

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark utan beteckning gäller inom all kvartersmark. Administrativa bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA
- PARK
- TORG

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- B
- C
- E
- P
- R
- S

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÅN PLATS

Utformning av allmän plats

balkong, Balkonger får kraga ut över GATA. Balkonger får kraga ut maximalt 1,4 meter från fasad och ska ha en lägsta fri höjd på 3,8 meter, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Mark och vegetation

träd, Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 meter eller större mått 1,3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ädellövträd och tallar som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskjuddom få fällas. Vid fällning av riskträd med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mått 1,3 meter ovan mark, ska återplantering ske på platsen med samma trädslag och med en stamdiameter om minst 0,15 meter. 4 kap. 5 § 1 st 2 p. Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁ Högsta antal våningar är 5. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂ Högsta antal våningar är 6. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₃ Högsta antal våningar är 7. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₄ Högsta antal våningar är 9. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₅ Komplementbyggnad får uppföras utöver angiven nockhöjd. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 5,5 meter från innergårdens markyta. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₆ Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₇ Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 170 m². 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₈ Minst 50 m² av byggnadsarean i entréplan ska utgöras av centrumändamål. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₉ Minst 90 m² av byggnadsarean i entréplan ska utgöras av centrumändamål. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁₀ Minst 100 m² av byggnadsarean i entréplan ska utgöras av centrumändamål. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁₁ Största byggnadsarea är 20 m². 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Endast komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader får placeras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

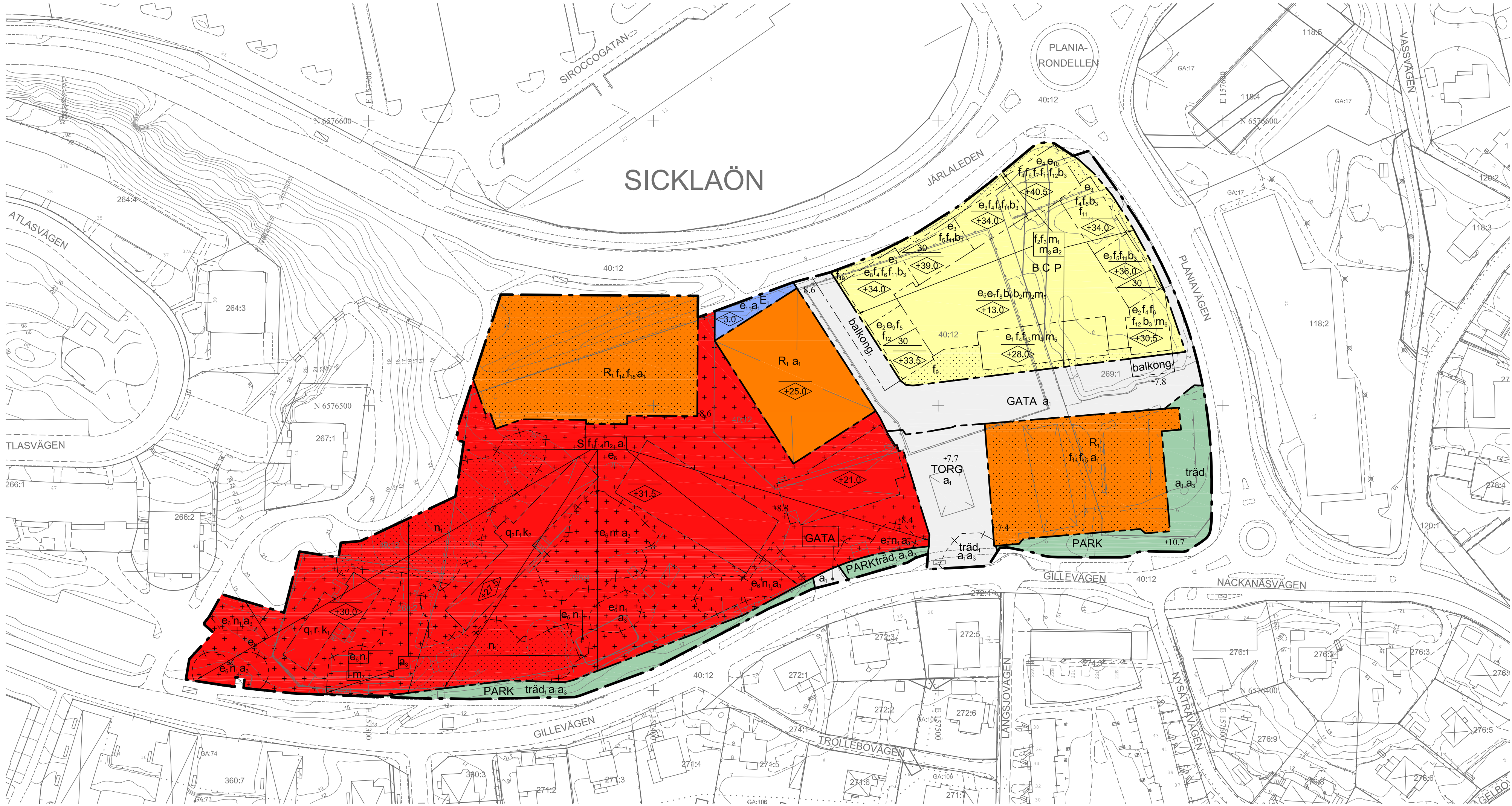
Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Minsta takvinkel i grader. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Komplementbyggnader och anläggningar ska anpassas till områdets karaktär. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ -Bostadsentréer ska placeras mot allmän plats. -Entréväning mot allmän plats ska utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet. -Lofgångar får inte anordnas. -Mot allmän plats ska skarvar mellan fasadelement vara dolda alternativt förstärka byggnadens arkitektoniska uttryck. -Byggnadens takfot ska vara markerad. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃ Bebyggelsen ska utformas med varierande gatufasader så att varje kvarterssida upplevs bestå av flera olika hus. Färgsättningen ska vara i dämpade kulörer och ska varieras mellan husen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₄ Tak ska i huvudsak utformas plana eller med pulpettak. Eventuella uppstickande delar ska döljas genom indrag från fasadliv, uppförande av sarg eller på annat vis. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₅ Tak ska utformas med sadeltak. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₆ Översta våningen mot allmän plats ska vara indragen minst 1,5 meter från entréväningens fasad. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

