PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSERBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
L-GATA [BC$_1$]	Lokaltrafik. Utkragning för bostads- och centrumändamål tillåts på fri höjd av minst 3,0 meter. Parkering för bostadsändamål tillåts under lokalgata.
PARK	Anlagd park
TORG	Gångtrafik, handel och publik verksamhet
GÅNG	Gångväg
GÅNG [B]	Gångväg, bostadsparkering under GÅNG.

Kvartersmark

B	Bostäder
BC$_1$	Bostäder. Centrumändamål ska anordnas i del av bottenvåningen.
BC$_1$S$_1$	Bostäder. Centrumändamål ska anordnas i del av bottenvåningen. Förskola ska anordnas i del av bottenvåningen.
BD	Bostäder och vård.
BPC$_1$E$_1$	Bostäder och parkering. Centrumändamål ska anordnas i del av bottenvåningen. Elnätstation medges i garageplan.
E$_2$	Tekniska anläggningar i högst en våning.
Y$_1$	Lek- och rekreationsområde.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0,0	Föreskriven markhöjd över nollplan.
n$_1$	Fördröjningsmagasin för dagvatten och enkla tillfartsvägar till magasin får anläggas.
n$_2$	Befintliga träd ska bevaras.

UTNYTTJANDEGRAD

e$_1$ 0000	Största byggnadsarea i kvadratmeter.
e$_2$ 000	Största byggnadsarea i kvadratmeter per bostadsenhet.
e$_3$ 000	Största totala byggnadsarea i kvadratmeter för komplementbyggnader inom egenskapsområdet.
e$_4$ 000	Minsta lokalarea för centrumändamål i kvadratmeter.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader i en våning.
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader i en våning, uteplatser och garagenedfarter. Marken får byggas under med bjälklag som ska vara planterbart med buskar och träd.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

Inom varje fastighet ska magasin finnas för fördröjning av dagvatten. Magasinet ska rymma 5 liter dagvatten per kvadratmeter fastighetsyta. Samordning får ske mellan fastigheter.
Grönytefaktor om minst 0,5 ska uppnås inom varje fastighet vid nyexploatering.
Planteringsytor på bostadsgård ska ha ett planteringsdjup om minst 0,8 meter. Avstånd mellan överkant garagebjälklag och färdig mark ska vara minst 0,8 meter. Lokala avsteg kan medges ovan garageramper.

n$_1$	Fördröjningsmagasin för dagvatten och enkla tillfartsvägar till magasin får anläggas.
+0,0	Maximal markhöjd över nollplan för bostadsgård.

Utfart och stängsel

Körbar förbindelse får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning och omfattning

I, II, IV, V, VIII, X	Högsta antal våningar.
III-VII	Lägsta och högsta antal våningar, fördelat enl. v$_1$ – v$_7$ nedan.
<00	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Utöver denna höjd får tekniska anläggningar, samt trapphus och hisschakt för tillgänglighet till takterrass uppföras.
radhus	Endast radhus
trapphus	Trapphus ska vara genomgående mellan gård och allmän plats.
v$_1$	Minst 30 % av byggnadsarean ska vara högst fem våningar.
v$_2$	Minst 40 % av byggnadsarean ska vara högst sex våningar.
v$_3$	Minst 12 meter av fasadlängden mot tvärgata ska vara terrasserad och utföras i tre till sju våningar där den lägsta delen vetter mot Johannesbäcksgatan.
v$_4$	Minst 15 % av byggnadsarean ska vara högst fem våningar, minst 10 % av byggnadsarean ska vara högst sex våningar.
v$_5$	Minst 20 % av byggnadsarean ska vara max fyra våningar, minst 20 % av byggnadsarean ska vara max 5 våningar.
v$_6$	Minst 40 % av byggnadsarean ska vara högst fyra våningar.
v$_7$	Minst 20 % av byggnadsarean ska vara högst fem våningar, minst 40 % av byggnadsarean ska vara högst sex våningar.
v$_8$	Balkonger får kraga ut högst 2 meter över allmän plats mot LOKALGATA från en fri höjd av 3 meter.
v$_9$	Balkonger får kraga ut högst 2 meter över allmän plats mot HUVUDGATA eller TORG från en fri höjd av 6 meter.
v$_{10}$	Öppen tillgänglig passage ska finnas mellan gård och allmän plats i pilens riktning. Passagen ska från gatan ha en minsta bredd av 3,5 meter och en minsta fria höjd av 3 meter.
v$_{11}$	Balkonger får kraga ut 1,2 m över allmän plats på Johannesbäcksgatan och tvärgata från en fri höjd av 3 meter.
v$_{12}$	Växthus/vinterträdgård/pergola får uppföras på tak utöver angivet våningsantal.
v$_{13}$	Skärmtak över bostadsentréer och lokaler får kraga ut högst 1,6 meter över allmän plats på en fri höjd av minst 3 meter.
v$_{14}$	Tak ska utföras vegetationsklätt eller med motsvarande egenskaper.

