

- BETECKNINGAR**
- Fastighetsgränser m.m.**
- Fastighetsgräns
 - Rättighetsdel (Servitut, gazemensanslutning)
 - Ledningsrätt
- Byggnader m.m.**
- Byggnader (geomätnad och fotografkart)
- Övrigt**
- Staket
 - Häck
 - Stödmur
 - Mur ytter
 - Kantsten
 - Väggkant
 - Gång- och cykelväg
 - Sbint
 - Träd
 - Ägoslagsgräns
 - Barrskog resp. Lövskog

Höjdförhållanden
Höjdkurva
Markhöjd

Koordinatsystem:
SWEREF 99 15 06 / RH2000 I höjd

Underlag:
Baskartan

Upprättad **1 november 2015 rev. 1 februari 2016**

Stadsbyggnadsförvaltningen

Inger Högberg
Karttekniker

PLANBESTÄMMELSER

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

- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Detailplanegräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

- HUVUDGATA Huvudgata
- GATA₁ Gatutrafik
- GATA₂ Gata med prioritet för kollektivtrafik.
- PARK Park
- TORG₁ Torg. Gångtrafik, handel och publik verksamhet. Angöringstrafik får finnas.
- CYKEL Cykelväg

Kvartermark

- BCKPS₂** Bostäder. Icke störande verksamhet får finnas i mindre omfattning. Lokaler för centrumverksamhet får finnas. Bottenvåning mot TORG₁ och GATA₂ samt dess hörlägen ska utgöras av lokaler för centrumändamål, bostad, kontor och undervisning får inte finnas. Bottenvåning ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag. Lokaler ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats och utformas med entréer mot allmän plats. Kontor. Parkering under mark. Skola/undervisning, dock ej förskola/grundskola.
- B.CKS₂** Bostäder. Icke störande verksamhet får finnas i mindre omfattning. Lokaler för centrumverksamhet får finnas. Bottenvåning mot TORG₁ och GATA₂ samt dess hörlägen ska utgöras av lokaler för centrumändamål, bostad, kontor och undervisning får inte finnas. Bottenvåning ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag. Lokaler ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats och utformas med entréer mot allmän plats. Kontor. Skola/undervisning, dock ej förskola/grundskola.
- B.CS₂** Bostäder. Icke störande verksamhet får finnas i mindre omfattning. Lokaler för centrumverksamhet får finnas. Bottenvåning mot TORG₁ och GATA₂ samt dess hörlägen ska utgöras av lokaler för centrumändamål, bostad, kontor och undervisning får inte finnas. Bottenvåning ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag. Lokaler ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats och utformas med entréer mot allmän plats. Kontor. Teknisk anläggning, elnätstation. Skola/undervisning, dock ej förskola/grundskola.
- BP.CKES₂** Bostäder. Icke störande verksamhet får finnas i mindre omfattning. Lokaler för centrumverksamhet får finnas. Bottenvåning som vetter mot GATA₁ i norr samt dess hörlägen och hörläge i sydost ska utgöras av lokaler för centrumändamål, bostad får inte finnas. Bottenvåning ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag. Lokaler ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats och utformas med entréer mot allmän plats. Kontor. Teknisk anläggning, elnätstation. Skola/undervisning, dock ej förskola/grundskola.
- P** Angöring, parkering, gatuplantering.
- P.B.C.KES₂** Parkeringsanläggning. Bostäder. Icke störande verksamhet får finnas i mindre omfattning. Lokaler för centrumverksamhet får finnas. Bottenvåning som vetter mot GATA₁ i norr samt dess hörlägen och hörläge i sydost ska utgöras av lokaler för centrumändamål, bostad får inte finnas. Bottenvåning ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag. Lokaler ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats och utformas med entréer mot allmän plats. Kontor. Teknisk anläggning, elnätstation. Skola/undervisning, dock ej förskola/grundskola.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- spår** Spår bunden trafik får anläggas.
- n₁** Trädplantering ska finnas. Befintliga träd ska bevaras i största möjliga mån.
- UTNYTTJANDEGRAD**
- e₁ 0000** Största tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter.
- e₂ 000** Minsta antal bilplatser som parkeringsanläggningen ska inrymma.
- e₃ 0000** Största tillåtna byggnadsarea för våning 2 och därutöver.
- e₄ 0000** Största tillåtna byggnadsarea för våning 7 och därutöver.
- e₅ 000** Största tillåtna byggnadsarea för egenskapsområdets högsta våningshöjd.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras**
- Marken får endast bebyggas med enstaka komplementbyggnader.**
- g** Marken eller terrassbjälklaget ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