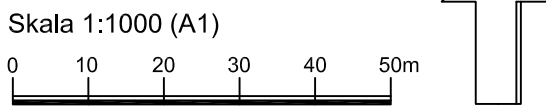


TECKENFÖRKLARING
Grundkarta

- Traktgräns
- Traktnamn
- Fasthetsgräns
- Fasthetsbeteckning
- Gemensamhetsbegränsning
- Servitutsområde
- Ledningsfältområde
- Väglinje
- GC-bana
- Stig
- Plan, statet
- Mur
- Stömur
- Höjdskurvor, höjdst
- Dike
- Strandlinje
- Vattendrag
- Byggnad
- Karterat efter hus
- Byggnad karterat efter takkonur
- Byggnad karterat efter takkonur
- Industri- eller verksamhetsbyggnad karterat efter hus
- Industri- eller verksamhetsbyggnad karterat efter takkonur
- Komplementbyggnad karterat efter hus
- Komplementbyggnad karterat efter takkonur
- Slättmark
- Trappa

Grundkarta: Sydöstra Plania
Koordinatsystem: SWEREF 99 1800
Höjdsystem: RH2000
Upprättad: 2025-08-12
Reviderad: 2025-09-01

Grundkarta upprättad genom utdrag och komplettering av kommunens primärkarta.
Fasthetsindelningen i karta har inte rättvisat, jämför mot beslut i kommunalhandlingar.



f ₇	Byggnaden ska ha en tydlig vertikaltet. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	+0,0	Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap. 10 §	m ₄	Högst två bostäder per våningsplan får planeras enkelsidiga mot söder. Övriga bostäder ska planeras med minst hälften av boningsrummen vända mot norr. I entréplan får bostäder planeras enkelsidiga mot söder. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
f ₈	Balkonger får kraga ut över angiven nockhöjd. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Skydd av kulturvärden		m ₅	Enkelsidig bostad mot söder ska ges bullerskyddad balkong eller uteplats med anledning av idrottsbullen. Balkongen/uteplatsen ska placeras så att minst hälften av boningsrummen bullerskyddas. Balkong ska förses med 75% inglasning samt ljudabsorberande material i balkongtak. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.
f ₉	Balkonger får kraga ut över punktprickad kvartersmark. Balkonger får kraga ut maximalt 1,4 meter från fasad och ska ha en lägsta fri höjd på 3,8 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.			m ₆	Bostad med fasad som endast vetter mot söder eller endast vetter mot söder och öster ska ges bullerskyddad balkong eller uteplats med anledning av idrottsbullen. Balkong ska förses med 75% inglasning samt ljudabsorberande material i balkongtak. 4 kap. 12 § 1 st 2 p.
f ₁₀	Balkonger får kraga ut över punktprickad kvartersmark. Balkonger får kraga ut maximalt 1,0 meter från fasad och ska ha en lägsta fri höjd på 3,8 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.			m ₇	Bullerskärm med en lägsta höjd om 1,8 meter ska finnas längs med egenskapsgränsen i väster och söder. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
f ₁₁	Mot Jarlaleden och Planivägen ska bebyggelsen utformas med en stadsmässig karaktär. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Rivningsförbud			
f ₁₂	Samtliga fasader, med undantag av fasad på indragen våning, ska utföras med samma material. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Varsamhet			
f ₁₃	Samtliga fasader ska i huvudsak utföras i trä. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.				
f ₁₄	Ljusanordningar utomhus i direkt anslutning till PARK eller trädmarkerat område samt inom eller i direkt anslutning till n ₇ -markerat område ska skärmas av. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.				
f ₁₅	Ljusanordningar utomhus ska skärmas av mot bostäder. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.				
	Ljusanordningar utomhus får inte riktas mot PARK, n ₇ -markerat område, trädmarkerat område eller uppåt. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.				
Utförande					
b ₁	Bostadsgård ska höjdsättas så att skyfallsvatten avleds mot sydväst. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.				
b ₂	Översta bjälklaget ska utföras planterbart och dimensioneras för att bära ett jorddjup om minst 0,6 meter på minst 25 % av egenskapsytan. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.				
b ₃	Ventilationen ska utföras så att friskluftsuttag är vända bort från Jarlaleden och Planivägen. Placering på tak kan accepteras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.				
Markens anordnande och vegetation					
n ₁	Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,15 meter eller större mått 1,3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ädellövträd och tallar som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskjuddom få fällas. Vid fällning av riskträd med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mått 1,3 meter ovan mark, ska återplantering ske på platsen med samma trädslag och med en stamdiameter om minst 0,15 meter. 4 kap. 10 §				
n ₂	Skolgårdens karaktär med stora träd och stenmurar samt naturmark med berghällar och stenblock ska bevaras. 4 kap. 10 §				
	Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor. 4 kap. 10 §				