

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Fastighetsgränser m.m.

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Rättighetsdel (SV=servitut, GA=xx=gemensamhetsanläggning)
- Ledningsrätt

Byggnader m.m.

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

Övrigt

- Trappa
- Mur ytter
- Kantsten
- Väggkant
- Gång- och cykelväg
- Slänt
- Brodäck
- Järnväg

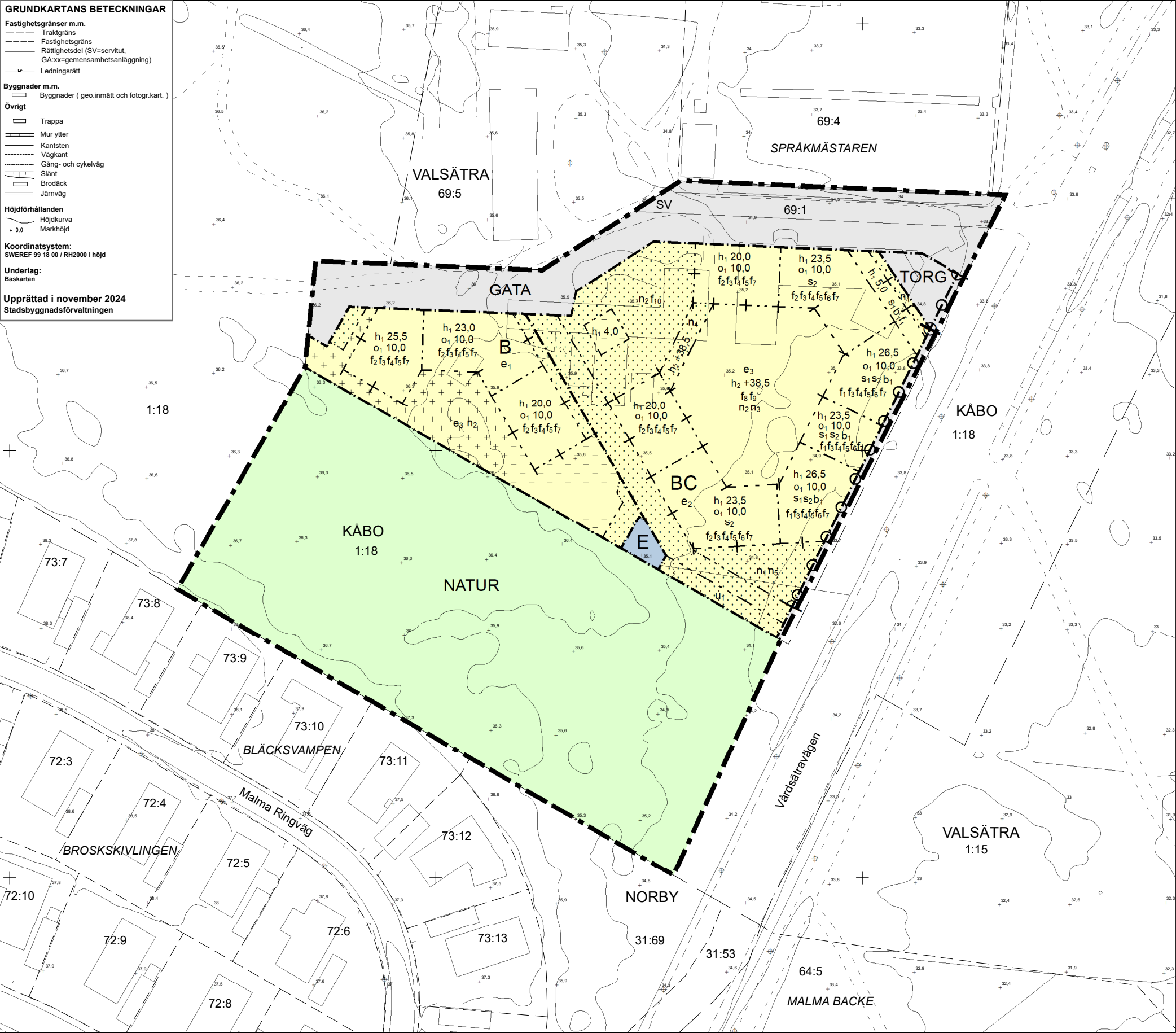
Höjdförhållanden

- Höjdkurva
- Markhöjd

Koordinatsystem:
SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd

Underlag:
Baskartan

Upprättad i november 2024
Stadsbyggnadsförvaltningen



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sammanfallande egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA Gata
- TORG Torg
- NATUR Natur

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- BC Bostäder, Centrum
- E Tekniska anläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader.

