

# Magnoliaparken

## PLANBESTÄMMELSER

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

## GRÄNSERBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- - - Användningsgräns
- · - · - Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK

### Allmänna platser

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik
- L-GATA [BC] Lokaltrafik. Utkravning för bostads- och centrumändamål tillåts på fri höjd av minst 3,0 meter. Parkering för bostadsändamål tillåts under lokalgata.
- PARK Anlagd park
- TORG Gångtrafik, handel och publik verksamhet
- GÅNG Gångväg
- GÅNG [B] Gångväg, bostadsparkering under GÅNG.

### Kvartersmark

- B Bostäder
- BC Bostäder. Centrumändamål ska anordnas i del av bottenvåningen.
- BCS Bostäder. Centrumändamål ska anordnas i del av bottenvåningen. Förskola ska anordnas i del av bottenvåningen.
- BD Bostäder och vård.
- BPCE Bostäder och parkering. Centrumändamål ska anordnas i del av bottenvåningen. Elnätstation medges i garageplan.
- E Tekniska anläggningar i högst en våning.
- Y Lek- och rekreationsområde.

### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0 Föreskriven markhöjd över nollplan.
- n Fördröjningsmagasin för dagvatten och enkla tillfartsvägar till magasin får anläggas.
- n<sub>2</sub> Befintliga träd ska bevaras.

### UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>0000</sub> Största byggnadsarea i kvadrater.
- e<sub>000</sub> Största byggnadsarea i kvadrater per bostadsenhet.
- e<sub>000</sub> Största totala byggnadsarea i kvadrater för komplementbyggnader inom egenskapsområdet.
- e<sub>000</sub> Minsta lokalarea för centrumändamål i kvadrater.

### BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader i en våning.
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader i en våning, uteplatser och garageplaner. Marken får byggas under med bjälklag som ska vara planterbart med buskar och träd.

### MARKENS ANORDNANDE

#### Mark och vegetation

Inom varje fastighet ska magasin finnas för fördröjning av dagvatten. Magasinet ska rymma 5 liter dagvatten per kvadratmeter fastighetsyta. Samordning får ske mellan fastigheter. Grönytefaktor om minst 0,5 ska uppnås inom varje fastighet vid nyexploatering. Planteringsytor på bostadsgård ska ha ett planteringsdjup om minst 0,8 meter. Avstånd mellan överkant garagebjälklag och färdig mark ska vara minst 0,8 meter. Lokala avsteg kan medges ovan garageramper.

- n Fördröjningsmagasin för dagvatten och enkla tillfartsvägar till magasin får anläggas.
- +0,0 Maximal markhöjd över nollplan för bostadsgård.

#### Utfart och stängsel

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

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

#### Utformning och omfattning

- I, II, IV, V, VIII, X Högsta antal våningar.
- III-VII Lägsta och högsta antal våningar, fördelat enligt v1-v7 nedan.
- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Utöver denna höjd får tekniska anläggningar, samt trapphus och hissschakt för tillgänglighet till takterrass uppföras.

- radhus Endast radhus
- trapphus Trapphus ska vara genomgående mellan gård och allmän plats.
- v1 Minst 30 % av byggnadsarean ska vara högst fem våningar.
- v2 Minst 40 % av byggnadsarean ska vara högst sex våningar.
- v3 Minst 12 meter av fasadlängden mot tvärgata ska vara terrasserad och utföras i tre till sju våningar där den lägsta delen vetter mot Johannesbäcksgatan.
- v4 Minst 15 % av byggnadsarean ska vara högst fem våningar, minst 10 % av byggnadsarean ska vara högst sex våningar.
- v5 Minst 20 % av byggnadsarean ska vara max fyra våningar, minst 20 % av byggnadsarean ska vara max 5 våningar.
- v6 Minst 40 % av byggnadsarean ska vara högst fyra våningar.
- v7 Minst 20 % av byggnadsarean ska vara högst fem våningar, minst 40 % av byggnadsarean ska vara högst sex våningar.
- v8 Balkonger får kraga ut högst 2 meter över allmän plats mot LOKALGATA från en fri höjd av 3 meter.
- v9 Balkonger får kraga ut högst 2 meter över allmän plats mot HUVUDGATA eller TORG från en fri höjd av 6 meter.

