



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med redovisande 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
- Sekundär eigenskapsgräns
- Sammanhängande eigenskapsgränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA Gata
- PARK Park
- TORG Torg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- C Centrum
- D Vård
- E Tekniska anläggningar
- K Kontor
- P1 Parkering för rörelsehindrade. Angöring och plantering får finnas.
- P2 Mobilitetshus
- S Skola
- S1 Högskola och universitet
- Z1 Laboratorium och forskning

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- +0,0 Markens höjd över nolplåten ska vara angivet värde i meter.
- gc-passag Gång- och cykelpassage till huvudsikt.
- gc-väg Gång- och cykelväg
- träd Befintliga träd ska i största möjliga mån bevaras.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

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

Byggnaders användning

- S1 Byggnadens bottenbänning ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär. Bostadsentreer, trapphus och bostadskomplex får finnas i mindre omfattning.
- S2 Byggnadens bottenbänning ska till minst 30% användas för centrumverksamhet av publik karaktär.
- S3 För bostäder mot gata som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadssrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.
- S4 Minst hälften av bostadssrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.
- S5 Byggnadens bottenbänning får endast användas för enbåttstall.
- S6 Byggnadens bottenbänning får inte användas för parkering.
- S7 Byggnadens användning får inte vara kontor, undervisning eller annan stadsgivande vistelse. Gåttier inom sekundär eigenskapsgräns.

Höjd på byggnadsverk

- h1 0,0 Högsta nöckhöjd är angivet värde i meter.
- h2 +0,0 Högsta nöckhöjd är angivet värde i meter över angivet nolplan.
- h3 0,0 Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.
- h4 +0,0 Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nolplan.

Markens anordnande och vegetation

- n1 Träd med en stamdiameter över 40 cm 130 cm över marknivå får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
- n2 Marken är avsedd för plantering, cykelparkering och entreprenadverksamhet och får inte användas för bilparkering.
- n3 Marken är avsedd för vistelse och växtlighet och får inte användas för parkering och körkör.
- n4 Angöring av nyttofordon och parkering för rörelsehindrade får finnas.
- n5 Entréttorg ska ansluta mot allmän plats utan nivåskilnad.
- n6 Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
- n7 Marken ska utformas som en sammanhängande gårdstomt.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- U1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Placering

- P1 Kompletterbyggnad ska placeras minst 2 meter från allmän plats.
- P2 Byggnad ska placeras i byggnadens gräns mot Kungsängsleden och Lagerhyddavägen/kolettrafikstråket.

Skydd mot störningar

- m1 Skydd ska anläggas för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten.
- m2 Skydd ska anläggas för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten.

Utnyttjandegrad

- e1 0,0 Största byggnadsarea är angivet värde i m².

Utförande

- b1 Släckvatten ska samlas upp och avledas i tät system.
- b2 Källare ska utföras låta, med tät skarvar och utan rötningsförhållanden i golvnivå. Källargarage ska förses med automatiserad släcksystem.
- b3 Byggnaden ska utföras som en sammanhängande och avskärmade volym.
- b4 Källare får inte finnas.

Utformning

- f1 Byggnadsdetaljer, takterrasser och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.
- f2 Bostadsentreer ska vara genomgående mellan gata och gård.
- f3 Balkong och andra byggnadsdetaljer får mot gård kräva ut högst 0,8 meter över eigenskapsgräns. Lägst f1 höjd är 3,2 meter ovan mark.
- f4 Balkong och andra byggnadsdetaljer får mot gata kräva ut högst 0,8 meter från fasadiv över förgårdsmark eller allmän plats där förgårdsmark saknas. Lägst f1 höjd är 4,7 meter ovan mark.
- f5 Balkong och andra byggnadsdetaljer får mot gata och borg kräva ut högst 0,8 meter över allmän plats eller eigenskapsgräns. Lägst f1 höjd är 8 meter ovan mark.
- f6 Tak ska utformas som sadeltak.
- f7 Sockelväningens fasad ska vara minst 5 meter hög och ha en öppen karaktär med stor andel glaspartier mot allmän plats.
- f8 Ytterfasad ska utformas med hög detaljeringsgrad och med proportioner som relaterar till skalan i en bostadsfasad.
- f9 Teknikum och trapphus får översluta nöckhöjden.
- f10 Sockelväningens fasader ska vetter mot allmän plats ska ha en öppen karaktär med entréer och en stor andel glaspartier.

Villkor för lov

- a1 Byggnad får inte ges för nybyggnation eller ändrad markanvändning förrän skyddsåtgärd är säkerställd.

Villkor för startbesked

- a2 Startbesked får inte ges för bostadsbyggnad eller vårdbyggnad förrän kvarterets byggnader mot Kungsängsleden har kommit till stånd.

Ändrad lovplikt

- a3 Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter över 40 cm 130 cm över marknivå.
- a4 Marklov krävs även för fällning av träd.

GENOMFÖRANDETID

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



Samråd

Detaljplan för Norra Ulleråker

Upprättad: 2025-03-31

Anton Vikström
planchef

Anna Heggren
planarkitekt

Beslutsdatum	Instans
Samråd: 2025-04-24	PBN
Granskning:	PBN
Antagande:	PBN
Laga kraft:	

Till planen hör:
Plankarta
Planbeskrivning

diariern: PBN 2024-001639