SKYDD MOT STÖRNINGAR

Där bullernivåer överstiger 55 dBA utanför fasad på bostadshus (riktvärde) ska bostäder utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet, liksom uteplats, ska vara vända mot ljuddämpad sida med högst 50 dBA ekvivalent nivå (<45 dBA ska eftersträvas) utanför fasad (riktvärde). Maximnivå inomhus nattetid 45 dBA, maximnivå vid uteplats i anslutning till bostad 70 dBA.

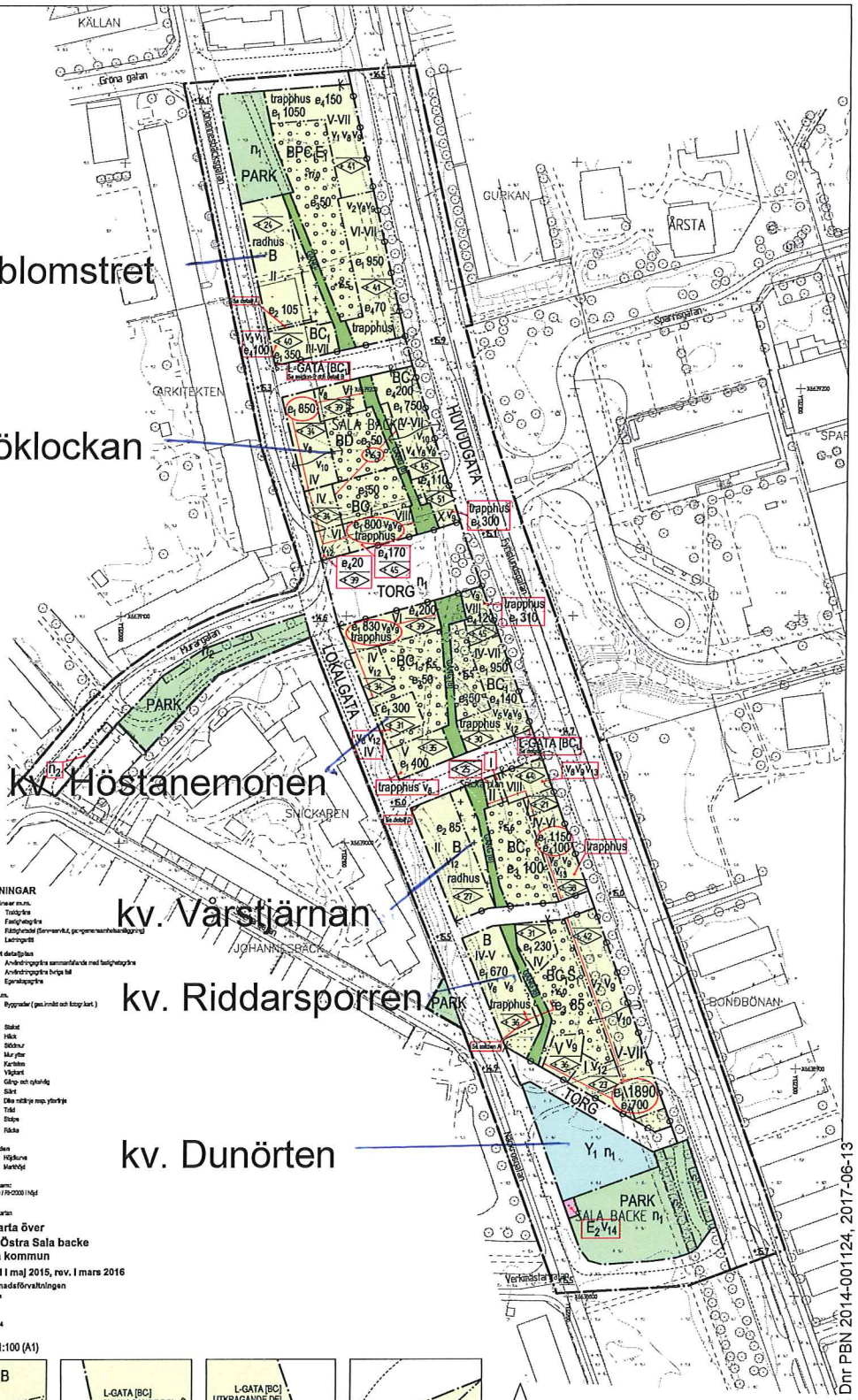
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

