

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Fastighetsgränser m.m.

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Rättighetsdel (Serv=servitut, ga=gemensamhetsanläggning)
- Ledningsrätt

Byggnader m.m.

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

Övrigt

- Staket
- Häck
- Stödmur
- Mur ytter
- Kantsten
- Väggkant
- Gång- och cykelväg
- Slänt
- Dike mittlinje resp. ytterlinje
- Träd
- Ägoslagsgräns
- Åker resp. mosse
- Ängs-, hag- eller betesmark
- Barrskog resp. Lövskog
- Mossesymbol
- Fornlämning
- Räcke
- GB_Stolpe
- Brodäck
- Sjö
- Trappa

Höjdförhållanden

Höjdkurva

Markhöjd

Koordinatsystem:
Sweref 99 18 00 / RH2000 i höjd

Underlag: Baskartan

Upprättad i mars 2014, rev feb. 2015
Stadsbyggnadsförvaltningen

Inger Högberg
Karttekniker

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom den kategori
egenskapsbestämmelser som den redovisas under.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

- HUVUDGATA Trafik mellan områden.
- H-GATA₁ Huvudgata, får överbyggas med angränsande kvarters användning.
- LOKALGATA Lokaltrafik
- L-GATA₁ Lokalgata, får överbyggas med angränsande kvarters användning.
- GATA Gatutrafik
- PARK Anlagd park
- TORG₁ Gångtrafik, handel, publik verksamhet och gatutrafik.
- GC-VÄG Gång- och cykelväg

Kvartersmark

- B Bostäder
- BKC Bostäder, kontor och centrumverksamhet.
- BKC₁ Bostäder, kontor och centrumverksamhet.
Endast lokaler för verksamheter samt trapphusentréer får finnas i botten-
våningen på byggnadens sida vänd mot huvudgata, torg eller lokalgata vid torg.
- [BK] Bostäder och kontor. Byggnad får kraga ut över H-GATA.
Minsta frihöjd från markplanet till undersida av byggnad ska vara 6,0 meter
och högsta nockhöjd är angränsande byggrätts högsta nockhöjd.
- BKC,S₁ Bostäder, kontor, centrumverksamhet, undervisning och laboratorier.
Endast lokaler för verksamheter samt trapphusentréer får finnas i botten-
våningen på byggnadens sida vänd mot huvudgata, torg eller lokalgata vid torg.
- C Centrumverksamhet
- E Tekniska anläggningar.
- E₁ Tekniska anläggningar i en våning.
- PB₂ Parkering och bostäder.
Bostäder får finnas om plats för utvistelse kan tillgodoses.
- PC,B₂,E Parkering, centrumverksamhet, bostäder och teknisk anläggning.
Lokaler för verksamheter ska finnas i bottenvåningen.
Bostäder får finnas om plats för utvistelse kan tillgodoses.
- [PB₂] Parkering och bostäder. Byggnad får kraga ut över H-GATA.
Minsta frihöjd från markplanet till undersida av byggnad ska vara 6,0 meter
och högsta nockhöjd är angränsande byggrätts högsta nockhöjd.
Bostäder får finnas om plats för utvistelse kan tillgodoses.
- R,CB₂ Kultur, sporthall, centrumverksamhet och bostäder.
Bostäder får finnas om plats för utvistelse kan tillgodoses.
- R₂ Idrott, bollplan
- S Skola
- SB Skola och bostäder.
- S,KB Undervisning, laboratorier, kontor och bostäder.
- [S,KB] Undervisning, laboratorier, kontor och bostäder.
Byggnad får kraga ut, alternativt sammanbyggas över gata.
30% av byggrättens längd får kraga ut över H-GATA, / L-GATA.
Minsta frihöjd från markplanet till undersida av byggnad ska vara 6,0 meter
och högsta nockhöjd den lägre av angränsande byggrätts högsta nockhöjd.
- S,KB,C₂ Undervisning, laboratorier, kontor, bostäder och centrumverksamhet.
Bottenvåningens sida vänd mot huvudgata eller torg ska programmeras
och gestaltas så att den interagerar med gatan och medverkar till att skapa
ett stadsstråk enligt planens syfte. Bostäder får inte finnas i bottenvåningen
på sida vänd mot huvudgata och torg.
- S,KC₂ Undervisning, laboratorier, kontor och centrumverksamhet.
Bottenvåningens sida vänd mot huvudgata eller torg ska programmeras
och gestaltas så att den interagerar med gatan och medverkar till att
skapa ett stadsstråk enligt planens syfte.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄNNA PLATSER

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- + 0,0 Föreskriven markhöjd över nollplan.
- spår Spåruren trafik får anläggas utöver markanvändningens övriga trafikslag.
- dagvatten Fördröjningsmagasin för dagvatten med tillhörande serviceväg
får anläggas och ansluta till lokalgata.
- lek Lekplats

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 000 Största byggnadsarea i kvadratmeter inklusive komplementbyggnader.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken får byggas under med ett bjälklag som planteras.
Planteringsdjupet ska vara minst 0,8 meter. Marken får byggas med
komplementbyggnader i en våning om totalt 25 m² per fastighet.
- Endast enstaka byggnadsdelar som entréer och trappor får uppföras på
marken. Byggnad får kraga ut till användningsgräns, minsta fri höjd från
markplanet till undersida av byggnad ska vara 6 meter.
- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- Kvartersens förgårdsmark ska vid möte med allmän plats ha samma marknivå.

