

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Fastighetsgränser m.m.
 Traktgränser
 Fastighetsgränser
 Rättsgränser (SV=servitut, GA=gemensamhetsanläggning)
 Ledningsrätt

Byggnader m.m.
 Byggnader (geo.inmätt och fotogr.kart.)

Övrigt
 Trappa
 Mur ytter
 Kantsten
 Väggkant
 Gång- och cykelväg
 Slätt
 Broddäck

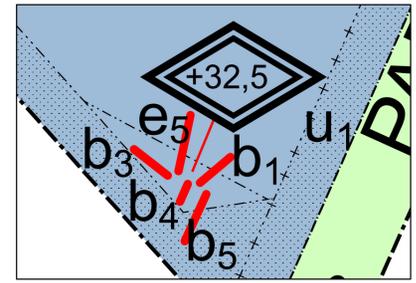
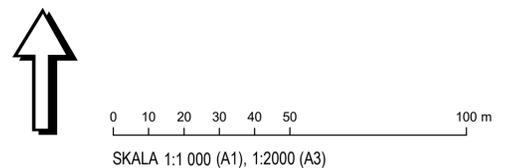
Höjdförhållanden
 Höjdkurva
 Markhöjd

Koordinatsystem:
 SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd

Underlag:
 Baskartan

Upprättad i augusti 2021,
 uppdaterad i april 2022

Stadsbyggnadsförvaltningen



UPPLYSNINGAR
Fastighetsindelingsbestämmelser
 Följande tomtindelningar uppgår att gälla inom planområdet när detaljplanen vinner laga kraft:

Kvarteret Ställverket (Akt 0380-23/BO10), fastställt 1942
 Kvarteret Ställverket (Akt 0380-26/BO10), fastställt 1942
 Kvarteret Ställverket (Akt 0380-64/BO10), fastställt 1967
 Kvarteret Motorn (Akt 0380-28/BO8), fastställt 1945
 Kvarteret Turbinen (Akt 0380-1/BO9), fastställt 1944
 Kvarteret Traktorn (Akt 0380-13/BO11), fastställt 1946

Planavgift
 Planavtal har tecknats med fastigheterna Boländerna 8:1, 9:1, 10:1, 10:4, 10:9, 10:11 (tidigare 10:2 och 10:10) samt 11:1. Ingen planavgift tas ut vid bygglov för dessa fastigheter.

PLANBESTÄMMELSER

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

Gränsbeteckningar

- Planområdesgränser
- - - Användningsgränser
- ... Egenskapsgränser
- + + + Egenskapsgränser och administrativ gränser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- PARK₁ Park med dagvattenhantering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- PARK₂ Parkstråk för plantering, dagvattenhantering samt gång- och cykeltrafik, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- C₁ Centrumservice, detaljhandel, butik, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- C₂ Hälsovård, ej gym, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E₁ Teknisk anläggning, elnätstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- J₁ Laboratorium, hantverk, småskalig tillverkning och produktion, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- J₂ Lager, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- K₁ Kontor och lokaler för kontorsverksamhetens egna behov, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- K₂ Utbildning, konferens, gym, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- O₁ Hotell, vandrarhem, ej restaurang och konferens, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- P Parkering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

- Mark +0,0 Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- Utformning mur Parken ska avgränsas med en minst 0,7 meter och högst 1,10 meter hög tegelmur mot parkering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- vattenmagasin Vattenmagasin under mark, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- plantering Plantering med dagvattenhantering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- kant Parkstråket ska avgränsas med en minst 0,1 meter hög kant mot anslutande kvartersmark, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Omfattning $\diamond < 0,0$ Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- $\diamond < 0,0$ Högsta totalhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- $\diamond < 0,0$ Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁ 0 Största bruttoarea är angivet värde i kvadratmeter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂ Högst 300 kvadratmeter BTA får utgöras av restaurang, café, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₃ Högst 4 500 kvadratmeter BTA får utgöras av undervisning, gym (K2), PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Användning e₄ Byggnadens bottenvåning ska innehålla centrumservice, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.
- e₅ Byggnadens delar under mark ska endast användas till parkering, förråd och teknikutrymmen, eller liknande utrymmen som ej används stadigvarande, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.
- e₆ Byggnadens våningar ovan bottenvåning ska inte vara centrumservice (C1), PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.
- e₇ Byggnadens bottenvåning ska inte innehålla restaurang, café, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.

