



GRUNDKARTA

- Kommungräns
- Stadsdelsgräns
- Kvarter enligt detalplan, Allmän plats-gräns
- Fastighetsgräns (Kvarterstäckgräns, Traktgräns, Fastighetsområdesgräns)
- Fastighetsutrymmesgräns 3D
- Fastighetsbeteckning
- Fastighetsbeteckning 3D
- Gemensamhetsanläggning
- Servitutsområde
- Ledningsrättsområde
- Byggnad
- Väg/gångbanekant
- Staket
- Mur
- Stödmur
- Träd
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd.
Upprättad av Stadsmåtningsavdelningen
Aktualitetsdatum 2019-10-14

Birgitta Nilsson
Kartingenjör



10 0 50m
Skala 1:1000, utskriftsformat B1

Illustration tillhörande administrativ bestämmelse om skärmande byggnader.
Kartbilden är inte skalenlig.

Karta upphävande av strandskydd. Kartbilden är inte skalenlig.
Strandskydd upphävs inom skrafferat område. Kartbilden stämmer inte med koordinatsystem gällande den digitala kartan. Kartbilden ska antas.

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 höjddet finns användningar från mer än en användningskategori (allmän plats, vattenområde och/eller kvartersmark). Sekundära användningskategorier anges med parentes.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

Användning av mark

Allmänna platser

- GATA: Fordons-, gång- och cykeltrafik.
- TORG: Torg, parkering får ej finnas.
- PARK: Park.

Kvartersmark

- B: Bostäder
- C1: Lokaler för centrumändamål ska finnas i gatuplan i enlighet med bestämmelser om utnyttjandegrad e1-e4.
- C2: Centrumändamål får finnas i gatuplan.
- E1: Nätstation under mark mellan nivån +2,7 och +6,3 meter över nollplanet.
- S: Förskola med minsta lokalarea (LOA) 1100 kvm ska finnas. Friyta minst motsvarande LOA ska anordnas. Förskola ska ha markkontakt med friyta (förskolegård) i söder.
- P: Parkering. Garage får endast finnas under mark/gårdsbjällklag, i källare och i våning i gatuplan.

Allmänna platser anordnande

- +0,0: Föreskriven höjd över nollplanet.
- paviljong: Paviljong får uppföras på allmän platsmark i högst två våningar med en största byggnadsarea på 90 kvm.

Kvartersmarkens anordnande

Utnyttjandegrad

- e1: Entréväning mot gatu- och torgfasad ska användas för centrumändamål längs minst 30% av fasadens längd. I övrigt får bostadskomplement finnas. Bostäder får ej finnas i entréväning.
- e2: Entréväning mot gatufasad ska användas för centrumändamål längs minst 30% av fasadens längd. I övrigt får bostäder finnas.
- e3: Entréväning mot torgfasad (TORG 1) ska användas för centrumändamål, undantaget bostadsentré som får uppta högst 35% av fasadens längd mot TORG 1.
- e4: Entréväning mot torgfasad (TORG 1) ska användas för centrumändamål.
- e00: Största tillåtna byggnadsarea.
- e3900: Största tillåtna bruttoarea (BTA).

Begränsning av markens utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken får endast bebyggas med uthus/förråd i en våning, med en sammanlagd yta på 30 kvm.
- Marken får byggas över med ett planterbart och körbart bjällklag som på minst 25% av gårdsytan klarar ett jorddjup på minst 0,8 meter. Bjällklaget får bebyggas med uthus/förråd i en våning, max 2 enheter å 15 kvm per fastighet.

Höjd på byggnader

- <0,0: Högsta byggnadshöjd i meter
- <0,0: Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.
- <0,0: Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.
- <0,0: Högsta höjd för konstruktion och växtbäddar/bjällklagshöjd i meter över nollplanet.

Utformning

- f1: Frontespiser till sammanlagt högst 45% av fasadlängden och takkupor till sammanlagt högst 30% av fasadlängden får finnas utöver angiven byggnadshöjd.
- f2: Balkonger och utstickande byggnadsdelar får mot/över gata kraga ut högst 0,8 meter från fasadliv med en fri höjd om minst 4 meter till mark.
- f3: Balkonger och utstickande byggnadsdelar får mot/över gata kraga ut högst 1,5 meter från fasadliv med en fri höjd om minst 4 meter till mark, undantaget åtgärder för bullerdämpning som inom kvartersmark får utföras på lägre höjd än 4 meter.
- f4: Påbyggnadsfasad ska utföras huvudsakligen i trä. Balkonger och utstickande byggnadsdelar får inte finnas mot allmän plats.
- f5: Från fasad utstickande balkonger och byggnadsdelar får endast finnas mot Gårdsfogdevägen. De får kraga ut högst 2,2 meter från fasadliv med ett största medeldjup på högst 1,7 meter samt ska ha en fri höjd på minst 4 meter till mark, utföras längs med hela fasadens längd och vara en integrerad del i byggnadsvolymen. Indragna balkonger får finnas mot norr.
- f6: Vid återuppbyggnad ska "Sågtandens" friliggande tak samt fasader mot torg utföras lika ursprunglig byggnad avseende takform, exteriör gestaltning, fasadmateriell, listverk och färgsättning, undantaget placering av dörrar och fönster som får utföras tidstypisk.
- f7: Sammanlagd byggnadsvolym ska mot gata delas in i minst 8 byggnadsenheter, dessa ska särskilja sig från varandra avseende fasadförskjutning, materialval och/eller gestaltning.
- f8: Portik ska finnas.
- f9: Gemensam takterrass om minst 60 kvm ska finnas.
- f10: De två översta våningarna ska mot gata vara indragna minst 1,5 meter och dess fasader mot allmän plats ska huvudsakligen utföras i glas.