Byggnaders användning

- S1 Byggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär. Bostadsentréer, trapphus och bostadskomplement får finnas i mindre omfattning.
- S2 För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en luddämpad sida.

Höjd på byggnadsverk

- h1 0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.
- h2 +0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Takvinkel

- o1 0,0 Största takvinkel är angivet värde i grader.

Utnyttjandegrad

- e1 Största sammanlagda bruttoarea är 5300,0 kvadratmeter. Gäller inom sekundär (sammanfallande) egenskapsgräns.
- e2 Största sammanlagda bruttoarea är 12400,0 kvadratmeter. Gäller inom sekundär (sammanfallande) egenskapsgräns.
- e3 Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 10 kvadratmeter.

Utförande

- b1 Entréer får inte utföras med dörruppslag ut över allmän plats.

Utformning

- f1 Balkonger mot allmän plats ska vara en väl integrerad del av byggnadens gestaltning och får kraga ut maximalt 0,9 meter från fasadiv över förgårdsmark eller allmän plats där förgårdsmark saknas. Fri höjd ska vara minst 3,5 meter ovan mark.
- f2 Balkonger mot allmän plats eller kvartersgata ska vara en väl integrerad del av byggnadens gestaltning och får kraga ut maximalt 1,6 meter från fasadiv över kvartersgata, förgårdsmark eller allmän plats där förgårdsmark saknas. Fri höjd ska vara minst 3,5 meter ovan mark.
- f3 Balkonger mot bostadsgård ska vara en väl integrerad del av byggnadens gestaltning och får kraga ut maximalt 1,6 meter från egenskapsgräns. Balkonger i markplan mot bostadsgård ska anläggas som uteplatser.
- f4 Inglasning av balkonger får göras utöver angiven bruttoarea.
- f5 Bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och bostadsgård.
- f6 Bottenvåningens fasad ska vara minst 3,6 meter hög och ha en öppen karaktär med stor andel glaspartier mot allmän plats och kvartersgata. Entréer ska ansluta mot allmän plats och kvartersgata utan nivåskillnad.
- f7 Fläktum samt övriga komplement på tak får finnas på högst 30% av takytan, med minst 2,5 meters indrag från fasad.
- f8 Komplementbyggnad och andra byggnadsverk än byggnader får sticka upp över nockhöjden. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter ovan terrassbjälklaget.
- f9 Gemensam bostadsgård ska anordnas på terrassbjälklag över garage och utformas med växtlighet och vistelsezoner och får inte användas för parkering och körkort.
- f10 Gården ska till största del ansluta mot allmän plats utan nivåskillnad.

Markens anordnande och vegetation

- n1 Marken ska vara genomsläpplig och är avsedd för plantering och dagvattenhantering.
- n2 Marken eller terrassbjälklaget är avsedd för utevistelse, lek och plantering.
- n3 Jordmän för växtlighet ska vara minst 0,5 meter. Jordmänen får sticka upp över nockhöjden.
- n4 Marken är avsedd för vistelse och växtlighet och ska utformas för passage mellan gård och terrassbjälklag.
- n5 Marken ska utformas som en sammanhängande yta för vistelse och ansluta till allmän plats utan nivåskillnad.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.



Granskning

**Detaljplan för Kvarteret
Språkmästaren**

Upprättad: 2025-

Anton Vikström
planchef

Björn Sjulgård
planarkitekt

Beslutsdatum Instans

Samråd: 2023-12-14 PBN

Granskning: 2025-12-11 PBN

Antagande: PBN

Laga kraft:

Till planen hör:

Plankarta

Planbeskrivning

diariennr: PBN 2022-002466