



- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- Fastighetsgränser m.m.**
- Trakigräns
  - Fastighetsgräns
  - Rättslighetsdel (SV=servitut, GA=xx=gemensamhetsanläggning)
  - Ledningsrätt
- Byggnader m.m.**
- Byggnader (geo.inmätt och fotogr.kart.)
- Övrigt**
- Trappa
  - Mur ytter
  - Kantsten
  - Vägkant
  - Gång- och cykelväg
  - Slänt
  - Brodäck
  - Järnväg
- Höjdförhållanden**
- Höjdkurva
  - Markhöjd
- Koordinatsystem:  
SWEREF 99 16 00 / RH2000 i höjd
- Underlag:  
Baskartan
- Upprättad i augusti 2017
- Stadsbyggnadsförvaltningen
- Lena Mattsson  
Kartingenjör

Följande revideringar i plankartan har gjorts efter granskning:

- Bostadsändamål utgår från förskoletomt. S. Justering av byggrätt e4 och placering p3.
- Justering av byggrätter inom kvarteret Vinghästen.
- Två områden P1 förlängs.
- Spår omfattar även anläggningar som hör till spåren.
- GATA1 omformuleras till Gata med överordnad karaktär.
- Nockhöjder höjs med 1 meter vid krav på Centrum i bottenvåningen e1, e2.
- Förtydligande kring bottenvåningar vid krav på Centrum e1, e2.
- Högre nockhöjd medges i kvarteret Kappåknigen.
- Förtydligande kring byggnaders gestaltningskrav, f3 och f2.
- Justering av egenskapsgränser och nockhöjder inom kvartersmark.
- Bestämmelse kring anordningar för takterrasser.
- Utkragande byggnadsdelar regleras från byggrättsgräns.
- Markreservat för gemensamhetsanläggning utökas till att även gälla bostadsgård g1.
- Kvarteret Livsglädjen färgmarkeras gult istället för grått.

**PLANBESTÄMMELSER**

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

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmänna platser med kommunalt huvudmannskap**

- GATA** Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- PARK** Trädplantering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- TORG** Torg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- GATA1** Gata med överordnad karaktär, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

**Kvartersmark**

- BCK** Bostäder, Centrum, Kontor, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- BP2CK** Bostäder, Parkeringshus, Centrum, Kontor, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- CE** Centrum, Tekniska anläggningar, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- P1** Parkering för rörelsehindrade, angöring och plantering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- S** Skola, Förskola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- EP2C** Tekniska anläggningar, Parkeringshus, Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS**

- Utformning**
- spår** Kollektivtrafik. Anläggningar för spårtrafik får anordnas, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
  - träd** Befintliga träd bevaras i största möjliga mån, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
  - buss** Busshållplats, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

- Omfattning**
- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - Högsta totalhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - Växtbäddar och/ eller andra dagvattenmagasin får överstiga nockhöjden, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e3 Största exploatering är angivet värde i kvadrater byggnadsarea, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e4 800 Marken får bebyggas med bostadskomplement. Nockhöjden får inte överstiga golvnivån i huvudbyggnadens bottenvåning mot allmän plats, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
  - e5 Enstaka anordningar som tillhör takterrassfunktioner får överstiga nockhöjden med högst 1 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

**Placering**

- p1** Enlätstation ska placeras minst 5 meter från användningsgräns mot B, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p2** Enlätstation ska placeras mot Ulleråkersvägen i öster, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p3** Byggnad ska i huvudsak placeras i byggrätts gräns mot allmän plats, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**Utfart**

- o** Körbar förbindelse får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §

**Störningsskydd**

- m1** Bullerskydd i genomsiktligt material ska uppföras i öppning mot Dag Hammarskjölds väg, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

**Användning**

- e1** Byggnadens bottenvåning ska användas för centrum. Bostadsentré/trapphus med tillhörande bostadskomplement får finnas i mindre utsträckning, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.
- e2** Byggnadens bottenvåning ska användas för centrum och parkering. Bostadsentré/trapphus med tillhörande bostadskomplement får finnas i mindre utsträckning, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.

**Utformning**

- f1** Byggnaden 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, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f2** Byggnaden ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f3** Bebyggelse längs Dag Hammarskjölds väg ska utformas med respekt för gaturummets karaktär. Arkitekturen har hög kvalitet, med tydlighet, detaljering och ett lugn som förstärker gaturummets värdighet, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f4** Byggnader ska utformas i 4 och 5 våningar i minst 50 % av byggrätts längd mot Ulleråkersvägen, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mot TORG får balkonger, burspråk och dylikt kraga ut över byggrätts gräns mot allmän plats från våning tre och uppåt, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mot GATA får balkonger, burspråk o dyli kraga ut över byggrätts gräns mot allmän plats el förgårdsmark från våning två och uppåt, max 0,8 m mot Dag Hammarskjölds väg och max 1,40 m mot övriga gator, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Entréer ska vara orienterade mot allmän plats eller förgårdsmark. Dörrslagning får inte gå ut över allmän plats. Bostadsentréer ska vara genomgående, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bottenvåning för centrum och kontor ska ha en invändig höjd på minst 3,6 m från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

För hus högre än 9 våningar ska bottenvåning ha en invändig höjd på minst 4,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Lokaler i bottenvåning ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**Mark**

- n1** Marken eller terrassbjälklaget ska vara tillgängligt för hantering av dagvatten, PBL 4 kap. 10 §
- Marken för körtyr ska utföras ogenomsliplig, PBL 4 kap. 10 §

**Utförande**

Takvatten ska avledas till vegetation och infiltreras inom kvarteret. För gårdar på bjälklag/ tak ska takvatten avledas till växtbädd eller magasin. Överskottsvatten leds till dagvattenrikt, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Släckvatten ska uppsamlas och avledas i tätta system. Uppsamlingszonen ska sträcka sig två meter ut från byggnad och ansluta mot sockel med tät skiva, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Källare ska utföras täta, med låta skarvar och utan rörgenomföringar i golvnivå. I bilgarage ska källare förses med aktiv brandskydd, 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 §
- Genomförandetid**
- Genomförandetiden är 5 år, PBL 4 kap. 21 §
- Markreservat för gemensamhetsanläggningar**
- g1** Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvatten och bostadsgård, PBL 4 kap. 18 § 1 st 1 p

**Ändrad lovplikt**

- a1** Marklov krävs även för fällning av träd med större stamomfång än 100 cm 130 cm över marknivå. Träden ska ersättas med träd av samma art och ursprung. Allmän plats, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

**Upplysningar:**

Området ligger inom vattenskyddsområde.

Dagvattenanläggningar är anmälningspliktiga.

Grönytefaktor för Ulleråker ska tillämpas på kvartersmark, gäller vid nyexploatering.

<b>ANTAGANDE</b>		Beslutsdatum	Instans
		Samråd:	2016-05-26 PBN
<b>Detaljplan för kvarteret Vinghästen m.fl.</b>		Granskning:	2017-11-23 PBN
		Godkännande:	2018-04-18 PBN
Upprättad i november 2017, rev i april 2018		Antagande:	KF
		Laga kraft:	
Torsten Livion Detaljplanechef		Anna Helligren Planarkitekt	
		Till planen hör: Plankarta Planhandling	
SKALA 1:1 000 (A1) 1:2000 (A3)		diarienumr.: 2015-002223	