balkonger, utrymningstrappor och utvändiga trappor tillåts.
- f21 — Vind får inte inredas.
- Minst 45% av skrafferad fasadlängd i byggnadens bottenvåning ska uppföras i genomsiktligt material

Elementskärvar får inte utföras synliga. I de fall fasadpanelelement förekommer ska elementskarvar omsorgsfullt integreras i gestaltningen och utförandet så att fasaderna upplevs som en enhet.

Balkonger mot gata får inte glasas in för annat än att riktvärden för buller ska uppfyllas.

Utförande

- b1 — Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig.

Nivå för garageinfart, entréer och uteplatser ska vara högre än omgivande mark, alternativt att en tröskel placeras så att skyfallsvatten inte översvämmar byggnaderna.

Markens anordnande och vegetation

- n1 — Marken ska återfyllas och gestaltas som en del av angränsande naturmark.
- n2 — Kvartersmark ska ansluta i nivå med angränsande gata.
- n3 — Markens karaktär får inte ändras. Vid bearbetning ska mark återställas och i huvudsak gestaltas med naturkaraktär. Marken ska vara genomsläpplig.
- n4 — Trädet får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädsjukdom eller om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma art.
- parkering — Parkering får finnas.

In- och utfart

- In- och utfartsförbud

Skydd av kulturvärden

- k1 — Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnadens karaktärsdrag ska bibehållas avseende volym, fasadmaterial, kulör och fönstersättning. Påbyggnation medges. Påbyggnadsdelens fasad ska anpassas efter befintlig volym gällande material, kulör och fönstersättning.

Skydd mot störning

- Bullerplank ska anordnas till en högsta höjd av 6,0 meter.

I delområden 1, 2 och 5 ska byggnad grundläggas och utformas så att maximal stomljudnivå i boningsrum inte överskrider 32 dBA Lmax FAST