ILLUSTRATIONER och HÄNVISNINGAR

- x$_1$ x$_1$ Hänvisningspilar: bestämmelsen gäller inom de områden pilen passerar och anger dess yttersta gräns.
- x$_1$ Hänvisning, punkten pekar ut bestämmelseområdet.
- Illustrationslinje



BETECKNINGAR

Fastighetsgränser m.m.
- Tomtgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsnät (Servitutsnät, gemensamhetsanläggning)
- Ledningsrätt

Gränser enligt detaljplan
- Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
- Användningsgräns övriga fall
- Egenskapsgräns

Byggnader m.m.
- Byggnader (gen.snitt och fotogr.kart.)

Övrigt
- Stakat
- Hägk
- Stödmur
- Murpelare
- Kantsten
- Vägkant
- Gång- och cykelväg
- Sikt
- Dike nätkärje resp. ytkärje
- Träd
- Stolpe
- Räcke

Höjdförhållanden
- Höjdkurva
- +3.0 Markhöjd

Koordinatsystem:
SWEREF99 18 00 / RH2000 i höjd

Underlag: Baskarten

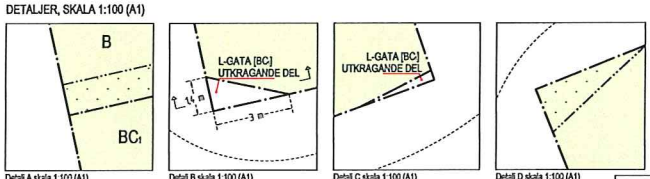
Grundkarta över
etapp 2 Östra Sala backe
Uppsala kommun

Upprättad i maj 2015, rev. i mars 2016

Stadsbyggnadsförvaltningen
Lena Mattsson
Kartingenjör

DNR 2014/1124

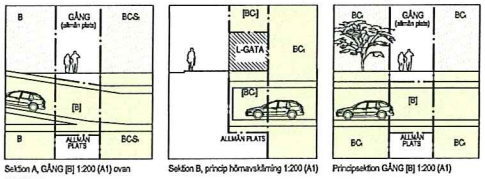
DETALJER, SKALA 1:100 (A1)



Detalj A skala 1:100 (A1) | Detalj B skala 1:100 (A1) | Detalj C skala 1:100 (A1) | Detalj D skala 1:100 (A1)

0 10 20 30 40 50 100 m
SKALA 1:1000 (A1) 1:2000 (A3)

ILLUSTRATIONER, TREDIMENSIONELL FASTIGHETSBILDNING, SKALA 1:200 (A1)



Sektion A, GÅNG [B] 1:200 (A1) ovan garageramp | Sektion B, princip hörnavskärning 1:200 (A1) | Principsektion GÅNG [B] 1:200 (A1)

Uppsala kommun

Laga kraft

Detaljplan för
Östra Sala backe
etapp 2

Upprättad i mars 2016, rev september 2016

Beslutsdatum	Instans
Samråd 2015-08-27	PBN
Granskning 2016-03-17	PBN
Antagande 2016-09-29	PBN
Laga kraft 2017-06-13	

Till planen hör:
Plankarta
Planbeskrivning
Gestaltningsprogram

Torsten Livion
detaljplanechef

Sofie Rosell Güler
planarkitekt

diarienr: 2014/001124

Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden. Dnr PBN 2014-001124, 2017-06-13