- v10 Öppen tillgänglig passage ska finnas mellan gård och allmän plats i pilens riktning. Passagen ska från gatan ha en minsta bredd av 3,5 meter och en minsta fria höjd av 3 meter.
- v11 Balkonger får kraga ut 1,2 m över allmän plats på Johannesbäcksgatan och tvärgata från en fri höjd av 3 meter.
- v12 Växthus/vinterträdgård/terras/ pergola får uppföras på tak utöver angivet våningsantal.
- v13 Skärmtak över bostadsentréer och lokaler får kraga ut högst 1,6 meter över allmän plats på en fri höjd av minst 3 meter.
- v14 Tak ska utföras vegetationsklätt eller med motsvarande egenskaper.

### SKYDD MOT STÖRNINGAR

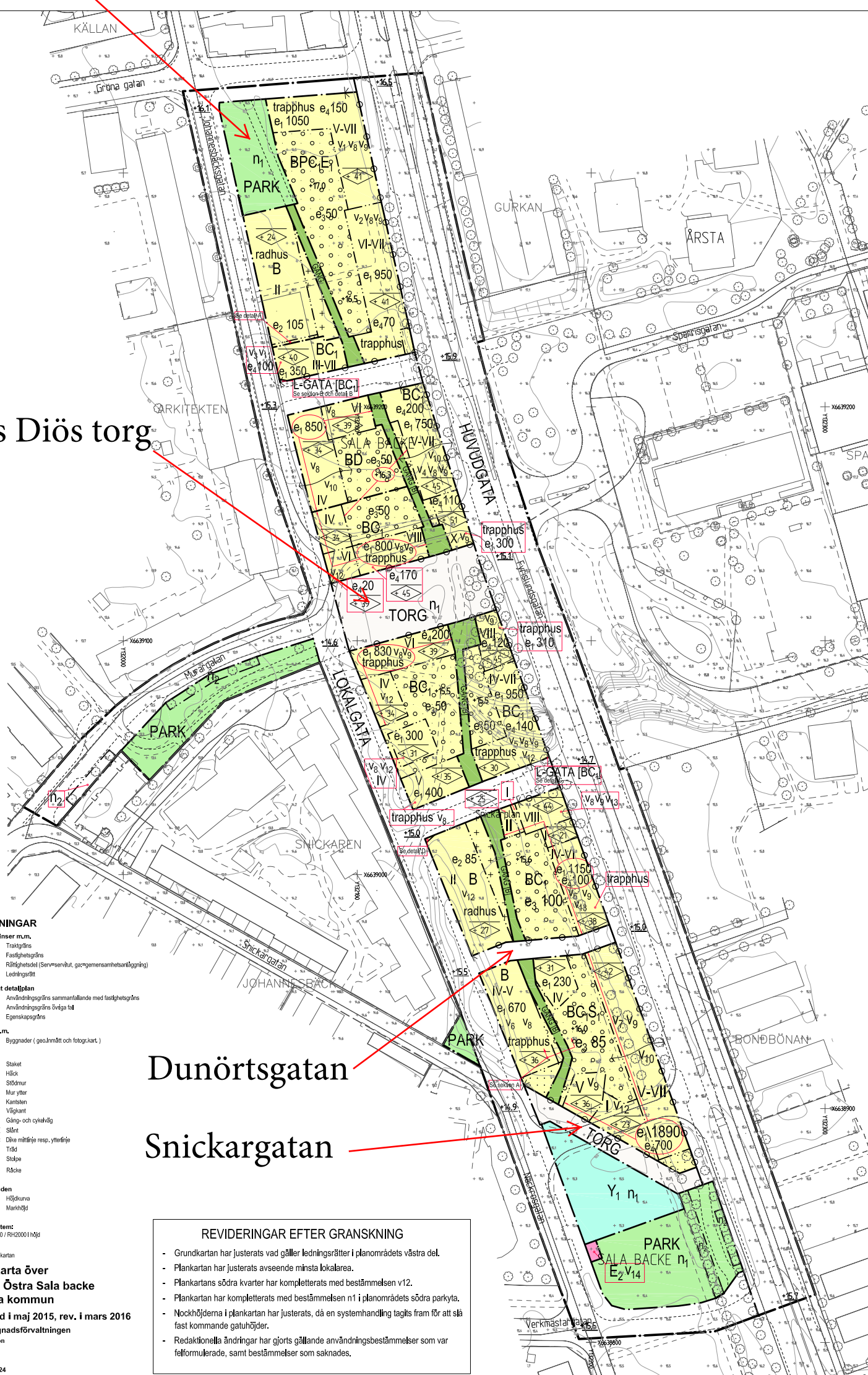
Där bullernivåer överstiger 55 dBA utanför fasad på bostadshus (frihöjdsvärde) ska bostäder utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet, liksom uteplats, ska vara vända mot ljuddämpad sida med högst 50 dBA ekvivalent nivå (<45 dBA ska eftersträvas) utanför fasad (frihöjdsvärde). Maxnivå inomhus nattetid 45 dBA, maxnivå vid uteplats i anslutning till bostad 70 dBA.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid  
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

