



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

- Allmänna platser
- HUVUDGATA Trafik mellan områden
 - LOKALGATA Lokaltrafik
 - TORG Torg
 - PARK Anlagd park

Kvartersmark

- B Bostäder
- BC₁ Bostäder med möjlighet till centrumsändamål i bottenvåningen. I varje höm mot Fyrislundsgatan ska finnas minst 50 kvm centrumsändamål.
- BD, S, C₁ Bostäder, omsorgs- och äldreboende, förskola, centrumsändamål med minst 50 kvm i bottenvåningen
- P Parkering
- S₁ Förskola
- E Tekniska anläggningar i högst en våning

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0 Föreskriven markhöjd över notplan.
- n₁ Trädrad ska finnas.
- n₂ Fördröjningsmagasin för dagvatten och enkla tillfartsvägar till magasin får anläggas och ansluta till lokalgata.
- gc-väg Gång- och cykelväg ska finnas.

UTNYTTJANDEGRAD

- e_{0,00} Största byggnadsarea i kvadratmeter.
- e_{0,00} Största byggnadsarea i kvadratmeter per radhusenhet.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken får byggas under med bjälklag som ska vara planteringsbart med buskar och träd.
- Marken får endast bebyggas med mindre komplementbyggnader i en våning och garagenedfarter.
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik till en fri höjd av 3 meter

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

Fördröjning av dagvatten ska ske inom respektive fastighet. Inom varje fastighet ska magasin finnas för fördrojning av dagvatten. Magasinet ska rymma 5 liter dagvatten per kvadratmeter fastighetsyta. Annan fördrojning än magasin eller gemensamma lösningar inom kvarteren är möjlig under förutsättning att flödet från kvarteret inte blir större än med ovanstående magasin. I samband med bygglovsprocessen ska samråd ske med kommunal VA-huvudm an. Grönytefaktor om minst 0,5 ska uppnås inom varje fastighet vid nyexploatering. Höjdskillnad mellan gata och gård vid öppen passage samt i släpp mellan byggnadskroppar får inte överstiga 0,9 meter.

Utfart

- Körbar utfart får inte anordnas. Tvärstreck med p markerar förbudets slut.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Där inget annat anges ska byggnader placeras vid tomträs mot gatan vid Fyrislundsgatan och minst 5 meter runt höm. Minst 5 meter från kvartershörn mot Johannesbäcksgatan ska byggnad placeras i tomträs. En mindre avvikelse från detta får göras för att skapa rättvinkliga höm.

Utformning

Trapphus i byggnader med huvudsakligen bostäder i bottenvåningen ska utföras genomgående med entréer både mot allmän plats och mot gård eller portik. Eventuella fläktrum på tak ska placeras minst 2 meter från fasad mot allmän plats. Balkonger med ett största djup av 1,30 meter får kraga ut över Johannesbäcksgatan från en fri höjd av 3 meter.

- Högsta totalhöjd 1 meter över nollplanet. Utöver denna höjd får tekniska anläggningar för energitvinnning från förnyelsebara energikällor sticka upp.
- I, II, III, Högsta antal våningar. Utöver detta får tekniska anläggningar samt trapphus och hisschakt för tillgänglighet till takterrass uppföras.
- IV - VII Lågsta och högsta antal våningar, fördelat enligt v₁ - v₇ nedan. Utöver detta får trapphus och hisschakt för tillgänglighet till takterrass uppföras.
- radhus Endast radhus

För bestämmelserna v₁ - v₇ gäller våningsantal i hela byggnadens djup (från gata till gård) och fasadlängd mätt i fastighetsgräns.

- v₁ Minst 20 meter av fasadlängden mot parken ska vara högst 5 våningar
- v₂ Minst 10 meter av fasadlängden mot Fyrislundsgatan ska vara högst 4 våningar, 14 meter av fasadlängden får vara högst 7 våningar. Därutöver får 17 meter vara högst 6 våningar.
- v₃ Minst 22 meter av fasadlängden mot Fyrislundsgatan ska vara högst 4 våningar
- v₄ Minst 18 meter av fasadlängden mot Fyrislundsgatan ska vara högst 5 våningar, 35 meter av fasadlängden får vara högst 7 våningar
- v₅ Minst 21 meter av fasadlängden mot Fyrislundsgatan ska vara högst 5 våningar
- v₆ Fasad mot Fyrislundsgatan ska utformas så att den varierar mellan 5 och 7 våningar. Mot tvärgata och intilliggande fastighet ska byggnaden hålla 5 våningar.
- v₇ Minst 20 meter av fasadlängden mot Fyrislundsgatan ska vara högst 5 våningar, 25 meter får vara högst 7 våningar.
- v₈ Öppen passage ska finnas mellan gård och allmän plats i pilens riktning. Passagen ska från gatan ansluten ha en minsta bredd av 5 meter och en minsta fria höjd av 3 meter, eller minsta bredd av 3 meter och minsta fria höjd av 5 meter.
- v₉ Friberande balkonger får kraga ut över parkmark från en fri höjd av 6 meter ovan mark, utan stöd på mark.
- v₁₀ Balkonger får kraga ut 1,30 meter över allmän plats från en fri höjd av 3 meter.
- v₁₁ Balkonger får kraga ut 1,30 meter över allmän plats från en fri höjd av 6 meter.
- v₁₂ En femte våning ska vara indragen minst 2 meter från Johannesbäcksgatan.

Där bullernivå överstiger 55 dBA utanför fasad på bostadshus (frifältsvärde) 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 (frifältsvärde).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Inom planområdet finns fastigheter som inte omfattas av planavtal. För mer information om berörda fastigheter, se plan- och genomförandebeskrivningen.

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Fastighetsgränser m.m.**
- Traktgräns
 - Fastighetsgräns
 - Rättsgräns (Servitutsgräns, gemenskapsanläggning)
 - Ledningsrätt
- Gränser enligt detaljplan**
- Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
 - Användningsgräns övriga fall
 - Egenskapsgräns
- Byggnader m.m.**
- Byggnader (geo.inmätt och fotogr.kart.)
- Övrigt**
- Staket
 - Häck
 - Stödmur
 - Trappa
 - Kantsten
 - Vägkant
 - Gång- och cykelväg
 - Slänt
 - Dike mittlinje resp. ytterlinje
 - Träd
 - Åker resp. mosse
 - Dam
- Höjdförhållanden**
- Höjdkurva
 - Markhöjd
- Koordinatsystem:**
Sweref 99 18 00 / RH2000 I höjd

Underlag:
Baskartan

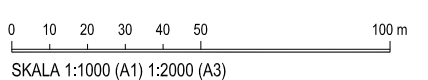
Upprättad i augusti 2013

Kontoret för samhällsutveckling

Inger Högberg
Karttekniker

ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR

- x₁, x₂ Hänvisningspil, pilen anger bestämmelsens yttersta gräns.
- x₁ Hänvisning, punkten pekar ut bestämmelseområdet.



	Laga Kraft	Beslutsdatum 2012-12-13 PBN	Instans
		Samråd 2013-08-29 PBN	Granskning 2013-08-29 PBN
Detaljplan för Östra Sala Backe etapp 1		Antagande 2013-12-12 PBN	Laga kraft 2014-02-24
Upprättad i augusti 2013, rev. dec. 2013		Till planen hör: Plankarta Planbeskrivning	
Normalt planförfarande		Ulla-Britt Wickström Planeringschef	
Majja Tammela Arvidsson Planarkitekt		diariefnr: 2012/20208-1	