- Fördröjning av dagvatten ska ske inom respektive fastighet. Inom varje fastighet ska magasin
finnas för fördröjning av dagvatten. Magasinet ska rymma 6 liter dagvatten per kvadratmeter
fastighetsyta. Annan fördröjning än magasin eller gemensamma lösningar inom kvarteren är
möjliga under förutsättning att flödet från kvarteret inte blir större än med ovanstående magasin.

Utfart och stängsel

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

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- För att medge goda siktförhållanden ska byggnad som ligger vid gatukorsning, avfasas över höm
med 2 meter från gatans användningsgräns till en höjd om en våning. Detta gäller inte i de fall då
byggrätten är avfasad på plankartan (se illustration nedan).

- P₁ Byggnader ska i huvudsak placeras i byggrättlinje mot huvudgata och torg.
- P₂ Byggnad mot lokalgata ska placeras minst 2,5 meter från
kvartersgränns fastighetsgräns, gäller ej 3D-fastigheter.

Utformning och omfattning

- Där bullelinjén överstiger 55 dBA (frifältsvärde) utanför bostadshus fasad ska bostadshusen
utformas så att minst hälften av bostadsrummen samt minst en uteplats vänds mot ljuddämpad
sida (högst 50 dBA ekvivalent nivå frifältsvärde).
- Tyst sida (högst 45 dBA ekvivalent nivå frifältsvärde) ska eftersträvas.
- Entréer till verksamheter ska mynna mot allmän plats.
- Entréer till bostadshus ska vara tillgängliga från både gata och gård i ett sammanhang.
- På den sida av byggnad som är vänd mot huvudgata, torg eller lokalgata vid torg ska
bottenvåning ha en våningshöjd på 3,6 meter.
- Byggnader skall ha hög arkitektonisk kvalitet vad gäller såväl utformning som material.

- Högsta nockhöjd i meter räknat från den allmänna platsens
markmedelnivå. Med nockhöjd avses takkonstruktionens högsta del.
Tekniska anordningar får finnas därutöver till en högsta höjd om 45 meter.

radhus Endast radhus

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

- k Värdefull miljö. Byggnad får inte förväskas.

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

- q Byggnaden får inte rivas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft med undantag av a₁ områden.
- a₁ Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

- a₂ Hänsyn till fornlämningar och naturvärden görs vid
lokalisering och prövas i samband med bygglov.



LAGA KRAFT

Detaljplan för

Rosendalsfältet

Upprättad i juni 2015, rev. december 2015

Torsten Ljonn
Detaljplanechef

Sara Lindh
Planarkitekt

Beslutsdatum Instans

Uppdrag 2011-09-13 PBN

Samråd 2014-05-15 PBN

Granskning 2015-02-26 PBN

Antagande 2015-12-16 PBN

Laga kraft 2016-03-10

Till planen hör:

Plankarta

Planhandling

diariennr: PLA 2012-20172

ÄNDRING PLANBESTÄMMELSER

KVARTERET SIDENBIET

Inom planområdet gäller tidigare bestämmelser i enlighet
med detaljplan för Rosendalsfältet (Laga kraft 2016-03-10).
Dock med följande ändringar:

GRÄNSER

- Ny planområdesgräns
- Gräns som utgår

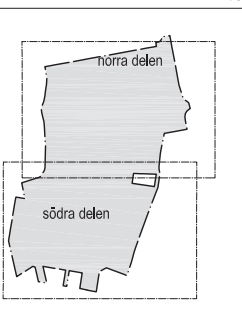
EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

- Bestämmelse som utgår
- Högsta nockhöjd är angivet värde i
meter över angivet nollplan.
- Största byggnadsarea för
komplementbyggnader är 25 kvadratmeter.
- Högsta nockhöjd för komplementbyggnad
er är 4,0 meter.
- Källare ska utföras täta, med täta skarvar och
utan rörgenomföringar i golvnivå.
- Marken får endast föras med inglasning över
innergård, källare, komplementbyggnader,
och andra anläggningar än byggnader.
- Utfart för bilar får inte anordnas mot allmän
plats

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum den ändrade
detaljplanen får laga kraft. Genomförandetiden gäller endast
för de områden som ändras.



Orienteringsbild till bladindelning för delkartor i 1:2000 (A3)

SKALA 1:2000 (A1) 1:4000 (A3)

ILLUSTRATIONER och HÄNVISNINGAR

- Illustrationslinje
- Illustrationstext
- Hänvisning, punkten pekar ut bestämmelseområde.
- Illustrerad 2 meters avfasning vid gatukorsning.

UPPLYSNINGAR

Normalt planförfarande har tillämpats vid planens framtagande
enligt plan- och bygglagen 2010:900.

Vid den kommande fastighetsbildningen kan
fastighetsgränserna avvika från plangränserna.



Laga kraft

Ändring av detaljplan för

Rosendalsfältet, kvarteret Sidenbiet

Upprättad: 2025-11-24

Elin Hedström
planchef

Björn Sjulgård
planarkitekt

Beslutsdatum Instans

Samråd 2024-10-24 PBN

Granskning 2024-10-24 PBN

Antagande 2025-12-11 PBN

Laga kraft 2026-01-09

Till planen hör:

Plankarta

Planbeskrivning

diariennr: PBN 2024-000301