### ILLUSTRATIONER och HÄNVISNINGAR

- x<sub>1</sub> x<sub>1</sub> Hänvisningspil; bestämmelsen gäller inom de områden pilen passerar och anger dess yttersta gräns.
- x<sub>1</sub> Hänvisning, punkten pekar ut bestämmelseområdet.
- Illustrationslinje



### BETECKNINGAR

- Fastighetsgränser m.m.
  - Traktgräns
  - Fastighetsgräns
  - Rättsgräns (Servitut, gemensamhetsinläggning)
  - L Ledningsrätt
- Gränser enligt detaljplan
  - Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
  - Användningsgräns övriga fall
  - Egenskapsgräns
- Byggnader m.m.
  - Byggnader (geometriskt och fotografiskt)
- Övrigt
  - Statiskt
  - Hiss
  - Stödmur
  - Mur ytter
  - Karaktär
  - Väggkant
  - Gång- och cykelväg
  - Sänka
  - Övrigt utrymme resp. ytterlinje
  - Träd
  - Stolpe
  - Räcke
- Höjdförhållanden
  - Höjdskrava
  - Markhöjd

### Koordinatsystem

SWEREF99 16 00 / RH2000 höjd

### Underlag

Baskartan

### Grundkarta över etapp 2 Östra Sala backe Uppsala kommun

Upprättad i maj 2015, rev. i mars 2016

Stadsbyggnadsförvaltningen

Lena Mattsson

Karlängenför

DNR 2014/1124

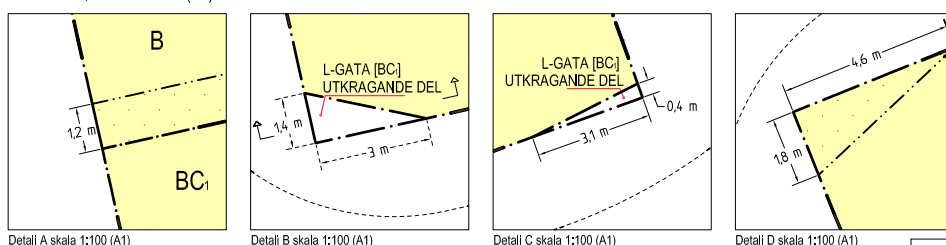
## Dunörtsgratan

## Snickargatan

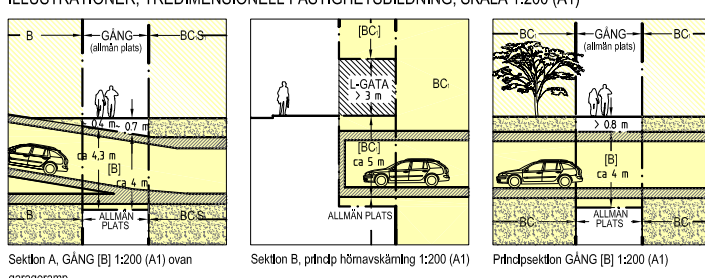
### REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

- Grundkartan har justerats vad gäller ledningsrätter i planrådets västra del.
- Plankartan har justerats avseende minsta lokalarea.
- Plankartans södra kvarter har kompletterats med bestämmelsen v12.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelsen n1 i planrådets södra parkyta.
- Nockhöjderna i plankartan har justerats, då en systemhandling tagits fram för att slå fast kommande gatuhöjder.
- Redaktionella ändringar har gjorts gällande användningsbestämmelser som var felformulerade, samt bestämmelser som saknades.

### DETALJER, SKALA 1:100 (A1)



### ILLUSTRATIONER, TREDIMENSIONELL FASTIGHETS-BILDNING, SKALA 1:200 (A1)



## Antagande



## Detaljplan för Östra Sala backe etapp 2

Upprättad i mars 2016, rev september 2016

Torsten Livion  
detaljplanchef

Sofie Rosell Güler  
planarkitekt

Beslutsdatum	Instans
Samråd 2015-08-27 PBN	
Granskning 2016-03-17 PBN	
Antagande 2016-09-29 PBN	
Laga kraft	.....
Till planen hör:	
Plankarta	
Planbeskrivning	
Gestaltungsprogram	
diarienumr.: 2014/001124	