

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik
- GÅNG Gångväg
- TORG Torg
- PARK Anlagd park

Kvartersmark

- B Bostäder
- BC1 Bostäder. Centrumändamål ska anordnas i bottenvåningen.
- BC,D Bostäder och vård. Centrumändamål ska anordnas i bottenvåningen.
- BC,E,P Bostäder och parkering. Centrumändamål ska anordnas i bottenvåningen. Elnätstation medges i garageplan.
- BC,S1 Bostäder. Centrumändamål ska anordnas i bottenvåningen. Förskola medges i bottenvåningen.
- E2 Tekniska anläggningar i högst en våning

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0 Foreskriven markhöjd över nollplan.
- n₁ Befintliga träd ska bevaras.

UTNYTTJANDEGRAD

- e_{0,00} Största byggnadsarea i kvadratmeter.
- e_{2,00} Största byggnadsarea i kvadratmeter per radhusenhet.
- e_{3,00} Största byggnadsarea i kvadratmeter för komplettenbyggnader.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken får byggas under/över med bjälklag som ska vara planterbart med buskar och träd.
- Marken får endast byggas med mindre komplettenbyggnader i en våning och garageinfarter. Marken får byggas under/över med bjälklag som ska vara planterbart med buskar och träd.
- Marken får endast byggas med mindre komplettenbyggnader i en våning och garageinfarter.
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik till en fri höjd av 3 meter.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n₂ Fördrojningsmagasin för dagvatten och enkla tillfartsvägar till magasin får anläggas.
- n₃ Fördrojning av dagvatten ska ske inom respektive fastighet. Inom varje fastighet ska magasin finnas för fördrojning av dagvatten. Magasinet ska rymma 5 liter dagvatten per kvadratmeter fastighetsyta.
- n₄ Grönrytefaktor om minst 0,5 ska uppnås inom varje fastighet vid nyexploatering.
- n₅ Huvudsaklig höjdskillnad mellan Fyrislundsgatan och gård får inte överstiga 0,5 m. Huvudsaklig höjdskillnad mellan Johannesbäcksgatan och gård får inte överstiga 0,5 m.
- n₆ Planteringsytor ska ha ett jordjup om minst 0,8 m. Avstånd mellan överkant garagebjälklag och färdig mark ska vara minst 0,8 m.

Utfart

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

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- p₁ Byggnader ska placeras minst 3 meter från allmän plats mot gata.
- p₂ Byggnader ska placeras högst 6 meter från allmän plats mot gata.

Utförande

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Utöver denna höjd får tekniska anläggningar samt trapphus och hisschakt för tillgänglighet till takterrass uppföras.
- I, II, IV, V, VIII, X Högsta antal våningar. Utöver detta får tekniska anläggningar samt trapphus och hisschakt för tillgänglighet till takterrass uppföras.
- IV - X Lägsta och högsta antal våningar, fördelat enl. v₁-v₂ nedan. Utöver detta får trapphus och hisschakt för tillgänglighet till takterrass uppföras.

- radhus Endast radhus
- entréer Entréer ska i huvudsak vara genomgående mellan gata och gård

For bestämmelserna v₁-v₉ gäller våningsantal i hela byggnadens djup (från gata till gård) och fasadlängd mätt i fastighetsgräns.

- v₁ Minst 12 meter av fasadlängden mot tvärgata ska vara terrasserad och ha våningsantal mellan 3 och 6 där den lägsta delen vetter mot Johannesbäcksgatan.
- v₂ Minst 29 meter av fasadlängden mot Fyrislundsgatan ska vara högst 5 våningar.
- v₃ Minst 8 meter av fasadlängden mot Fyrislundsgatan ska vara högst 5 våningar, minst 7 meter av fasadlängden mot tvärgatan ska vara högst 6 våningar.
- v₄ Minst 15 meter av fasadlängd mot tvärgatan ska vara högst 6 våningar, minst 19 meter av fasadlängden mot Johannesbäcksgatan ska vara högst 4 våningar.
- v₅ Minst 22 meter av fasadlängd mot Johannesbäcksgatan ska vara högst 4 våningar.
- v₆ Minst 17 meter av fasadlängden mot Fyrislundsgatan ska vara högst 6 våningar, minst 14 meter av fasadlängden mot tvärgatan ska vara högst 4 våningar.
- v₇ Minst 19 meter av fasadlängden mot Fyrislundsgatan ska vara högst 4 våningar.
- v₈ Minst 20 meter av fasadlängden mot Fyrislundsgatan ska vara högst 5 våningar, 50 meter av fasadlängden får vara högst 6 våningar.
- v₉ Minst 25 meter av fasadlängden mot Johannesbäcksgatan ska vara högst 4 våningar.
- v₁₀ Balkonger med ett största djup av 2 meter får kraga ut över Johannesbäcksgatan och tvärgator från en fri 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 Öppen 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.
- v₁₃ Balkonger får kraga ut högst 2 meter över allmän plats från en fri höjd av 6 meter.
- v₁₄ Radhus får utföras i två våningar med en tredje våning bestående av växthus.
- v₁₅ Växthus/vinterträdgård/pergola får uppföras på tak utöver angivet våningsantal.
- v₁₆ Skärmtak över bostadsentréer och lokaler får kraga ut högst 1,6 meter över allmän plats.
- v₁₇ Eventuella fläktrum på tak ska placeras minst 2 meter från fasad mot allmän plats.
- v₁₈ Där bullernivåer överstiger 55 dBA utanför fasad på bostadshus (trifalvsvärde) 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 (trifalvsvärde). Maxnivå inomhus nattetid 45 dBA, maxnivå vid uteplats i anslutning till bostad 70 dBA
- v₁₉ Tak ska utföras som grönt tak och anläggas med minst 3 cm jorddjup.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR

- X₁ Hänvisningspilar, pilen anger bestämmelsens yttersta gräns.
- X₁ Hänvisning, punkten pekar ut bestämmelseområdet.
- Illustrationslinje



BETECKNINGAR GRUNDKARTA

Fastighetsgränser m.m.

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Rättighetsdel (Serv=servitut, ga.=gemensamhetsanläggning)
- Ledningsrätt

Gränser enligt detaljplan

- Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
- Användningsgräns övriga fall
- Egenskapsgräns

Byggnader m.m.

- Byggnader (geo.inmätt och fotogr.kart.)

Övrigt

- Staket
- Häck
- Stödmur
- Mur ytter
- Kantsten
- Väggkant
- Gång- och cykelväg
- Slänt
- Dike mittlinje resp. ytterlinje
- Träd
- Räcke
- Stolpe
- GB_stolpe

Höjdförhållanden

- Höjdkurva
- Markhöjd

Koordinatsystem:

SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd

Underlag:

Baskartan

Upprättad i maj 2015

Stadsbyggnadsförvaltningen

Inger Högberg
Karttekniker
DNR 2014/001124

Uppsala Samrådshandling

Detaljplan för
Östra Sala backe
etapp 2

augusti 2015

Normalt planförfarande

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Sofie Andersson Rosell
Planarkitekt

Beslutsdatum Instans
Samråd 2015-08-27 PBN
Granskning PBN
Antagande PBN

Till planen hör:
Plankarta
Planbeskrivning

diariernr: 2014-001124