MARKENS ANORDNANDE

- Mark och vegetation**
- n₁ 0-0** Grönnyefaktor som ska uppnås för de tre kategorierna grön, gul och blå. Gäller vid nyexploatering.
- n₄** Bostadsgård ska finnas med plats för utevistelse och lek. Gården får inte delas in med plank eller staket. Förskolegård får inhägnas. Befintlig vegetation där infiltration kan ske samt befintliga träd behålls i största möjliga mån.
- n₅** Marken ska vara tillgänglig för fördröjning av dagvatten.
- n₆** Bostadsgård ska finnas med plats för utevistelse och lek. Gården får inte delas in med plank eller staket.


- n₇** Marken eller terrassbjälklaget, om sådant anordnas, ska vara tillgänglig för fördröjning av dagvatten.
- Utfart och stängsel**
- K** Körbar förbindelse får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut.
- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**
- Placering**
- p₁** Byggnader ska i huvudsak placeras i byggrättnets gräns mot allmän plats. Gäller ej parkeringsanläggning i förekommande fall.
- portik** Portik eller öppning mellan byggnader ska finnas. Lägsta frihöjd 3 meter, minsta bredd 3 meter. Läget för portik preciseras med svart streckad pil i förekommande fall.
- Utformning och omfattning**
- V, VII, VIII, X, XIV** Högsta antal våningar.
- IV-V, V-VII, V-VIII, VI-IX, VII-X, IX-XI** Lägsta och högsta antal våningar som byggnader ska variera mellan.
- 00** Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.

Utseende (ny bebyggelse)

- f₁** Byggnadens siluettverkan mot åsen ska vara vägledande vid volymhantering, färg- och materialval. Byggnad ska gestaltas som en sammanhållen volym där balkonger är en väl integrerad del av fasaden. Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.
- f₂** Bostadsentréer ska i huvudsak utföras genomgående. Avståndet mellan entréer/portiker/öppningar mellan byggnader får vara högst 40 meter.
- f₃** Tak- och fasadmateriäl får inte utgöras av koppar eller zink.
- f₄** Byggnader ska utformas så att lägenheter i huvudsak är genomgående och bostadsrum kan orienteras mot gårdssida med god ljusmiljö.
- f₅** Bebyggelse längs Dag Hammarskjölds väg ska utformas med respekt för gaturummets karaktär. Bebyggelsens volymhantering, färg- och materialval ska inte dominera gaturummet.
- f₆** Avståndet mellan entréer/portiker/öppningar mellan byggnader får vara högst 40 meter.
- f₇** Parkering för motorfordon får inte anordnas, varken under eller över marken.
- f₈** Balkonger som vetter mot Dag Hammarskjölds väg får kraga ut maximalt 0,8 meter från fasad.
- Byggnadsteknik**
- b₁** Takdagvatten ska uppsamlas och avledas i tät system. Uppsamlings ska ske i en tät zon kring byggnaden.
- b₂** Källarvåning ska utformas med aktivt brandskydd.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid**
- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft
- Ändrad lovplikt, lov med villkor**
- a₁** Marklov krävs för schaktning, utfyllnad, fällning av träd och plantering.
- a₂** Träd som fälls och som har större stamomfång än 90 cm 130 cm över marknivå ska ersättas med samma art och proveniens och med minsta stamomfång 40 cm 130 cm över marknivå.
- UPPLYSNINGAR**
- Utökat förfarande har tillämpats vid planens framtagande enligt plan- och bygglagen 2010:900.
- Vid kommande fastighetsbildning kan fastighetsgränserna avvika från plangränserna.
- Plankartan ritad av kartingenjör Lena Mattsson.



Samråd

Beslutsdatum	Instans
Samråd 2016-05-26	PBN
Granskning	PBN
Antagande	PBN
Laga kraft	

Detaljplan för centrala Ulleråker

Upprättad i juni 2016

Torsten Livion
detaljplanechef

Jenny Andreasson Anna Hellgren
planarkitekt planarkitekt

diariernr: 2015-2223

Bergtrollsvägen

Poetens väg

Fylgiavägen

Titaniavägen

Morgondrömsvägen



- ILLUSTRATIONER och HÄNVISNINGAR**
- x₁ x₂** Hänvisningspilar: bestämmelsen gäller inom de områden pilen passerar och anger dess yttersta gräns.
 - x₁** Hänvisning, punkten pekar ut bestämmelseområdet.
 - Illustrationslinje.

SKALA 1:2000 (A3)