Huvudentréer till bostäder och lokaler ska placeras mot gata eller torg.

I tillkommande byggnads fasad mot gata ska huvudentréer utföras indragna minst 0,3 meter.

Entréväningens fasad mot gata/torg på tillkommande byggnad ska utformas med högre höjd och avvikande karaktär jämfört med övriga våningar, puts får inte användas som huvudsakligt fasadmateriell.

Inga synliga elementskarvar får finnas i fasad mot allmän plats, undantaget som integrerad del i gestaltningen.

Räcken till terrass på tak ska vara genomskiktiga och dras in från fasadliv.

Garage får inte finnas i fasad mot gata.

Där taklutning så medger ska tak ovan nivån +32,0 meter över nollplanet, där takterrass inte finns, utföras med växtbeklädnad på minst 60% av ytan.

Markens anordnande

- trappa: Trappa ska finnas.
- +0,0: Föreskriven höjd över nollplanet.

Utfart

- Körförbindelse får inte anordnas

Skydd av kulturvärden

- q1: Byggnaden får inte rivas. Byggnadens volym, ursprungliga exteriör och karaktär som industriell med symmetriskt uppbyggd fasad, frontespis, fönster i en storlek, regelbundna fönsteraxlar, dekorativa listverk, fasadmateriell samt takform ska bevaras, undantaget mindre tillkommande takkupor samt fasad mot gård, där fönster i våning på gårdsnivå får ersättas med entré.
- q2: Byggnad får inte rivas, undantaget fasader, översta flaktrumsvåningen och länbyggnad till Sågtanden.
- q3: Byggnad får demonteras och ska återuppbyggas i huvudsak på ursprunglig plats. Byggnadens stomme av gjutjärnspelar och balkar ska bevaras och användas vid återuppbyggnad.

Varsamhet

- k1: Vid utvägning underhållsarbeten ska utförande beträffande utseende och kvalitet väljas i enlighet med originalutförande eller i utförande tidstypiskt för byggnaden.
- k2: Byggnadens storskaliga karaktär med horisontell repetitiv uppbyggnad och fönstersättning, industriell arkitektur samt fasadkaraktär ska beaktas.
- k3: Byggnadens karaktär som industriell med takform, exteriör gestaltning, fasadmateriell, listverk, fönstersättning och färgsättning ska beaktas.

Skydd mot störning

- m1: Där ljudnivån från verksamheter överskrider 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid (kl. 18-22) utanför fasad får loftgång och balkonger utformas med tät räck och delvis inglasning som bullerskärmande åtgärd för bakomliggande fasad mot gårdsidan.
- Genomsiktligt bullerskärm får anordnas utöver angiven nockhöjd.

För hus A, B, D och F gäller:
Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot gårdsidan eller mot sida där buller från verksamheter inte överskrider 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid (kl. 18-22) utanför fasad.

För hus E gäller:
Bostäder ska utformas så att ljudnivån från verksamheter inte överskrider 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid (kl. 18-22) utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet. Där ljudnivån från verksamheter överskrider 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid (kl. 18-22) utanför fasad får loftgångar och balkonger utformas med tät räck och delvis inglasning som bullerskärmande åtgärd för bakomliggande fasad.

För hus G, H och I gäller:
Bostäder ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot sida där buller från vägtrafik inte överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid (kl. 22-06) utanför fasad.

Bostäder ska utformas så att gällande trafikbullerförordnings riktvärden klaras.

Bostäder ska utformas så att stomljud i boningsrum inte överstiger 30 dBA (slow) maximal ljudnivå.

Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortväg vibrationsnivå i bostadsrum ej överstiger 0,4 mm/s vid tågpassage.

Lägsta tillåtna nivå färdigt golv i bostadsrum och verksamhetslokaler är +2,7 meter över nollplanet.

Byggnadskonstruktioner ska utföras vattentäta under nivån +2,7 meter över stadens nollplan.

Ventilationsöppningar, dörrar, fönster och garageinfarter får inte placeras under +2,7 meter över nollplanet.

Administrativa bestämmelser

Villkor för lov

Mark- och grundvattenföreningar samt föreningar i bevarade byggnader ska vara avhjälpna och/eller skyddsåtgärder ha vidtagits så att mark och bevarade byggnader blir lämpliga för avsett ändamål innan startbesked ges. Platsspecifika riktvärden för tungmetaller, polycykliska aromatiska kolväten och klorerade kolväten under rubrik "Platsspecifika riktvärden för klorerade kolväten" på sidan 88-90 i planbeskrivningen utgör mätbara åtgärds mål.

Slutbesked för bostäder i byggnad C, D, E, F får ej ges förrän skärmande byggnad A och B har uppförts. Slutbesked för bostäder i byggnad H får ej ges förrän skärmande byggnad A, B och G har uppförts.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för ändring och underhållsåtgärder som berör detaljer som omfattas av skyddsföreskrifter q1 och q3.

Strandskydd

- a1: Strandskydd upphävs inom skrafferat område. Se illustration på plankartan.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- temalekpark
- (+0,0) Illustrationstext
- 9 vån Illustrerat antal våningar

UPPLYSNINGAR

Planen består av:
- planbeskrivning

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)
Slottet och Färjan är befintligt bebyggelse.
Övrig bebyggelse är tillkommande.

Karin Norlander
planchef

Carla Hedberg
stadsplanerare

Godkänd av SBN
Antagen
Laga kraft

Dp 2014-17690-54