Placering

- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Endast komplementbyggnad får placeras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

P₁

Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot annan kvartersmark, alternativt sammanbyggas i tomtgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

P₂

Byggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns mot annan kvartersmark, alternativt sammanbyggas i tomtgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Byggnaden ska ha en minsta fri höjd av 4,7 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Verksamheter belägna i bottenvåning ska utformas med entré mot allmän plats, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃ Byggnad ska utformas med särskild omsorg och detaljering i bottenvåningar och vid entréer, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₄ Enstaka mindre byggnadsdelar får överstiga nockhöjden och ska utföras indragna från fasadiv, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₅ Fasader ska utformas med synligt eller slämlat tegel eller med puts, mot Bergsbrunnagatan och Knivstagatan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₆ Byggnaden ska utföras med bottenvåningen indragen minst 2 meter från egenskapsgräns mot norr. Minsta fri höjd 4,7 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Varsamhet

- K₁ Kulturhistorisk/miljömässigt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljering, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- K₂ Byggnadens karaktärsdrag vad gäller fasaden i tegel med munkförband och karaktäristisk takfot, samt den regelbundna fönstersättningen ska bibehållas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- K₃ Byggnadens karaktärsdrag vad gäller det sågtandade taket mot Bergsbrunnagatan ska bibehållas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- K₄ Byggnadens karaktärsdrag vad gäller huvudentrén, exteriört med dörrar och pelare i ek samt taket med kopparslåt, och interiört med trapphållens detaljer ska bibehållas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- K₅ Byggnadens karaktärsdrag vad gäller den slätputsade fasaden med artikulerade hörnkorjtor och rikt profilerad taklist, den symmetriska gaveln med balkong över entrén ska bibehållas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

Utfart

- Utfartsförbud, PBL 4 kap. 9 §

Mark

- n₁ Marken är avsedd för plantering, dagvattenhantering och entréplatser, PBL 4 kap. 10 §
- n₂ Stödmur och/eller terrass och trappor får uppföras inom förgårdsmark och vara högst 1 meter hög. Marken ska ansluta till allmän plats utan nivåskillnad, PBL 4 kap. 10 §

Utförande

- b₁ Ventilationen ska utföras centralt avstängningsbar, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂ Garage får anläggas helt nedgrävt under mark, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₃ Utrymning från byggnader ska kunna ske i riktning bort från järnvägen, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₄ Fasad som vetter mot järnvägen utförs i obrännbart material alternativt lägsta brandtekniska klass EI 30. Fönster i brandteknisk klassad fasad utförs i EW 30, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₅ Lagsta nivå för färdigt golv är +7,8 meter över nollplanet, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₆ Lagsta nivå för färdigt golv är +8,2 meter över nollplanet, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₇ Entréer får inte utföras med dörroppslag ut över allmän plats, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Villkor för startbesked

- a₁ Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markförändringar har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft, PBL 4 kap. 21 §

Illustrationer

- Illustrationslinje - Heldragen

LAGA KRAFT

Detailplan för kvarteret Ställverket med flera

Upprättad: 2022-05-09

Pernilla Hessling planchef

Beslutsdatum Instans

Samråd: 2020-06-17 PBN

Granskning: 2022-02-17 PBN

Antagande: 2022-06-02 PBN

Laga kraft: 2022-08-12

Till planen hör:

Plankarta

Planbeskrivning

diarienummer: 2019-000109

Anna Hellgren planarkitekt

Anneli Sundin planarkitekt